

# LA NOUVELLE ÈRE DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Notre mission : redéfinir les standards de l'investissement immobilier en apportant des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs.

**Fonds : SCPI RE01**

**Date d'acquisition : 30/12/2025**

**Secteur : Bureaux**

## **LERIDA (Espagne) – Generalitat de Catalunya**

La SCPI DARWIN RE01 poursuit son déploiement européen avec l'acquisition pour 1,017 M€ HD d'un troisième actif espagnol situé à Lleida, en Catalogne. Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de diversification géographique européenne de la SCPI, avec un positionnement sur un actif tertiaire occupé par une contrepartie publique de premier rang.

L'investissement porte sur un immeuble à usage administratif, entièrement loué à la Generalitat de Catalunya, générant un rendement immédiat de 9,37 % AEM, dans un contexte de marché offrant des opportunités attractives sur des profils locatifs de cette nature. Cet actif est essentiellement utilisé pour des activités de conseil et d'accompagnement des demandeurs d'emploi, similaires à celles de France Travail en France.

## **Localisation**

L'actif est situé Carrer Ramon Castejón 3-5, en centre-ville de Lleida, préfecture de la province éponyme et pôle administratif majeur de l'ouest de la Catalogne.

Lleida bénéficie d'une position stratégique entre Barcelone et Saragosse, d'une très bonne accessibilité ferroviaire et d'un tissu économique riche, largement porté par les activités publiques, universitaires et tertiaires.

Le quartier d'implantation est un secteur urbain consolidé, disposant de nombreux commerces, services, restaurants et transports en commun à distance piétonne, ce qui confère à l'actif une forte attractivité d'usage.

## **Immobilier**

L'immeuble développe environ 1 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis sur plusieurs niveaux, et est dédié à un usage administratif.

Il s'agit d'un bâtiment existant, régulièrement entretenu, ayant récemment fait l'objet de travaux techniques significatifs, notamment le renouvellement complet du système de CVC en 2025, contribuant à l'amélioration de la performance énergétique et du confort des occupants.

## **Financier**

Le site est intégralement occupé par la Generalitat de Catalunya, dans le cadre d'un bail administratif, renouvelable annuellement, avec une occupation continue depuis 1987.

# LA NOUVELLE ÈRE DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Notre mission : redéfinir les standards de l'investissement immobilier en apportant des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs.

Le loyer annuel HT HC s'élève à environ 110 000 €, offrant un rendement élevé compte tenu du profil du preneur, administration publique régionale disposant d'une signature de tout premier ordre.

Cette acquisition permet à la SCPI DARWIN RE01 de renforcer la part de revenus issus de locataires institutionnels publics, tout en conservant un niveau de performance important.

## Sur Generalitat de Catalunya

La Generalitat de Catalunya est l'institution gouvernementale de la Communauté autonome de Catalogne.

Elle exerce des compétences étendues en matière d'administration territoriale, de services publics, d'emploi, de formation et de développement économique.

En tant que locataire, la Generalitat offre un profil de risque défensif, caractérisé par une capacité financière élevée, une stabilité d'occupation dans le temps et une forte visibilité budgétaire, faisant d'elle une contrepartie particulièrement recherchée par les investisseurs immobiliers institutionnels.



# LA NOUVELLE ÈRE DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Notre mission : redéfinir les standards de l'investissement immobilier en apportant des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs.

## À propos de Darwin RE01

SCPI à capital variable, classée article 8 au sens du Règlement Disclosure, 91 avenue de la République - 75011 Paris. RCS Paris n°934 121 898. Visa AMF n°24-27 du 19 novembre 2024. Code ISIN : FR001400SVR1. Notice publiée au BALO le 04/11/2024. Les documents réglementaires de la SCPI Darwin RE01 et notamment sa note d'information sont disponibles sur le site internet de Darwin, rubrique SCPI documentation.

*Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 8 ans. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

## À propos de Darwin

Darwin est une société de gestion de portefeuille spécialisée dans l'épargne immobilière, agréée par l'AMF depuis le 23 juillet 2024. Alliant expertise, technologie et impact environnemental, Darwin propose des produits qui réinventent la ville tout en visant des performances durables. Certifiée B-Corp et membre de "1% for the Planet", Darwin s'engage à offrir des solutions d'investissement responsables et innovantes.

Ce communiqué ne constitue ni une offre, ni une invitation à souscrire, et ne remplace pas le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) ou le prospectus, lesquels fournissent des informations complètes et officielles.