



# Darwin RE01

La nouvelle ère de l'épargne immobilière



SFDR Article 8

Ce document est une communication à caractère publicitaire. L'investissement en parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) présente des risques, notamment de liquidité et de perte en capital. La durée de placement recommandée de Darwin RE01 est de 8 ans.

Investir dans des parts de société civile de placement immobilier comporte des risques. Nous vous conseillons de lire attentivement la note d'information avant de prendre votre décision.

**Risque de perte en capital** : La Société Civile de Placement Immobilier n'offre aucune garantie de protection du capital. Les investisseurs doivent être conscients que leur capital n'est pas garanti et qu'ils peuvent ne pas le récupérer ou seulement en partie. Il est déconseillé aux investisseurs de placer leur argent dans la SCPI s'ils ne peuvent pas assumer les conséquences d'une telle perte.

**Risque lié au marché immobilier** : Les investissements effectués par la SCPI sont soumis aux risques liés à la possession et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs, qu'ils soient économiques en général ou spécifiques au marché immobilier, peuvent impacter négativement la valeur des actifs détenus par la SCPI. Ainsi, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut diminuer. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire** : La gestion de la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des marchés et la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, dans les marchés ou les immeubles les plus performants. Par conséquent, la performance de la SCPI pourrait être inférieure à l'objectif de gestion. Une évolution négative de la valeur de réalisation de la SCPI est possible.

**Risque de liquidité** : Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait rencontrer un épargnant pour vendre ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts, celle-ci dépendant de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, l'investissement en parts de SCPI doit être envisagé sur le long terme. La durée de placement recommandée est d'au moins huit ans.

**Risque lié à l'endettement** : La SCPI peut recourir à l'endettement pour financer certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent significativement réduire la capacité de remboursement de la dette, et les variations du marché du crédit peuvent diminuer les sources de financement et augmenter les coûts de ce financement. L'effet de levier peut accroître la capacité d'investissement de la SCPI mais aussi les risques de perte, pouvant entraîner une diminution de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de durabilité** : Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui pourrait avoir un impact négatif significatif, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Ce risque peut être isolé ou affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent détériorer le profil financier, la liquidité, la rentabilité ou la réputation de l'investissement sous-jacent. Si ces risques ne sont pas anticipés et intégrés dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de marché estimée ou la liquidité de l'investissement, et donc sur le rendement de la SCPI.

**Risque de blocage des retraits :** Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

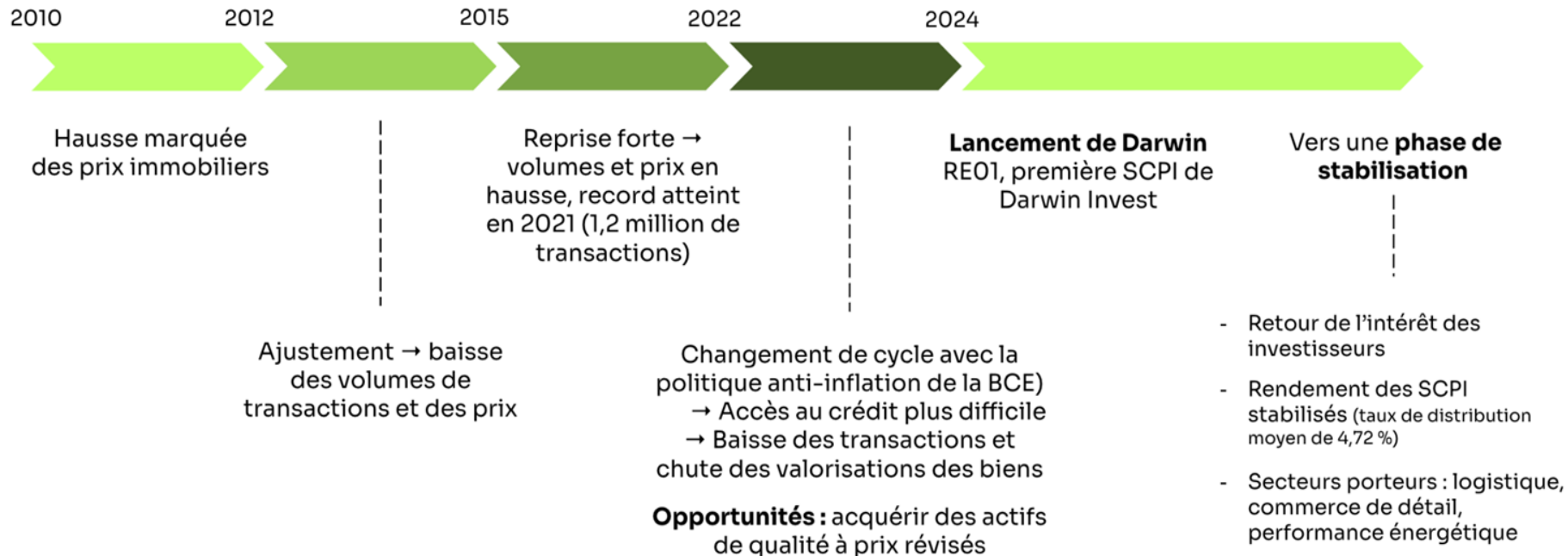
**Risque lié à la durée de blocage :** Conformément à l'article L. 214-86 du CMF les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

**Risque fiscal :** L'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers. Par ailleurs, la fiscalité applicable aux investisseurs dépend de la situation individuelle de chacun. Nous invitons les souscripteurs potentiels à prendre attache auprès de leur conseil préalablement à leur souscription dans le fonds.

**Risque de taux :** La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, dans le cas où, par exemple, la dette bancaire serait conclue à taux variable et ne ferait pas l'objet d'une couverture de taux. Une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque n'aurait pas été intégralement couvert, entraînerait alors une hausse de coût du service de la dette et réduirait donc les résultats de la SCPI.

**Risque lié à la souscription à crédit (si applicable) :** Comme pour l'investissement immobilier en direct, vous pouvez financer l'achat de vos parts de SCPI par l'emprunt. Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. À noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement. Le recours à l'emprunt doit toutefois faire l'objet d'une analyse de votre situation personnelle et de votre projet. La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne vous décharge pas de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents, ce qui peut vous conduire à faire face aux obligations du crédit par vos autres revenus et/ ou votre épargne. Il est rappelé que le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital et la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs. À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.

# Le marché immobilier européen



# Un savoir-faire au service de la performance



**Oussama BOURHALEB**  
Présidence

7 ans d'expérience en immo  
Ex Head of Real Estate



**Phong HUA**  
Direction Générale

16 ans d'expérience en SCPI  
Ex DGA & Gérant SCPI Iroko  
500M€ d'AUM en 4 ans



**Marine Fouré**  
Fund Manager

5 ans d'expérience en SCPI  
Ex-Fund Manager de 5 SCPI  
200M€ sous gestion



**Vanessa Rodrigues**  
Partenariats

8 ans d'expérience en SCPI  
Ex-Dir. Partenariats Novaxia  
Collecté 1 Mrd€+ en 2 ans



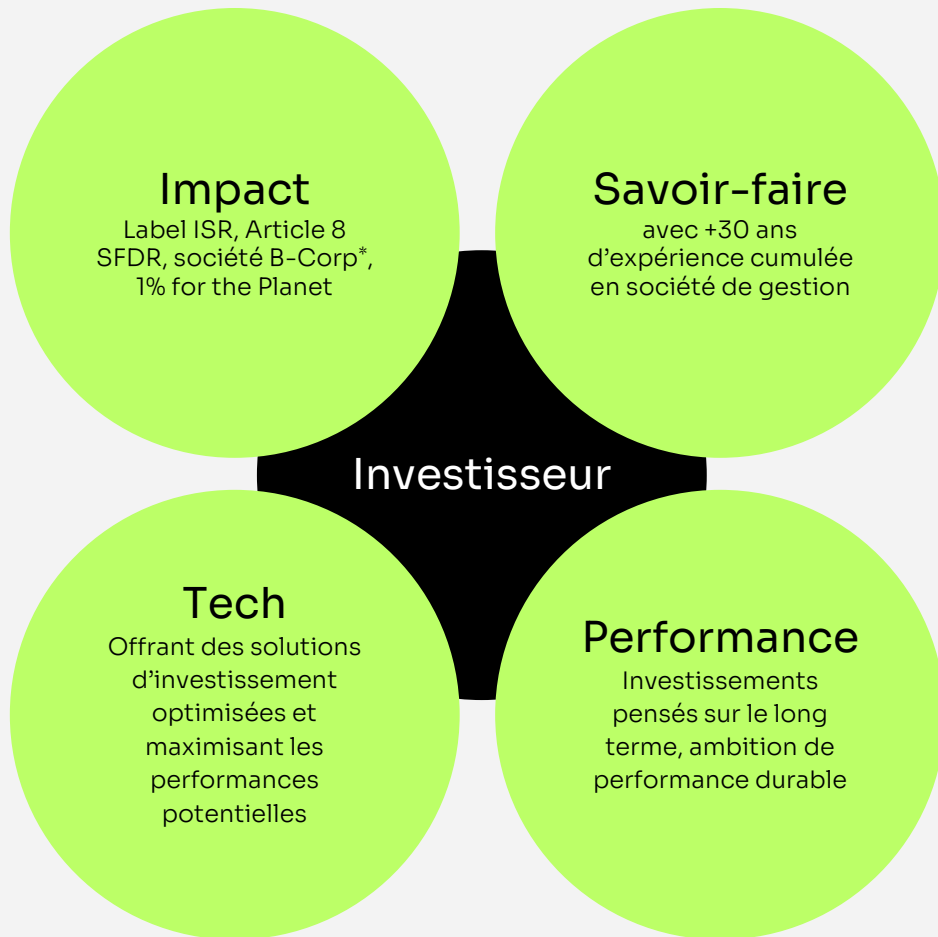
**Bérinda Warisse**  
Partenariats

4 ans d'expérience en SCPI  
Ex-Res. Partenariats Novaxia  
Collecté 1 Mrd€+ en 2 ans



**Lassana Diarra**  
Middle Office

5 ans d'expérience en SCPI  
Ex-Middle Officer de Perial  
5 Mrd€ sous gestion



# Élever les curseurs au plus haut niveau

Redéfinir les standards de l'investissement immobilier en apportant des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs.

# Un mot de nos gérants



“Nous vivons un moment charnière pour l'épargne immobilière.

Comme l'a dit Charles Darwin, “ceux qui survivent ne sont pas les plus forts ou les plus intelligents, mais ceux qui s'adaptent au changement.”

Cette philosophie guide notre stratégie : anticiper les évolutions du marché et des usages afin de toujours proposer des solutions d'épargne immobilière durables et performantes, en phase avec les enjeux de demain.”



Estimation non garantie de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Selon l'analyse de la société de gestion, ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

# La diversification au service de la performance

## Secteurs de convictions



### Commerces

Lieux de destination et enseignes reconnues



### Logistique / Messagerie

Actifs adaptés aux nouveaux usages



### Bureaux

Principalement d'organismes (para)publics



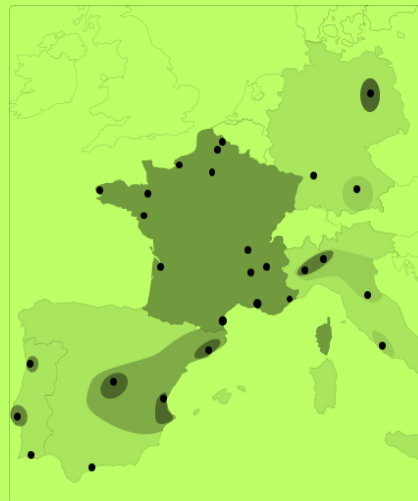
### Hospitality

Santé, petite enfance, éducation, hôtellerie

## Objectif zone géographique

Pays proches  
et majeurs en  
zone Euro  
(> 50%) :

Pays cibles dans  
lesquels DARWIN  
RE01 pourrait  
investir : France,  
Allemagne,  
Espagne, Portugal,  
Pays-Bas.

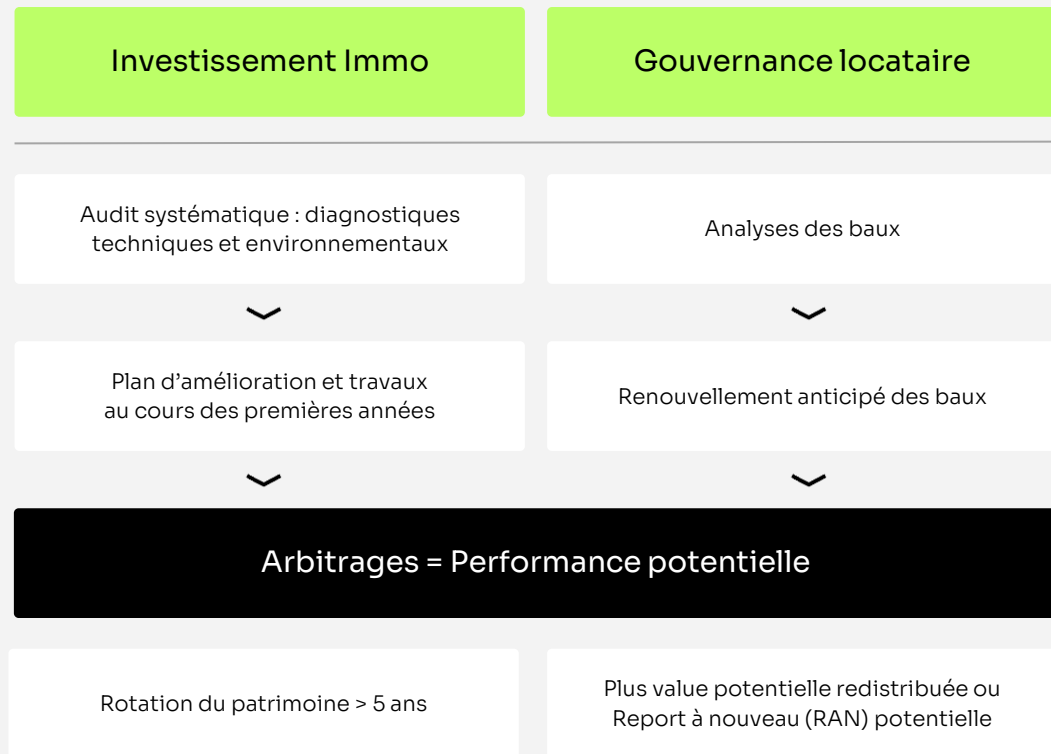


Estimation non garantie de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché.

Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

# La gestion active au service de la performance



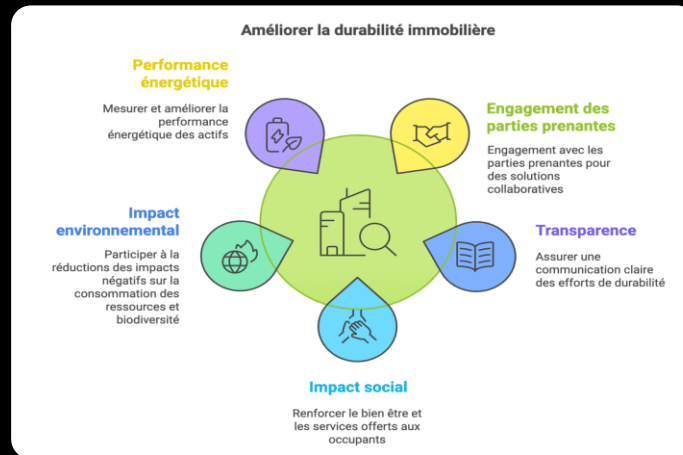
Fondée sur des principes d'innovation et de responsabilité, la société de gestion Darwin Invest vise à maximiser la performance financière tout en intégrant systématiquement des critères **Environnementaux Sociaux et de Gouvernance (ESG)** dans sa stratégie. Elle se distingue par son engagement à long terme en faveur de la durabilité environnementale et sociale de ses actifs.

Sa SCPI Darwin RE01 intègre les critères **Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** dans l'ensemble du processus de sélection et de gestion des actifs immobiliers.

Les actifs sont évalués à l'aune de ces trois piliers, en tenant compte à la fois des objectifs d'investissement responsables (en référence l'Article 8 du règlement SFDR) et des exigences du label ISR.

Pour évaluer les actifs tout au long de leur cycle de vie, depuis la pré-acquisition à leur éventuelle cession, **une grille d'évaluation ESG** a été développée en collaboration avec le cabinet Etyo.

Cet outil examine les trois dimensions E, S et G d'un actif immobilier à travers **11 thématiques déclinées en 32 critères qualitatifs et quantitatifs**.



Retrouvez l'ensemble des information sur le site [www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com), rubrique documentation

### Zoom sur la Grille d'évaluation

La grille d'évaluation est conçue pour être adaptée à une diversité de typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistiques, éducation, santé, hôtellerie), situés dans les pays européens cibles de la SCPI (principalement France, Allemagne, Espagne et Portugal).

Une note sur 100 est attribuée à l'issue de l'évaluation, avec des pondérations spécifiques ajustées selon la typologie de l'actif et la localisation géographique.

Cette méthode permet de garantir une évaluation cohérente et pertinente pour chaque actif tout en intégrant les indicateurs d'impact obligatoires exigés par le référentiel du label ISR.



Retrouvez l'ensemble des informations sur le site [www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com), rubrique documentation

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de Darwin RE01, deux catégories d'actifs sont identifiées :

- **Best-in-Progress** : Ces actifs sont considérés comme étant en voie de progression vers une meilleure performance ESG. Pour être classé dans cette catégorie, un actif doit obtenir une note seuil de 22/100. Cela indique qu'il respecte un certain niveau de critères ESG, bien qu'il reste des marges d'amélioration significatives.
- **Best-in-Class** : Les actifs dans cette catégorie détiennent à minima la note cible de 60/100, les plaçant parmi les leaders en matière de performances ESG dans leur secteur. Ces actifs sont reconnus pour leurs initiatives exemplaires et leur engagement envers des pratiques durables, offrant ainsi un modèle à suivre pour d'autres.

Cette note minimale seuil et la note cible ont été déterminées sur la base d'analyses de réglementations, de benchmarks externes et internes ainsi qu'en évaluant des actifs types qui pourraient constituer une opportunité d'investissement pour le portefeuille du fonds.

Les actifs qui n'atteignent pas la note seuil de 22/100 sont exclus du processus d'investissement (*cf. Politique d'exclusion*). Cette approche permet de s'assurer que seuls les actifs répondant à des normes minimales de performance ESG sont considérés pour l'intégration dans le portefeuille.

# Caractéristiques Darwin RE01

## Offre DARWIN RE01

- ✓ Pleine propriété ou démembrement temporaire de 3 à 20 ans\*
- ✓ Prix de part à 200€ (minimum 5 parts)
- ✓ Versement des dividendes mensuels à partir du T4 2025
- ✓ Versements programmés en pleine propriété dès une part (200€)(\*)
- ✓ Taux de distribution cible pour 2025 de 7,50% net des frais de gestion(\*\*)

Disponible à partir de 1.000 €

Commission de souscription : 8% HT

Commission de gestion : 12% HT max

Inscription 100% digitale

\*Risque lié au démembrement de parts de SCPI : La souscription de parts de SCPI en démembrement présente les mêmes risques qu'un investissement classique mais les possibilités de retrait sont plus limitées. Le retrait de parts démembrées antérieurement au terme ne peut intervenir que dans l'hypothèse où chacune des parties sollicite conjointement le retrait, la demande de retrait par l'une seule des deux parties étant irrecevable.

(\*) Parts entières uniquement.

(\*\*) Estimation non garantie de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

# Premières acquisitions



## Suez Eau – Mâcon

Volume d'investissement AEM : **1M€**

Taux de rendement AEM : **8,85%**

Durée résiduelle du bail (WALT) : **2,7 ans**



## Decathlon – Sale & Lease Back – Argentan

Volume d'investissement hors droits : **2M€**

Taux de rendement AEM : **8,25%**

Durée résiduelle du bail (WALT) : **9 ans**



## Promocash – Groupe Carrefour – Sens

Volume d'investissement hors droits : **1.42M€**

Taux de rendement AEM : **7,50%**

Durée résiduelle du bail (WALT) : **8,5 ans**



## Actemium – Vinci Energies – Sorigny Tours

Volume d'investissement hors droits : **1.97M€**

Taux de rendement AEM : **7,35%**

Durée résiduelle du bail (WALT) : **8,4 ans**



Vol. total investissement

7M€ tous frais inclus



Taux de rendement moyen acte en main\*

7,75%



Durée résiduelle des baux

jusqu'à leurs termes

7,8 ans



## Démarches Environnementales

- ⌚ Gestion technique des bâtiments
- ⌚ Études du potentiel solaire
- ⌚ Étude borne de recharge véhicules électriques

\* Estimation non garantie de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

# Les exclusivités en cours



Barcelone (ESP) – Log – WALB 10 ans – 7,35% AEM

○ **Exclusivité : BARCELONE MATARO** (Espagne)



- Typologie : Logistique / Bureau (3 000 m<sup>2</sup>)
- Locataire : Guitare
- Sale & Lease Back : bail 10 ans fermes + 2 options de renouvellement de 5 ans
- 1 an de Garantie bancaire à première demande sur les loyers
- Vol. total investissement : 1.675.000 M€ HD
- Taux de rendement acte en main : 7,35%



Rennes (FRA) – Log – WALT 8 ans – 7,80% AEM

○ **Exclusivité : RENNES NOYAL** (France) – Entrepôt / bureaux ENGIE

- Typologie : Bureau (1 400 m<sup>2</sup>) / Logistique (600 m<sup>2</sup>)
- Locataire : ENGIE Energie Service
- Bail renouvelé en 2023 pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes
- Vol. total investissement : 2,65 M€ HD
- Taux de rendement acte en main : 7,80%

# Les actifs à l'étude en Europe



Seville (ESP) – Log – WALB 10 ans – 7,50% AEM



Valencia (ESP) – Hot. – WALB 10 ans – 7,25% AEM



Maastricht (HOL) – Log – WALB 10 ans – 8% AEM



Groningen (HOL) – Log – WALB 8,5 ans – 8,45% AEM



Lisbonne (POR) – Com – WALB 7 ans – 7,25% AEM



Berlin (ALL) – Com. – WALB 5 ans – 7% AEM

# Parcours 100% digital



## Investissement & Pilotage

- > Suivi des offres et gestion du parc



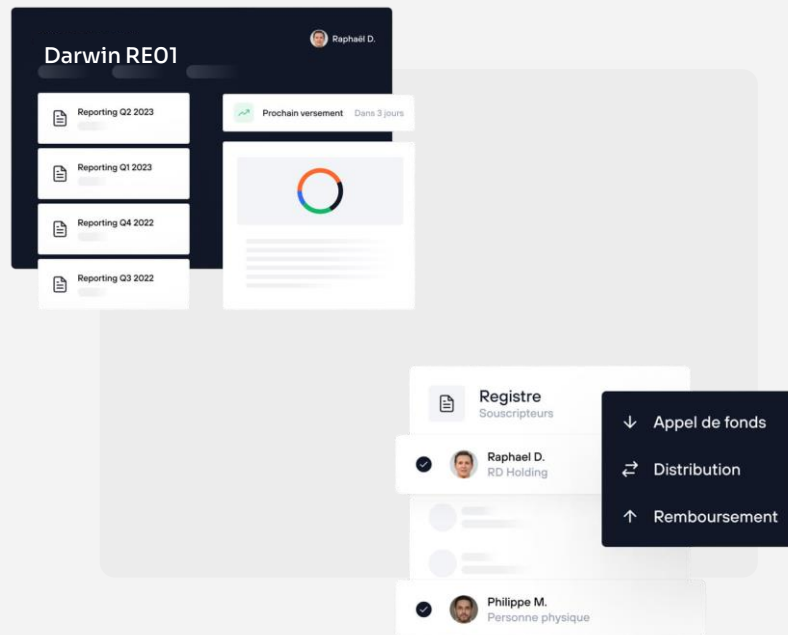
## Plateforme digitale clients

- > Suivi état souscription / Nombre des parts /  
Versement dividendes / Reporting



## Plateforme digitale dédiée partenaires

- > Convention / Suivi état souscription / Full digital /  
Gestion relation client / Parcours en 7 min
- > Lien direct avec le middle office
- > Accès au reporting et newsletters
- > Attestation de parts immédiatement



# Structure de frais

Commission de souscription

8% HT

Commission d'acquisition dégressive  
% HT du prix d'acquisition € hors droits

De 1 à 5% HT max

Commission de gestion  
% HT des loyers encaissés

12% HT

Commission de cession des actifs  
% HT du prix vente € hors droits

2,5% HT max

Commission de sortie

0 %

Délai de jouissance des parts

1er jour du 6<sup>ème</sup> mois

TRI annuel cible non garanti\*

6,50%

Taux de distribution annuel  
cible non garanti\*

6,00%

Estimation non garantie de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

## Définitions :

### Taux de rendement interne (TRI) :

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (8 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

### Taux de distribution annuel :

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1er janvier de l'année N. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

\* Sur la durée de placement recommandée (8 ans)

# DARWIN

[hello@darwin-invest.com](mailto:hello@darwin-invest.com)



Darwin Invest est une société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP20240019, dont le siège société est au 91 Avenue de la République, 75011 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 931 578 736.

SCPI DARWIN RE01 - 91 Avenue de la République, 75011 Paris - RCS Paris N°934 121 898  
Visa SCPI N°24-27 en date du 19 novembre 2024. Dépositaire : ODDO BHF

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement. Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com)) ou directement auprès de votre conseiller.

Plaquette actualisée le 31/03/2025.