

DARWIN

Accéder **simplement** aux marchés immobiliers français et européens avec une approche transparente et performante.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com) ou sur simple demande à la société de gestion.

# Facteurs de risques 1/2

**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.



# Facteurs de risques 2/2

**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.

# Nous sommes là pour vous



Oussama Bourhaleb  
**Co-Founder & President**  
+ 7 ans d'expérience en immo  
Ex Head of Real Estate



Thomas Sonnet  
**Directeur des investissements**  
+ 7 ans société de gestion  
value-add




Vanessa Rodrigues  
**Associée & Directrice des Partenariats**  
+ 10 ans en SCPI /  
Ex-Dir. Partenariats Novaxia  
Collecté **1 Mrd€+** en 2 ans



Marine Fouré  
**Directrice du Fund Manager**  
+ 5 ans en SCPI/ **200M€** sous  
gestion




Bélinda Warisse  
**Responsable des Partenariats**  
15 ans en épargne immobilière dont  
5 en SCPI et 10 en CLub Deal



Lassana Diarra  
**Middle Officer**  
+ 6 ans SCPI / société de  
gestion



Nalay Brito  
**Data Analyst & chef de  
projet marketing**



Nefissa Zerara  
**Chargée de projets  
marketing & commercial**



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.

## Impact

Label ISR, Article 8 SFDR  
1% for the Planet.

01

02

## Savoir

avec +30 ans d'expérience  
cumulée en société de gestion

Investisseur

## Tech

Offrant des solutions d'investissement  
optimisées et orientées vers une gestion  
rigoureuse et efficace

03

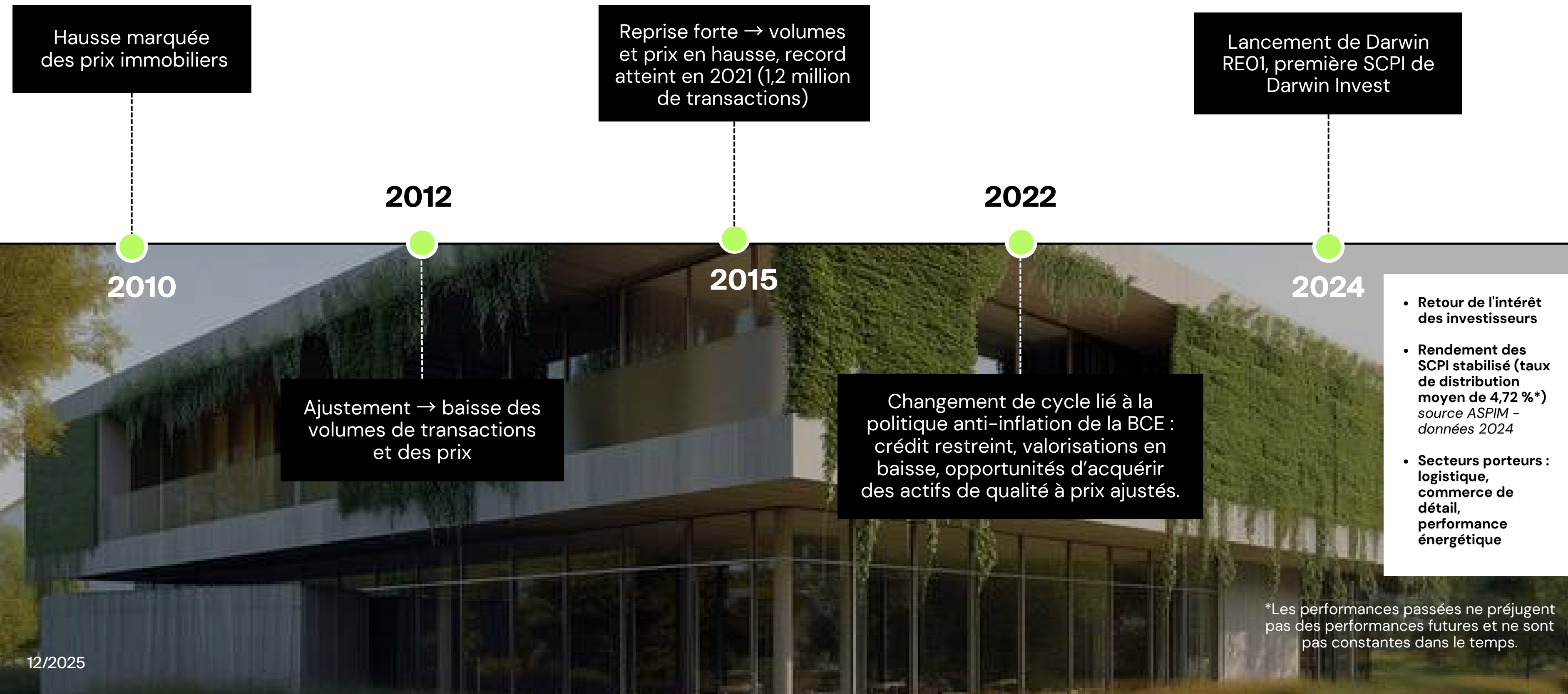
04

## Performance

Investissements pensés sur le long  
terme, ambition de \*performance  
durable

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Celles-ci sont aussi soumises à l'impôt, qui  
dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer.

# Le marché immobilier européen



# Darwin RE01



Pays proches et majeurs en zone Euro (> 50%) : Pays cibles dans lesquels DARWIN RE01 pourrait investir: France, Allemagne, Espagne, Portugal, Pays-Bas, Italie.

## Secteurs de convictions

	<b>Commerces</b> Lieux de destination et enseignes reconnues
	<b>Logistique / Messagerie</b> Actifs adaptés aux nouveaux usages
	<b>Hospitality</b> Santé, petite enfance, éducation, hôtellerie
	<b>Bureaux</b> Principalement d'organismes (para)publics





# GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE

GOUVERNANCE LOCATAIRE

- Analyse des baux
- Renouvellement anticipé des baux

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Audit systématique : diagnostics techniques et environnementaux, avec un plan d'amélioration quinquennal

# PLUS VALUE POTENTIELLE REDISTRIBUÉE OU REPORT À NOUVEAU (RAN)

Potentiel arbitrage de biens immobiliers à 5 ans

# Engagée dans le label ISR



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.

La 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.

Pour plus d'informations sur la labellisation ISR du fonds : <https://www.darwin-invest.com>

La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du placement collectif, tels que décrits dans la note d'information.

# Améliorer la durabilité immobilière

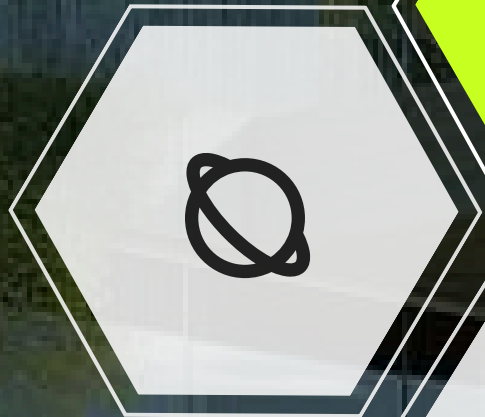
## Performance énergétique

Mesurer et améliorer la performance énergétique des actifs



## Impact environnemental

Participer à la réductions des impacts négatifs sur la consommation des ressources et la biodiversité



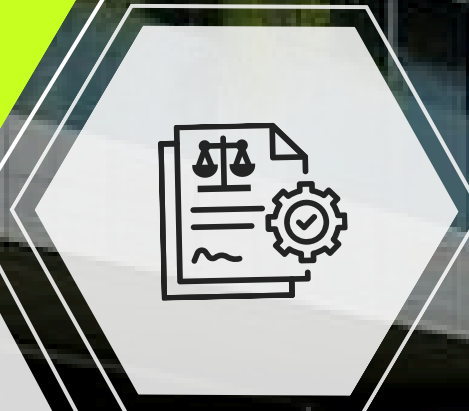
## Impact social

Renforcer le bien être et les services offerts aux occupants



## Engagement des parties prenantes

Engagement avec les parties prenantes pour des solutions collaboratives



## Transparence

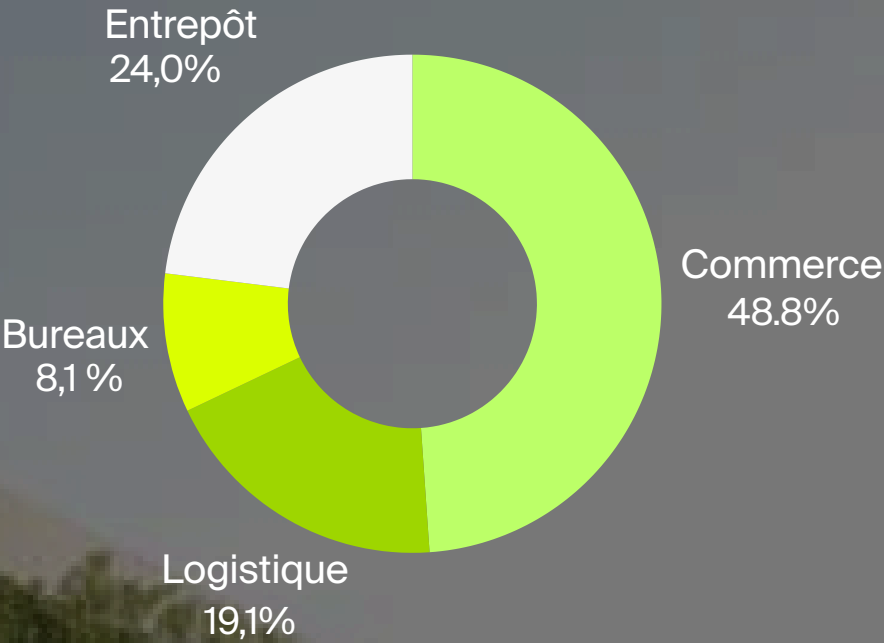
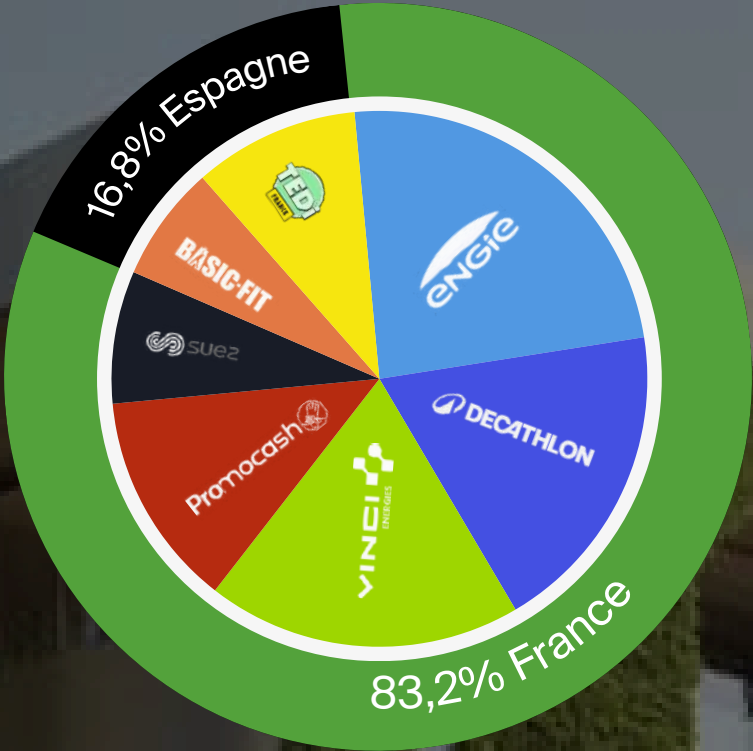
Assurer une communication claire des efforts de durabilité



Etat du portefeuille en chiffres au 30/11/2025

OBJECTIF DE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN POURCENTAGE DE LA DERNIÈRE VALEUR VÉNALE POUR 2026 :

- FRANCE : 30 %
- ZONE EURO : 70%



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE en pourcentage de la dernière valeur vénale

207,16 €

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30/11/25  
+7,16€ par rapport au prix de souscription d'une part à 200€ en vigueur au 30/11/2024

Les expertises indépendantes réalisées par BNP Paribas pour les actifs détenus par la SCPI montrent une progression entre le prix d'acquisition des biens et leur dernière évaluation.

7, 5%

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE 2025  
Net de frais de gestion, brut de fiscalité, calculé sur un prix de part à 200€.

Il s'agit d'une estimation non garantie et non contractuelle de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part.

Encours sous gestion (AUM)  
Près de 14 Millions d'euros

Nombre total d'associés  
493

Nombre total d'actifs  
7

Surface totale  
10 145 m²

Taux d'occupation financier (TOF)  
100 %

Taux d'occupation physique (TOP)  
100 %

Taux d'endettement (LTV)  
24,92%

## ACQUISITION AU 3T 2025 PAMPELUNE ( ESPAGNE), TEDI

### DESCRIPTION

- Typologie : commerce (851 m<sup>2</sup>)
- Locataire : TEDI - Bâtiment neuf (2022)
- Bail 25 ans
- 1.15M€ hors droits
- Taux de rendement acte en main\* : 7%



\*Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.



## ACQUISITION AU 2T 2025 MURCIA ( ESPAGNE), BASIC FIT

### DESCRIPTION



- Typologie : salle de sport / bien-être (1.134 m<sup>2</sup>)
- Locataire : Basic Fit - entièrement rénové en 2024
- Bail 20 ans dont 10 ans fermes
- Volume total d'investissement : 900K€
- Taux de rendement acte en main\* : 7,50%



\*Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.



## PIPELINE ESPAGNE 4T 2025 LERIDA

### DESCRIPTION


- Typologie : Pôle Emploi en Espagne
- Locataire : Generalitat de Catalunya (1 138 m<sup>2</sup>)
- Locataire présent depuis 1986
- 1.17 M€ hors droits
- Taux de rendement acte en main\* : 9,35%



\*Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.



 **Vol. total investissement**  
9 M€ hors droits

 **Taux de rendement acte en main moyen des actif à l'acquisition**  
7,81%

 **Durée résiduelle des baux français jusqu'à leurs termes**  
7,04 ans

**Démarches Environnementales**

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



**Locaux d'activités**

Lieu	Sorigny, France
Typologie	Locaux d'activité
WALT*	7,4 ans
Rendement AEM à l'acquisition**	7,56%



**Commerce**

Lieu	Argentan, France
Typologie	Commerce
WALT*	8,12 ans
Rendement AEM à l'acquisition**	8,28%



**Commerce**

Lieu	Saint-Clément, France
Typologie	Commerce
WALT*	7,5 ans
Rendement AEM à l'acquisition**	7,49%



**Locaux d'activités**

Lieu	Charnay-lès-Mâcon, France
Typologie	Locaux d'activité
WALT*	1,8 ans
Rendement AEM à l'acquisition**	8,85%



**Locaux d'activités**

Lieu	Noyal-Châtillon-sur-Seiche
Typologie	Locaux d'activité
WALT*	7,4 ans
Rendement AEM à l'acquisition**	7,75%

\* Weight Average Lease Term (WALT) : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée selon la valeur vénale des actifs de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.  
\*\* Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il est égal à : loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI.  
La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.



## ZOOM SUR UN ACTIF

Durée du bail jusqu'à son terme

Sale & lease back, 8,12 ans (WALT)\*  
au 31/12/2025  
Decathlon Argentan (61)

Démarches ESG

- Gestion technique des bâtiments
- Installation luminaires en LED
- Étude bornes de recharge véhicules électriques
- Taux de rendement acte en main à l'acquisition\*\* : 8,28%



\* Weight Average Lease Term (WALT) : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée selon la valeur vénale des actifs de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

\*\* Taux de rendement AEM : le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il est égal à : loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraires du broker).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.



# OFFRE COMMERCIALE



Pleine propriété ou démembrement temporaire de 3 à 20 ans



Versement mensuel de dividendes  
potentiels à partir d'octobre 2025



Versements programmés en pleine propriété dès une part (20€)



## Réinvestissement des dividendes



À partir de 1 010 €

Délai de jouissance : 1er jour du 6ème mois suivant la souscription.

Part à 202 € TTC à partir du 1er janvier 2026.

7,50%\*

Objectif de distribution cible net de frais de gestion et brut de fiscalité.

\* Il s'agit d'une estimation non garantie et non contractuelle de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse du fait de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Nous vous invitons à consulter la Note d'Information du fonds disponible sur la page internet de la SCPI ([www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com)) pour retrouver plus de détails sur les frais, ainsi que les conditions de souscription.

# OUTILS DE SOUSCRIPTION

SCPI

DARWIN RE01

1000 €  
Montant min.

Immobilier tertiaire  
Sous-jacent

Article 8  
SFDR

grand public  
Parts

Montant de la souscription

€

Initier une souscription

# SIMULATEUR EN MARQUE BLANCHE

Pleine propriété

Nue-propriété

HYPOTHÈSES

Montant de votre investissement initial

100 000 €

50K €

500K €

Durée du démembrement

10 ans

3 ans

20 ans

Revalorisation moyenne annuelle des parts

1.0%

0%

3%

Vos résultats avec DARWIN RE01

Valeur de la nue-propriété (en % du prix de souscription)

70%

Valeur de vos parts

142857€

Dividendes mensuels potentiels à terme

893€

100 %  
digital

Commission de souscription	8% HT
Commission d'acquisition dégressive	De 1 à 5% HT max
% HT du prix d'acquisition € hors droits	
Commission de gestion	12% HT
% HT des produits locatifs encaissés	
Commission de cession des actifs	2,5 % HT max
Commission de sortie	0%
Délai de jouissance des parts	1 er jour du 6 ème mois
TRI annuel cible non garanti	6,50%*
Taux de distribution annuel cible non garanti	6,00%*

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 compensant). 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.

\*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.





## Mentions légales de DARWIN INVEST

Société par Actions Simplifiées (SAS) au capital de 822.414 €  
Siège Social : 91 avenue de la République – 75011 Paris  
Tél. +33 (0)1 78 09 88 34  
RCS Paris n° 931 578 736 – APE 64.20Z

TVA intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP20240019 en date du  
06/08/2024  
Email : [hello@darwin-invest.com](mailto:hello@darwin-invest.com)  
Site internet : [www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com)

## Mentions légales de DARWIN RE01

91 avenue de la République– 75011 Paris  
Agrément n°24-27 en date du 19/11/2024  
RCS Paris n°934 121 898 - code APE 68.20B

