



Darwin RE01

L'ère nouvelle de l'investissement immobilier est arrivée.

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

Facteurs de risque 1/2

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 dix 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 risque 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 après 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.

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

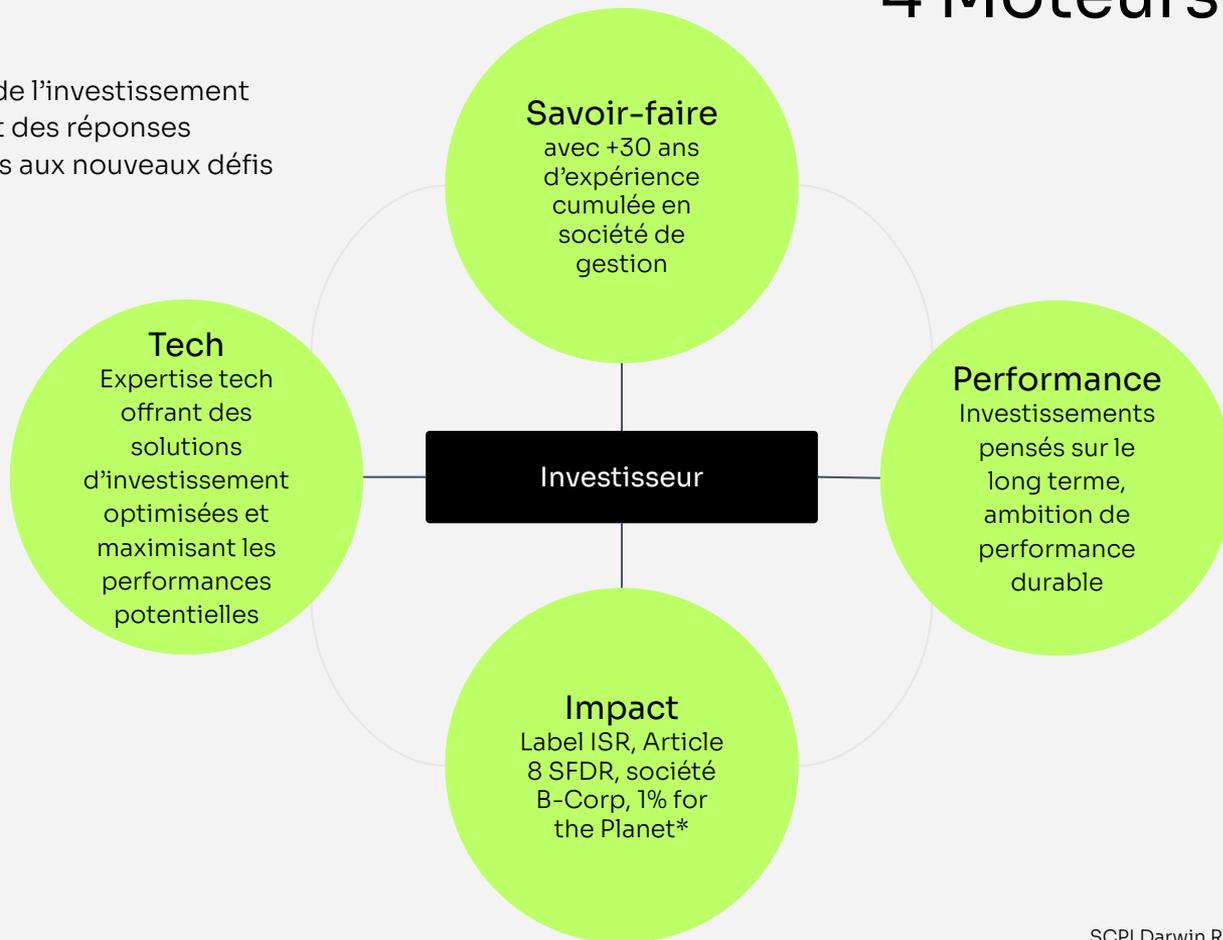


Lassana Diarra
Middle Office

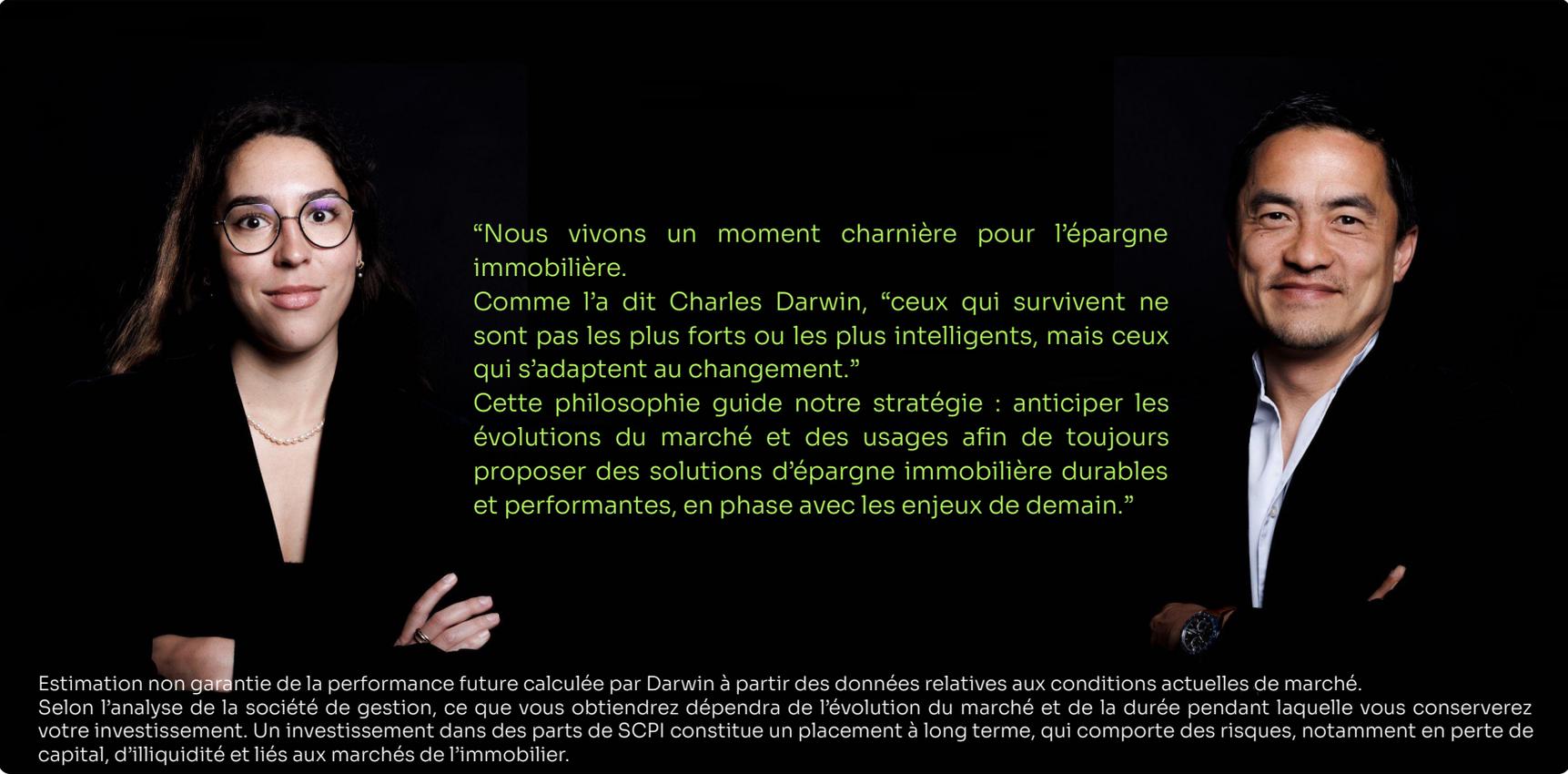
5 ans d'expérience en SCPI
Ex-Middle Officer de Perial
5Mrd€ sous gestion

4 Moteurs

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.

Caractéristiques Darwin RE01



Souscription et suivi 100% en ligne



Accessible dès 1 000€ (5 parts de 200€)



Pleine propriété ou démembrement temporaire
de 3 à 20 ans / viager



Dividendes potentiels versés trimestriellement*



*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 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 et baux renouvelés post Covid



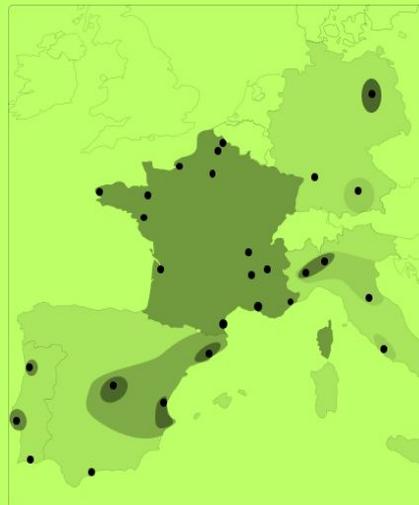
Hospitality

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.



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

Investissement Immo

Gouvernance locataire

Audit systématique : diagnostics techniques et environnementaux

Analyses des baux et impact environnemental



Plan d'amélioration et travaux dès la première année

Renouvellement anticipé des baux



Arbitrages = Performance potentielle

Rotation du patrimoine > 5 ans

Plus value potentielle redistribuée ou Report à nouveau (RAN) potentielle

Parcours 100% digital



Investissement & Pilotage

- > Suivi des offres et gestion du parc



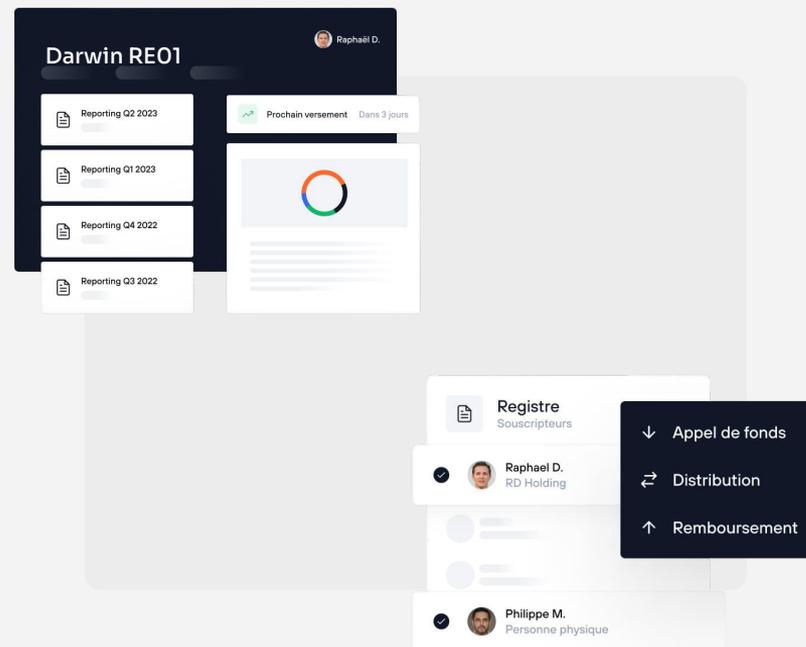
Plateforme digitale clients

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



Plateforme digitale dédiée partenaires

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



Offre Sponsors**

- ✓ Pleine propriété ou démembrement temporaire de 3 à 20 ans / viager
- ✓ 5% de décote de la valeur de part soit 190€ au lieu de 200€
- ✓ Entrée en jouissance le 1er jour du mois suivant la souscription
- ✓ Versement de dividendes trimestriel : 1er acompte fin janvier 25
- ✓ Versements programmés en pleine propriété dès une part (190€)*

Disponible à partir de 950 €

* Part entière uniquement

** Dans la limite du capital social maximum statutaire de 20.100.000 € atteint

Offre Sponsor jusqu'au 31.03.25

Commission de souscription : 8%HT

Commission de gestion : 12% HT max

Inscription 100% digitale

Les premières promesses de vente



Decathlon - Sale & Lease back - Argentan



Suez Eau - Mâcon



Actemium - Vinci Energies - Sorigny Tours



Promocash - Groupe Carrefour - Sens



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
- ⊙ Peinture réfléchives sur toiture
- ⊙ 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.



Decathlon
Argentan (61)



Durée du bail jusqu'à son terme
Sale & lease back, 9 ans



Taux de rendement Acte en Main (AEM)
8,25%



Démarches ESG

- Gestion technique des bâtiments
- Installation luminaires en LED
- Étude bornes de recharge véhicules électriques



Pipeline Europe



Hanovre – Logistique (ALL)



Pantoja – Logistique – Sevilla (ESP)



Netto – Commerce – Berlin (ALL)



Lambert Clinica – Hospitality – Lisboa (POR)



Vol. total investissement

20M€ tous frais inclus



Taux de rendement moyen acte en main

7,50%



Durée résiduelle des baux jusqu'à leurs

termes

12 ans



Démarches Environnementales

- ⊙ Gestion technique des bâtiments
- ⊙ Études du potentiel solaire et
- ⊙ Peinture réfléchives sur toiture
- ⊙ 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.



Barcelone Manresa
Espagne



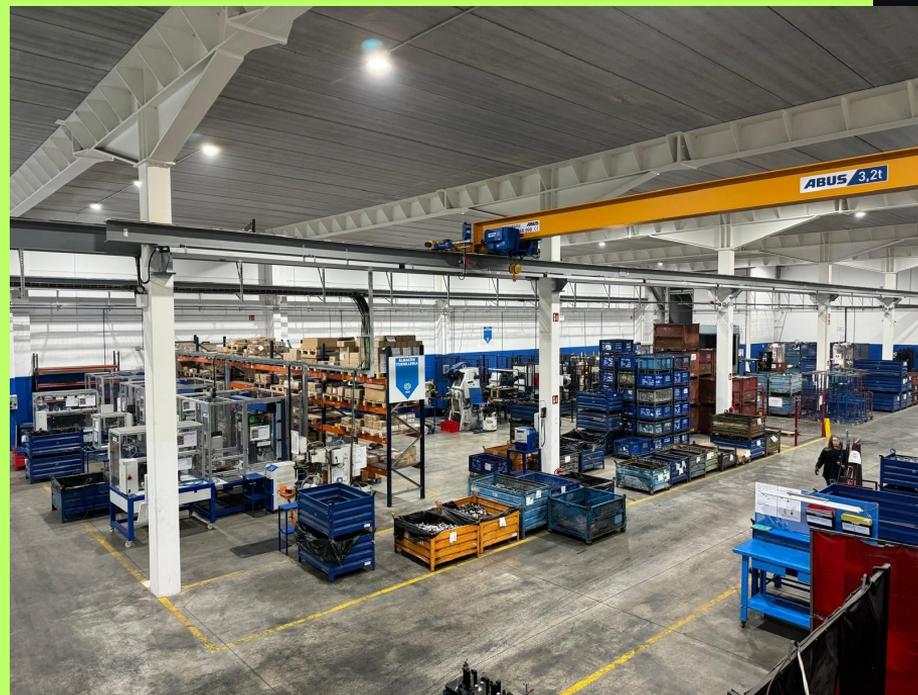
Durée du bail jusqu'à son terme
Sale & lease back, 10 ans ferme + 2 options de 5 ans



Taux de rendement Acte en Main (AEM)
7,75%



Volume investissement: 5,9 M€ hors droits



Structure de frais

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

*Sur la durée de placement recommandée (8 ans)

** Par exception, l'entrée en jouissance des parts des associés sponsors est fixée au premier jour du mois suivant la souscription.

DARWIN

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.

