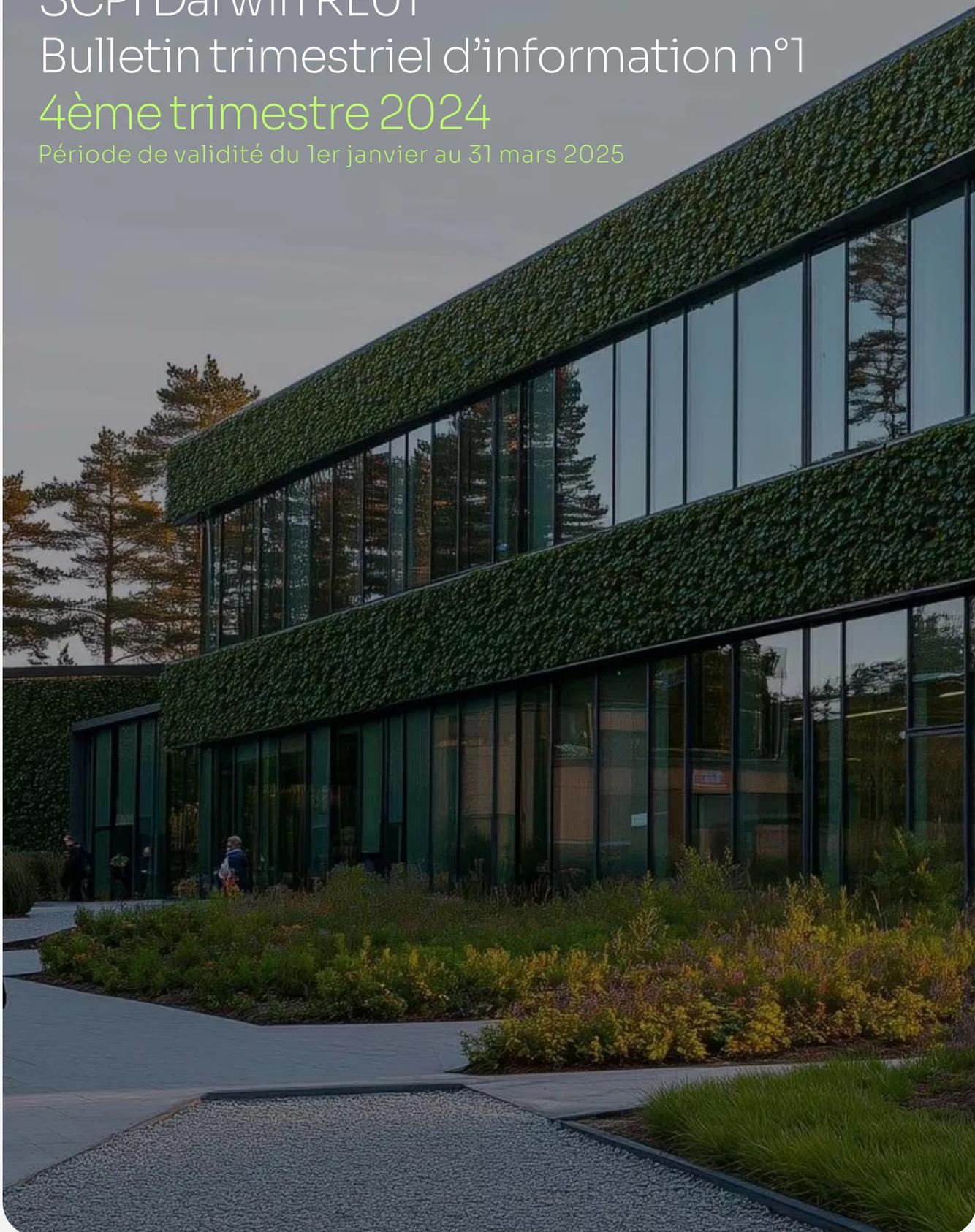


DARWIN

SCPI Darwin RE01  
Bulletin trimestriel d'information n°1  
4<sup>ème</sup> trimestre 2024  
Période de validité du 1er janvier au 31 mars 2025



## Chers Associés,

C'est avec un immense plaisir que nous vous adressons le premier bulletin semestriel de Darwin RE01, première SCPI de la société de gestion Darwin Invest, dont l'agrément a été obtenu le 19 novembre dernier.

L'année 2024 aura été marquée par une dynamique intense : l'obtention des agréments de notre société de gestion et le lancement de notre SCPI en un temps record. Nous sommes heureux de partager avec vous les faits marquants de ce premier mois d'activité et profitons de l'occasion pour remercier chaleureusement nos souscripteurs et partenaires pour leur confiance et leur engagement.

## En cette fin d'année 2024



143 associés nous ont rejoints



Une collecte de plus de 5 millions d'euros

Ce succès s'est concrétisé par 4 exclusivités et déjà 2 acquisitions stratégiques, avec des locataires de premier plan tels que Suez Eau et Promocash (groupe Carrefour). Ces premiers pas prometteurs nous permettent également de distribuer un premier dividende de **1,03% net de frais de gestion et brut de fiscalité** réalisé sur le seul mois de décembre et versé au titre du quatrième trimestre 2024 en janvier 2025.

Alors que le secteur immobilier connaît des mutations profondes, Darwin Invest se positionne comme un acteur engagé pour redéfinir les standards de l'investissement immobilier. Notre stratégie repose sur une adaptation constante aux évolutions du marché, l'anticipation de ses transformations, et des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs.

Nos choix d'investissement privilégient un immobilier utile et vertueux, avec une approche proactive en matière d'amélioration environnementale des actifs. Le label ISR obtenu par la SCPI en janvier 2025 témoigne notamment de cet engagement. Nous sommes convaincus que les décisions ambitieuses que nous prenons aujourd'hui, dans une logique de performance durable, seront celles dont nous serons fiers demain.

## Perspectives 2025 et ambitions européennes

Les réussites de 2024, marquées par les premières acquisitions (dont vous trouverez le détail ci-après) ont posé les fondations d'un portefeuille résilient et diversifié pour Darwin RE01. En 2025, nous continuerons de conjuguer expertise et innovation pour répondre aux attentes élevées de nos investisseurs, tout en consolidant notre positionnement sur les marchés immobiliers en zone Euro, afin d'atteindre nos objectifs de distribution cible de **7,5% net de frais de gestion et brut de fiscalité\*** sur cette année 2025.

Nous vous remercions pour votre confiance en cette première étape de notre aventure commune. Soyez assurés que nous mettrons tout en œuvre pour faire de cette SCPI un vecteur de performance et de satisfaction pour chacun d'entre vous.

À bientôt pour de nouvelles opportunités,  
L'équipe de gestion.



\* 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. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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. 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.

## Chiffres Clés au 31/12/2024

DARWIN

Date de lancement : 01/12/2024

Capitalisation <sup>(1)</sup> :	5.376.610 €	Capital social <sup>(1)</sup> :	4.386.000 €
Nombre d'associés :	143	Prix de souscription <sup>(1)</sup> :	
dont Fondateurs :	39	Offre Sponsors	190 €/part
		Offre Fondateurs	180 €/part
Nombre de parts :	29.240	Valeur de retrait <sup>(1)</sup> :	174,80 €/part
dont Fondateurs :	17.899	dans le cadre des conditions de souscription en vigueur lors de l'offre sponsors	
		Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> :	4.709.602 €
Nombre d'immeubles :	2	Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> :	161,07 €/part
		Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> :	5 511 987 €
Surface totale gérée :	1.977 m <sup>2</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> :	188,51 €/part

Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2024 : 1,03%

Taux obtenu par la division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part hors offre fondateurs ou sponsors, soit 200€/part.

Taux de rendement interne <sup>(1)</sup> : Objectif TRI 8 ans : 6,5%

### Dividende sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2024 par part en pleine jouissance

2,06 € net de frais de gestion et brut de fiscalité,  
réalisé sur le seul mois de décembre, versé le 27/01/2025

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 13

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.

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.

## Évolution

### Évolution du capital

	T4 2024
Souscriptions du trimestre (nombre de parts)	29.240 dont 17.899 parts Fondateurs
Retraits du trimestre (nombre de parts)	0
Nombre de parts fin de trimestre	29.240
Nombre de parts en attente de retraits	0
Associés fin de trimestre	143
Capitalisation <sup>(1)</sup> Fin de trimestre	5.376.610 €
Capital social <sup>(1)</sup> : Fin de trimestre	4.386.000 €

### Distribution par part

Pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'année N

	T4 2024
Revenus fonciers	2,06 €
Revenus financiers	0 €
Plus-values	0 €
<b>Dividende brut <sup>(1)</sup></b>	<b>2,06 €</b>
Date de versement	27/01/2025

### Frais de la SCPI

Commission de souscription	8% HT	Commission de sortie :	0%
Commission d'acquisition dégressive % HT du prix d'acquisition € hors droits)	De 1 à 5% HT	Commission de gestion % HT des loyers encaissés	12% HT

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.

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 13

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.

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.

## Patrimoine

DARWIN

### Patrimoine Au 31/12/2024

#### 2 Actifs en France

Surface du patrimoine :	1.977 m2
Nombre d'actifs :	2
Nombre total de locataires :	3
WALB <sup>(1)</sup> (durée moyenne des baux) :	3,9 ans
WALT <sup>(1)</sup> (durée moyenne restante des baux) :	6,3 ans
Valeur vénale du patrimoine :	2,4M€ hors droits
Taux d'Occupation Financier <sup>(1)</sup> :	100%
Taux d'Occupation Physique <sup>(1)</sup> :	100%
Ratio d'endettement (LTV) <sup>(1)</sup> :	0%

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.

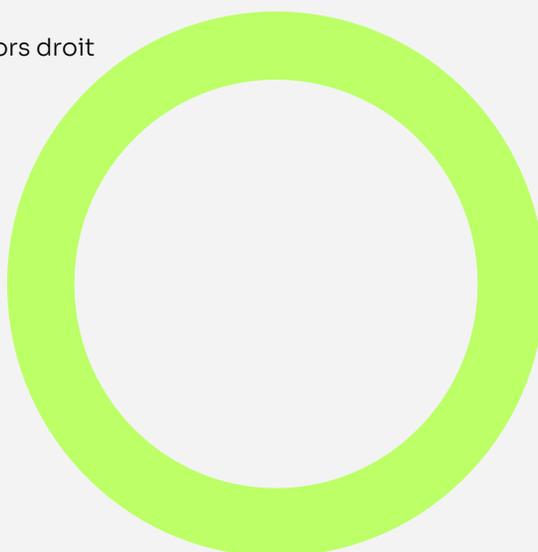
Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com) ou sur simple demande à la société de gestion.

## Patrimoine

DARWIN

### Répartition géographique du patrimoine

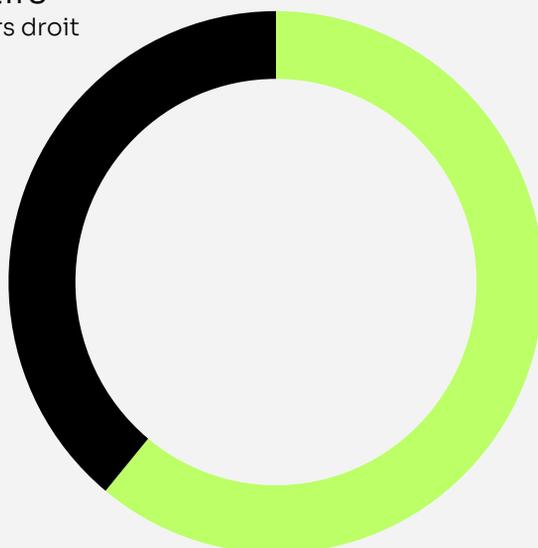
En pourcentage de valeur hors droit



100%  
France

### Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

En pourcentage de valeur hors droit



39%  
Locaux d'activité

61%  
Commerces



A fin 2025, notre ambition est d'avoir une répartition géographique équilibrée de notre patrimoine en Zone Euro.

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 13

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.

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.

## Charnay-les-Mâcon (71) - Acquisition d'un site loué par Suez Eau

Le 13 décembre 2024, un actif immobilier situé dans la zone industrielle « Espace des luminaires », à l'ouest de Mâcon, a été acquis pour un montant de 0,9 M€ hors droits.



### Caractéristiques principales de l'actif

Surface du patrimoine :	738 m <sup>2</sup> (locaux d'activités et bureaux)
Parcelle totale :	4.300 m <sup>2</sup> , incluant 1.000 m <sup>2</sup> de stockage extérieur
Stationnement :	40 places de parking
Année de construction :	2007
Locataire :	Suez Eau France
Taux de rendement immédiat :	8,85 % acte en main
Durée résiduelle du bail (WALT) :	2,7 ans

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.

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.

## Acquisitions

### Un emplacement stratégique pour les activités de Suez Eau France

Idéalement situé, cet actif offre à Suez Eau France une position privilégiée grâce à :

- Un accès direct aux axes autoroutiers, facilitant des interventions rapides sur ses sites d'exploitation.
- Une vaste surface de stockage extérieur, permettant le stockage de matériel volumineux essentiel à la gestion et à la distribution de l'eau.

Le bâtiment, en excellent état général, a été conçu pour répondre aux besoins opérationnels des utilisateurs et satisfait d'ores et déjà aux exigences du décret tertiaire.

### Un locataire de premier plan

Présent sur le site depuis sa construction en 2007, Suez Eau France bénéficie d'une longue histoire avec ce bâtiment, témoignant de son adéquation avec les besoins de l'entreprise. Le bail commercial actuel, arrivant à échéance en 2027, présente une durée résiduelle de près de trois ans. Les perspectives de renouvellement du bail sont prometteuses, renforcées par la localisation stratégique et l'importance des installations pour les activités de l'entreprise.

Suez Eau France, acteur majeur de la gestion de l'eau et des services d'assainissement en France, compte 28.000 collaborateurs et opère au service de 12,3 millions de personnes pour la distribution d'eau potable et de 9 millions de personnes pour le traitement des eaux usées. Engagé dans une démarche ambitieuse de responsabilité sociétale, Suez Eau France met en œuvre un plan RSE ambitieux à horizon 2027.

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.

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.

## Sens (89) – Acquisition d'un site commercial neuf occupé par Promocash (groupe carrefour)

Le 23 décembre 2024, un actif commercial situé sur la commune de Saint-Clément, au nord de Sens (Yonne), a été acquis pour un montant de 1.4 M€ hors droits.



### Caractéristiques principales de l'actif

Surface commerciale totale :	1.239 m <sup>2</sup>
Parcelle :	près de 4.000 m <sup>2</sup>
Stationnement :	127 places de parking extérieures
Typologie :	Commerces
Locataire :	Promocash (groupe Carrefour)
Taux de rendement immédiat :	7,50 % acte en main
Durée résiduelle du bail (WALT) :	8,5 ans, avec échéance en 2033

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.

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.

## Un emplacement stratégique au sein d'une zone commerciale

L'actif est situé dans la zone d'activités de la Fontaine d'Azon, une zone économique dynamique de 36 hectares au nord de Sens, qui regroupe un grand nombre d'enseignes reconnues telles que E. Leclerc, Darty, Action et Mr Bricolage.

Le site bénéficie d'une excellente desserte grâce à sa proximité immédiate de l'autoroute A19 et des routes départementales D606 et D939, renforçant son attractivité commerciale.

## Un bâtiment neuf et durable

Livré en 2023, le bâtiment bénéficie de la garantie décennale du constructeur. Il comprend :

- 1.239 m<sup>2</sup> de surface commerciale,
- Un auvent de 436 m<sup>2</sup> en devanture pour les livraisons,
- Une aire de livraison en partie arrière,

Un système photovoltaïque en toiture, exploité par ENEDIS, contribue à la durabilité de l'actif. En vertu d'une convention de 20 ans, ENEDIS verse des revenus à la SCPI pour l'exploitation de ces panneaux solaires, soutenant ainsi une stratégie d'investissement responsable.

## Un locataire solide : Promocash (groupe Carrefour)

L'actif est entièrement loué par Promocash, acteur majeur de la distribution alimentaire et du grossiste pour les professionnels de la restauration. Depuis 2023, Promocash occupe le site dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans, dont 6 années fermes. La première opportunité de sortie pour le locataire est fixée à 2029, avec une échéance finale en 2033.

Fondée en 1965 et intégrée au groupe Carrefour, Promocash exploite un modèle en franchise avec près de 150 magasins en France. L'entreprise est également reconnue pour son engagement RSE, notamment à travers des initiatives contre le gaspillage alimentaire, grâce à la mise en place d'un réseau solidaire dédié aux invendus.

## Une opportunité d'investissement performante et durable

Avec un taux de rendement immédiat de 7,59 % acte en main, un locataire de premier ordre, et un bâtiment neuf soumis à des droits d'enregistrement réduits, cet investissement combine performance financière et durabilité.

Cet actif commercial incarne parfaitement l'évolution des zones commerciales vers des sites modernes et responsables, en adéquation avec les enjeux environnementaux et les attentes des acteurs économiques locaux.

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.

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.

## Engagements ESG

DARWIN

La SCPI Darwin RE01 a officiellement obtenu le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) en janvier 2025. En tenant compte également des objectifs d'investissement responsables (en référence à l'Article 8 du règlement SFDR), cette distinction prestigieuse vient reconnaître notre engagement en faveur d'un immobilier plus durable, responsable et performant.

Avec l'intégration de 32 critères qualitatifs et quantitatifs, Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), dans l'ensemble du processus de sélection et de gestion des actifs immobiliers, la SCPI souhaite agir sur plusieurs leviers, tels que :

- Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs ;
- Engagement avec nos locataires et partenaires pour des pratiques immobilières responsables ;
- Réduction des impacts négatifs sur la consommation des ressources et biodiversité.



La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du placement collectif. Pour plus d'informations à venir dans le prochain bulletin." Pour plus d'information, l'ensemble des documents présentant la méthodologie ESG et les objectifs ISR du fonds sont disponibles sur le site internet de la société : [www.darwin-invest.com](http://www.darwin-invest.com). Plus d'informations à venir dans le prochain bulletin.

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.

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.

## Fiche d'identité

DARWIN

Forme juridique :	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social :	91 avenue de la République - 75011 Paris
Numéro d'immatriculation :	RCS Paris n°934 121 898
Visa AMF SCPI :	n°24-27 en date du 19 novembre 2024
Code ISIN :	FR001400SVR1
Date d'ouverture au public :	01/12/2024
Durée de la SCPI :	99 ans
Capital social maximum statutaire :	20.100.000 €
Expert externe en évaluation :	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Dépositaire :	ODDO BHF
Commissaire aux comptes :	BM&A
Société de gestion :	Darwin Invest
Agrément AMF :	n° GP20240019 en date du 23 juillet 2024

## Principaux risques

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 SCPI 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.

**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 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 8 ans.

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.

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.

**Capital social** : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

**Capitalisation** : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

**Dividende brut** : Dividende avant fiscalité payé ou prélevé par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

**Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)** : C'est le taux d'endettement de la SCPI dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, en rapportant le montant total des financements bancaires du fonds à la valeur totale de son patrimoine.

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

**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.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings (définition ASPIM).

**Taux d'occupation financier (TOF)** : expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les six mois constituant le semestre civil échu).

Il comprend les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. (définition ASPIM).

**Valeur de souscription** : Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

**Valeur de réalisation** : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

**Valeur vénale d'un patrimoine** : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

**Weight Average Lease Break (WALB)** : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

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

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.

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.

## À propos de Darwin Invest

Darwin est une société de gestion de portefeuille spécialisée dans l'épargne immobilière, agréée par l'AMF depuis le 23 juillet 2024 sous le numéro GP20240019. Alliant expertise, technologie et impact environnemental, Darwin propose des produits qui réinventent la ville tout en visant des performances durables. Membre de "1% for the Planet" et en cours de certification B Corp, Darwin s'engage à offrir des solutions d'investissement responsables et innovantes.

## À propos de la SCPI Darwin RE01

Darwin RE01 est une société civile de placement immobilier à capital variable faisant appel au public, située au 91 Avenue de la République, 75011 Paris - RCS Paris N°934 121 898, et dont le numéro de visa AMF et le n°24-27 en date du 19 novembre 2024. Dépositaire : ODDO BHF.

### Pour toutes questions :



Nous contacter par courrier adressé à Darwin Invest –  
Service Conformité – 91 avenue de la République, 75011 Paris.



Ou par courrier électronique à : [hello@darwin-invest.com](mailto:hello@darwin-invest.com)



Ou sur notre site web [darwin-invest.com](http://darwin-invest.com)

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.

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.