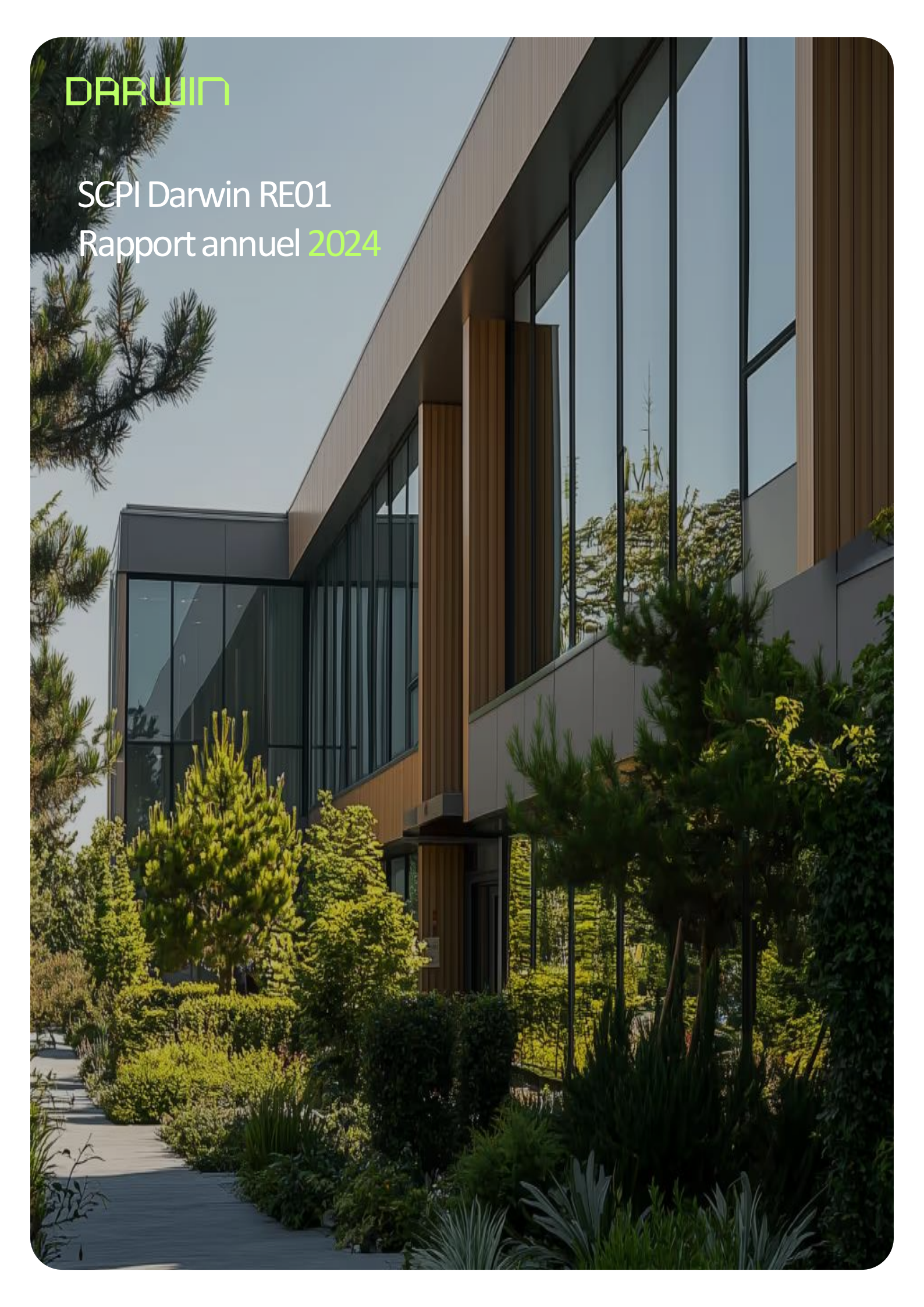


The background image is a photograph of a modern, multi-story building with a facade of large glass windows and vertical wooden slats. The building is surrounded by lush greenery, including tall pine trees and various shrubs. A paved walkway leads through the garden in the foreground. The overall scene is bright and sunny, with clear blue skies.

DARWIN

SCPI Darwin RE01
Rapport annuel 2024

Le mot de l'équipe de gestion	03
Partie 01 – La SCPI DARWIN RE01 en bref	04
Récapitulatif de l'année 2024	05
La SCPI en bref	06
Point sur le marché immobilier	08
Patrimoine	09
Partie 02 – Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024	12
Capital et marché des parts	13
Performance	14
Patrimoine	15
Gestion locative	16
Résultat financier	18
Expertises	20
Valeurs représentatives de la SCPI	20
Fiscalité des associés	22
Rémunération de la société de gestion	23
Dispositifs de conformité et de contrôle interne	24
Dispositif de gestion des risques	25
Partie 03 – Rapport d'investissement socialement responsable	27
Engagements sur les sujets ESG	28
Annexe périodique SFDR	36
Partie 04 – Comptes annuels de la SCPI	42
Etat du patrimoine	43
Variation des capitaux propres	44
Compte de résultat	45
Annexes	47
Partie 05 – Rapport du Conseil de Surveillance	53
Partie 06 – Rapports du Commissaire aux Comptes	56
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	57
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	59
Partie 07 – Projet de résolutions	60
Partie 08 - Glossaire	63

Chers Associés,

Si 2024 a été une étape fondatrice pour notre société avec le lancement de Darwin RE01, première SCPI de la maison de gestion Darwin Invest, elle a aussi été une **année charnière** pour le marché de l'immobilier.

Après une décennie de taux d'intérêt historiquement bas, favorisant une hausse continue des prix de l'immobilier, la politique monétaire mise en place par la Banque Centrale Européenne depuis mi-2022 a inversé la tendance. Entre juillet 2022 et septembre 2023, la hausse des taux d'intérêt a entraîné un ajustement significatif des prix, impactant fortement les valeurs immobilières.

Aujourd'hui, nous arrivons vers une nouvelle phase de stabilité où les transactions immobilières reprennent doucement avec une stabilisation des taux.

Le marché des SCPI

Pour autant, les répercussions des politiques menées jusqu'alors se sont fait sentir sur le marché des SCPI qui avait bénéficié d'années de forte collecte et de valorisation constante des actifs. Ainsi, la collecte brute 2024 baisse de 38% par rapport à 2023, pour s'établir à 4,7 milliards d'euros. Malgré tout, les **performances sont stables** (*taux de distribution moyen de 4,72% - en partie dû à la baisse du prix des parts en 2023*) et les investisseurs semblent avoir **retrouvé leur intérêt** pour ce produit en fin d'année (+ 24% de collecte par rapport à la même période en 2023).

Le marché de l'immobilier

Si le marché a été quelque peu chamboulé, la stabilisation qui s'annonce est une **opportunité non négligeable** pour tirer parti de la correction des prix en acquérant des **actifs de qualité** avec des taux de rendement attractifs.

Ainsi, un regain d'intérêt a pu être constaté en 2024 pour les actifs de bureaux flexibles, la logistique et les biens à haute performance énergétique. Que ce soit sur le **marché espagnol** où l'appétit des investisseurs internationaux est resté stable – notamment pour des actifs prime dans les grandes agglomérations – ou au **Portugal** qui maintient son attractivité – notamment dans les secteurs de l'hôtellerie –, le marché de l'immobilier reprend des couleurs.

L'**Allemagne**, malgré une conjoncture économique plus contrastée, reste une place forte de l'investissement immobilier avec comme secteurs de prédilection celui de la logistique et des infrastructures urbaines.

Bilan sur le lancement de Darwin RE01

Avec l'agrément de la SCPI obtenu le 19 novembre, nous avons su **rapidement mobiliser nos ressources** pour structurer et déployer notre stratégie d'investissement.

En cette fin d'année 2024 :



143 associés nous ont rejoints



permettant une collecte
de plus de **5 millions d'euros**

Ce succès s'est concrétisé par **2 acquisitions stratégiques**, avec des locataires de premier plan tels que **Suez Eau** et **Promocash** (groupe Carrefour), nous permettent également de distribuer un premier dividende ⁽¹⁾ de :

1,03 % net de frais de gestion et brut de fiscalité, réalisé sur le seul mois de décembre

Cela correspond à un versement, au titre du quatrième trimestre 2024 et réalisé en janvier 2025 de :



2,06 €/part
en pleine jouissance

Nous en profitons également pour rappeler que le taux de rendement interne ⁽¹⁾ (TRI) sur 8 ans est de **6,50 %**.

Perspectives et ambitions pour 2025

Avec une gestion sélective des acquisitions et une stratégie de diversification, la SCPI Darwin RE01 a posé dès son premier mois d'activité les fondations d'un **portefeuille résilient et performant***. Le patrimoine de la SCPI, encore à ses prémices, bénéficie d'un positionnement stratégique sur un marché en pleine reconfiguration. Elle peut capter les opportunités d'un marché en phase de correction, où les opportunités à l'achat sont nombreuses face à des vendeurs en recherche de liquidité. Cette **dynamique** est notamment amplifiée par l'approche paneuropéenne du fonds, qui élargit significativement notre capacité de sourcing.

En 2025, nous continuerons d'allier expertise et innovation pour répondre aux attentes élevées de nos investisseurs :

- Une diversification du portefeuille en France et en Europe, avec une approche sélective et durable notamment en fonction du contexte géopolitique, privilégiant un immobilier utile et vertueux ;
- Un engagement ESG renforcé avec une approche proactive afin d'améliorer l'impact environnemental de nos actifs ;
- Un objectif de **distribution cible de 7,5% net de frais de gestion et brut de fiscalité***.

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

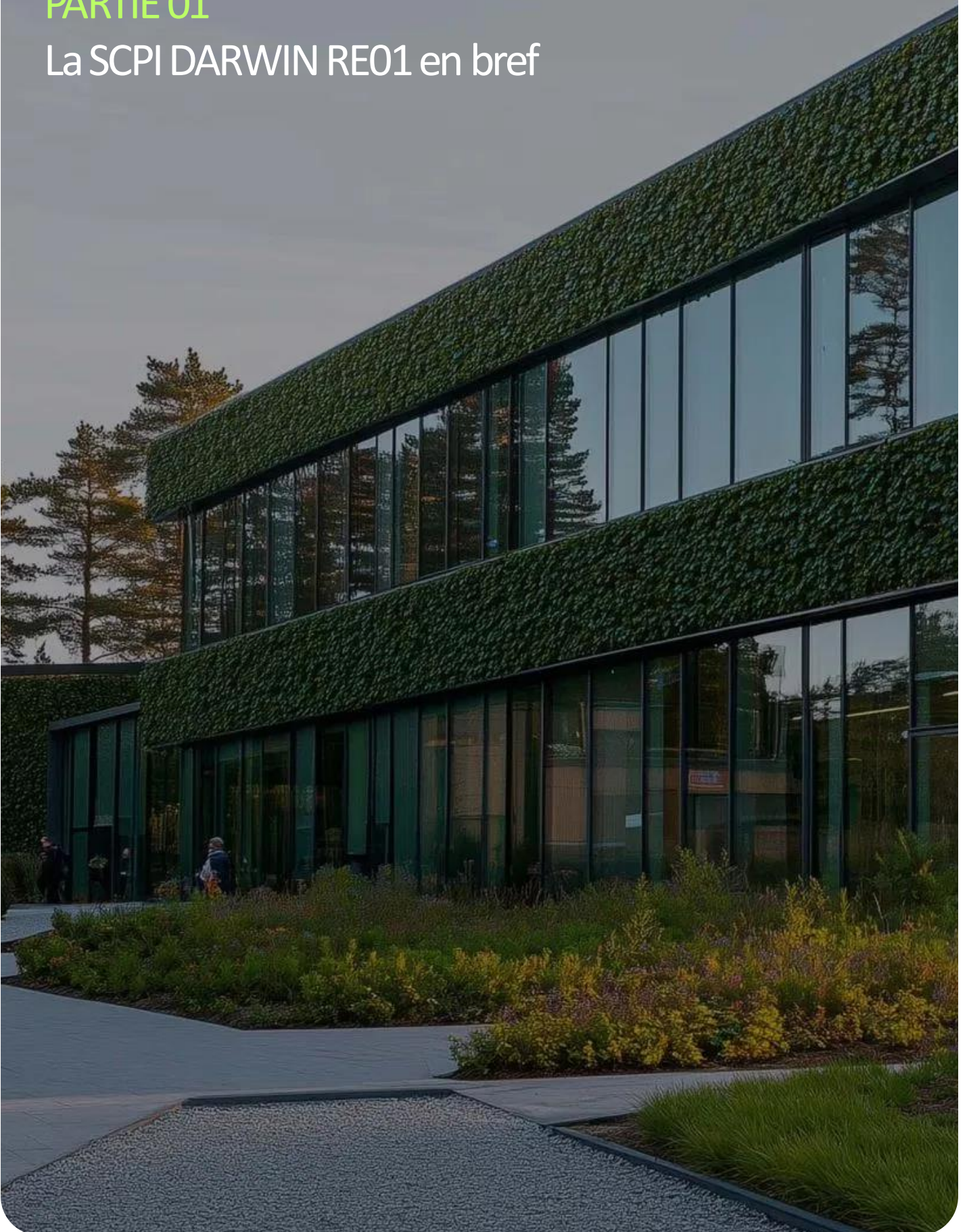
* Il s'agit d'une estimation non garantie et non contractuelle de la performance future calculée par Darwin à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. ⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 62.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

PARTIE 01

La SCPI DARWIN RE01 en bref





Date de lancement : **1^{er} décembre 2024**



Nombre total d'associés : **143**

dont Fondateurs : **37**



Nombre total de parts : **29 240**

dont parts Fondateurs : **17 899**



Capitalisation ⁽¹⁾ : **5 376 610 €**



Capital social ⁽¹⁾ : **4 386 000 €**



Nombre total d'actifs : **2**



Surface totale gérée : **1 977 m²**

DIVIDENDES

Dividende ⁽¹⁾ sur le 4^e 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

Taux de distribution 2024

1,03 %

Taux obtenu par la division du dividende brut ⁽¹⁾, 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 ⁽¹⁾ (TRI) – Objectif 8ans

6,50 %

Valeurs de la part au 31 décembre 2024



Prix de souscription : **190 €/part**
(offre sponsors)

Rappel offre fondateurs : **180 €/part**



Valeur de réalisation ⁽¹⁾ : **4 709 602 €**

soit par part : **161,07 €/part**

Valeur de retrait net de tous frais : **174,8 €/part**
(dans le cadre des conditions de souscription en vigueur
lors de l'offre sponsors)



Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ : **5 511 987 €**

soit par part : **188,51 €/part**

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Forme juridique SCPI d'entreprise à capital variable	Expert Externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation
Siège social 91 avenue de la République – 75011 Paris	Dépositaire ODDO BHF
Numéro d'immatriculation RCS Paris n°934 121 898	Commissaires aux comptes BM&A
Visa AMF SCPI N°24-27 en date du 19 novembre 2024	Société de gestion Darwin Invest
Durée de la SCPI 99 ans	Agrément AMF de la Société de gestion N° GP20240019 en date du 23 juillet 2024

FRAIS DE LA SCPI

Avec incidence des différents types de coûts pour 10 000€ investis si vous sortez après une année.

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 max	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) pour retrouver plus de détails sur les frais, ainsi que les conditions de souscription.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

A la date de délivrance du visa de l'AMF à la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 12/09/2024.

Le Conseil de Surveillance est présidé par Monsieur Romain D'AGNANO.

Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance
AETERNIA PATRIMOINE, représentée par Monsieur d'AGNANO Romain	Fondateur et CEO du cabinet AETERNIA PATRIMOINE
Monsieur ALIX Grégory	Directeur AGEST PATRIMOINE / Directeur AGEST CAPITAL - Cabinet de Gestion de Patrimoine à Metz
Monsieur JANOT Rémi	CTO Associé chez VASCO
Monsieur JEANNE-LE-ROUX Bertrand	Associé Gérant BJ4SUN
SAS CLIVEST, représentée par Monsieur CHAUFFOURIER Christophe	Associé Gérant et Consultant en Gestion du Patrimoine privé et professionnel
SAS ELUMY, représentée par Monsieur ORFEO Jérémy	Fondateur et CEO de Weelim
SASU MATTHIEU LOUVET S'INVESTIR, représentée par Monsieur LOUVET Matthieu	Fondateur et CEO de S'investir et S'investir Conseil
YARDENA PARTNERS, représentée par Madame PREVOST Marie-Isabelle	Expert Comptable

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Le marché immobilier français et celui de la zone euro ont traversé ces dernières années des évolutions marquantes, dans un environnement en transformation constante, façonné par des dynamiques économiques, politiques et sociétales.

En France, après une progression notable des prix entre 2010 et 2011, le marché a connu une phase d'ajustement entre 2012 et 2014, marquée par une baisse des volumes de transactions et une légère diminution des prix. A partir de 2015, le marché est reparti sur une trajectoire positive avec une augmentation des prix et des volumes de transactions, atteignant des niveaux records en 2021 avec 1 213 000 transactions réalisées (*source : Immobilier Notaires*), traduisant la forte vitalité du marché.

Depuis, un nouveau cycle s'est engagé. Les politiques monétaires mises en œuvre pour contenir l'inflation, notamment la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, ont naturellement eu un impact sur les conditions d'accès au crédit. Cela s'est traduit par un repli des volumes de transactions, observé en France comme dans d'autres pays de la zone euro. En 2024, environ 775 000 transactions ont été enregistrées, contre 872 000 en 2023.

Les marchés européens affichent toutefois des comportements différenciés. Tandis que l'Allemagne enregistre une certaine stabilité des prix dans une conjoncture économique pourtant contrastée, la France, l'Espagne et l'Italie ont connu des ajustements plus marqués, qui peuvent être perçus comme une remise à niveau des valorisations, créant ainsi de nouvelles fenêtres d'opportunité pour les investisseurs.

Le **marché tertiaire** n'échappe pas à cette recomposition, avec des dynamiques contrastées selon les segments. Si la demande de bureaux reste en phase d'adaptation (*source : BNP Paribas Real Estate*), d'autres secteurs se montrent plus **résiliants et porteurs**. L'Atlas des Investissements 2024 de Cushman & Wakefield souligne notamment l'attractivité croissante de la logistique, avec **95 % des marchés considérés comme sous-évalués**, et une dynamique positive du commerce de détail, soutenue par des ajustements de prix et des perspectives de consommation plus favorables.

Dans ce contexte de transformation, les **fondamentaux de l'immobilier demeurent solides**, et les perspectives pour 2025 s'annoncent encourageantes. Une phase de stabilisation des marchés semble engagée, et une reprise progressive pourrait s'esquisser, portée par un environnement de taux susceptible de se détendre, ainsi que par l'émergence de nouveaux critères d'investissement liés aux enjeux environnementaux et à la performance énergétique.

Malgré un environnement encore attentif, les **signaux de reprise se multiplient**. Cette phase du cycle est particulièrement intéressante pour initier ou renforcer une allocation immobilière, à un moment où les valorisations se réajustent, et où les **opportunités se font plus nombreuses**. L'étude de Cushman & Wakefield en témoigne clairement.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la SCPI Darwin RE01. Notre positionnement initial sur un portefeuille immobilier embryonnaire nous permet d'entrer sur un marché réévalué, avec des actifs moins disputés, des vendeurs enclins à céder dans un contexte d'arbitrages, et un sourcing élargi grâce à notre stratégie européenne. Un alignement, en définitive, particulièrement favorable à cette étape du fonds.

Nous avons hâte de poursuivre cette aventure commune.

L'équipe de gestion.

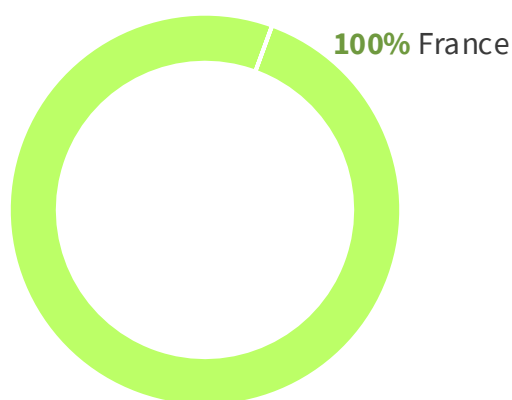
L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. **Les performances passées ne préjugent pas des performances 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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Nombre d'actifs	2	Durée moyenne d'engagement des locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) ⁽¹⁾	3,9 ans
Surface du patrimoine	1 977 m ²	Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾	100 %
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	48 652 €	Taux d'Occupation Physique ⁽¹⁾	100 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) ⁽¹⁾	6,3 ans	Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	0 %
Valeur vénale du patrimoine ⁽¹⁾	2,4 M€		

Répartition géographique

En pourcentage de valeur vénale au 31/12/24 ⁽¹⁾



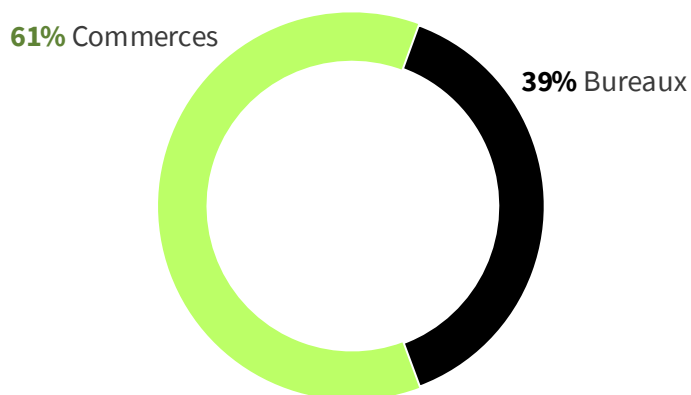
A fin 2025, notre ambition est d'avoir une répartition géographique de notre patrimoine à plus de 50% en Zone Euro. Les investissements seront particulièrement réfléchis au regard des événements géopolitiques actuels.

Situation géographique de nos actifs à fin 2024 :



Répartition typologique

En pourcentage de valeur vénale au 31/12/24 ⁽¹⁾



⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Charnay-les-Mâcon – Acquisition d'un site loué par Suez Eau France

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.

**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

Locataire	Suez Eau France
Typologie	Locaux d'activité et bureaux
WALB ⁽¹⁾	2,75 ans
WALT ⁽¹⁾	2,75 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	8,85 % ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	0,9 M€ ⁽¹⁾

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.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63 / ⁽²⁾ : Hors Droits

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Sens – 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.



Locataire	Promocash
Typologie	Commerce
WALB ⁽¹⁾	4,5 ans
WALT ⁽¹⁾	8,5 ans
Taux de rendement AEM ⁽¹⁾	7,50 % ⁽¹⁾
Montant de l'acquisition HD ⁽²⁾	1,4 M€ ⁽¹⁾

Un emplacement idéal au sein d'une zone commerciale dynamique

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 m² de surface commerciale,**
- **Un auvent de 436 m²** en devanture pour les livraisons,
- **Une aire de livraison** en partie arrière,

Un **système photovoltaïque en toiture** contribue à la durabilité de l'actif, soutenant ainsi la stratégie d'investissement responsable mise en place par Darwin RE01. Une convention d'une durée de 20 ans a été signée avec EDF pour l'achat de l'électricité produite et génère des loyers à la SCPI en contrepartie.

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 7,50 % 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.

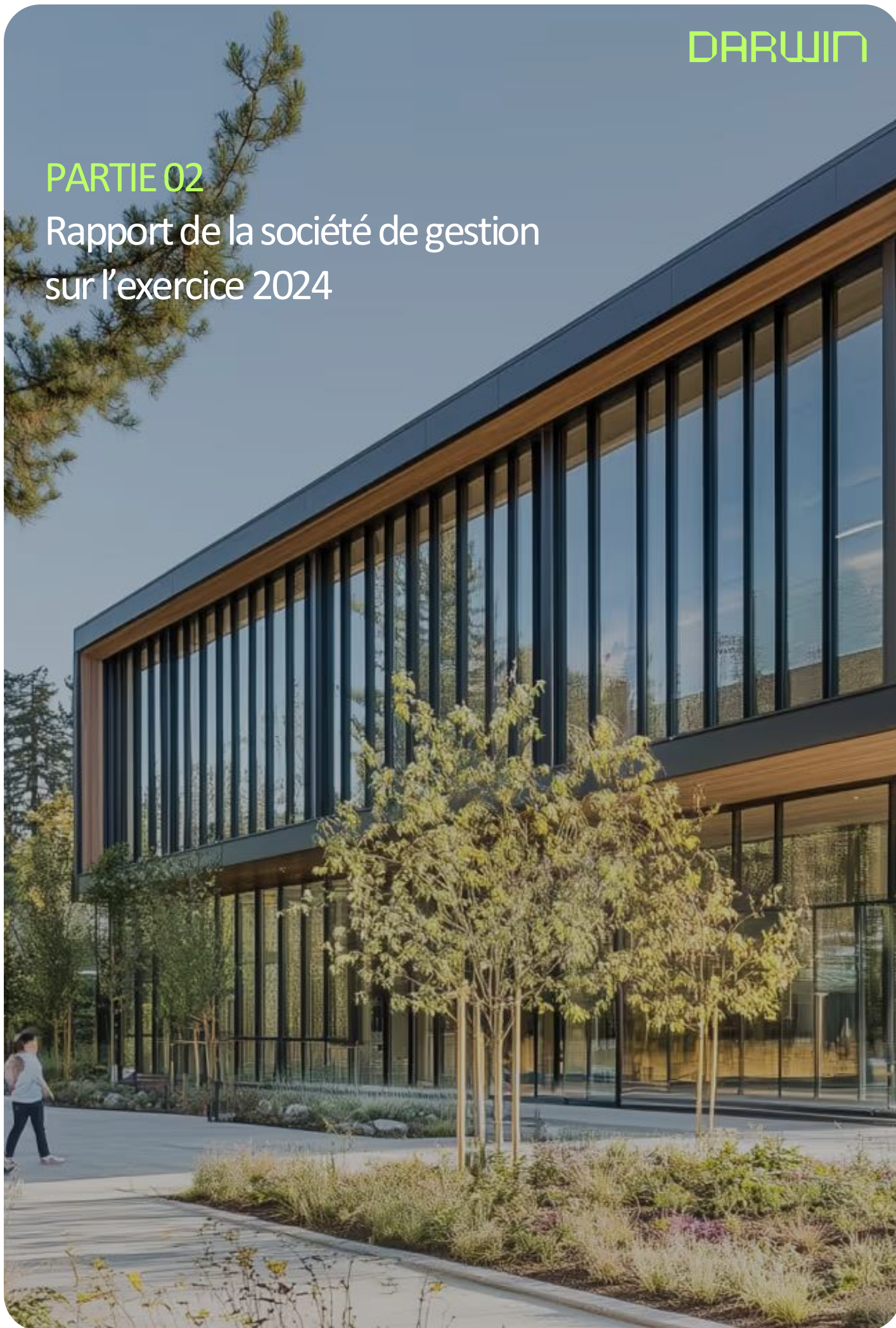
⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63 / ⁽²⁾ : Hors Droits

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

PARTIE 02

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

Au cours de l'exercice 2024, 29 240 parts (dont 17 899 parts fondateurs à 180 €/part) ont été collectées par 143 associés (dont 37 fondateurs), soit une collecte brute de 5 376 610 € (dont 3 221 820€ en parts fondateurs). Il n'y a eu aucun retrait de part. Au 31 décembre 2024, le capital social ⁽¹⁾ s'établit à 4 386 000 €.

Année	Montant du capital social ⁽¹⁾ au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en € par part)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (en €)
2024	4 386 000 €	5 376 610 €	29 240	143	190	430 129

Évolution du prix de la part

	2024
Prix de part Fondateur	180 €
Prix de souscription au 31/12 (part sponsor)	190 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	5,56 %

Avec l'offre sponsor proposée aux investisseurs du 1^{er} décembre 2024 au 31 mars 2025, le prix de souscription au 31/12 s'est décomposé comme suit :

- Valeur nominale : 150,00 €
- Prime d'émission : 40,00 €

La commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 9,6 % TTC du prix de souscription. Les parts portent jouissance pour les souscripteurs de décembre compter du 1^{er} jour du mois suivant la souscription, ce qui correspond à la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts ne peut être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

A la suite de l'offre sponsor, dès le 1^{er} avril 2025, la décote de 5% proposée sur le prix de part à 200 € - ramenant ainsi la part à 190 € - sera terminée. Le délai de jouissance sera au 1^{er} jour du 6^{ème} mois pour une part à 200 €.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Taux de rendement interne ⁽¹⁾ (TRI)

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 8 ans. Calculé au 31 décembre 2024, ce taux est de 6,50 % à 8 ans.

Taux de distribution pour la première année d'activité de la SCPI

Le **taux de distribution**, calculé sur un prix de part à 180 €/part - correspondant au prix de la part durant l'offre fondateur (nominal à 150 € et prime d'émission à 30 €) avec jouissance dès obtention de l'agrément AMF par la SCPI –, est de **1,15 %** net de frais de gestion et brut de fiscalité, réalisé sur le seul mois de décembre. En effet, la part fondateur est la seule à avoir eu jouissance sur l'année 2024. Ce taux **ramené à une part à 200 € est de 1,03 %** net de frais de gestion et brut de fiscalité.

	2024
Prix de souscription au 31/12/2024 (offre fondateur à 180 €/part)	190 €
Dividende brut ⁽¹⁾ (net de frais de gestion et brut de fiscalité) par part versé au titre de l'année	2,06 €
Dont montant par part de la fiscalité étrangère	0 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €

Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses, s'élève à 174,80 € par part au 31/12/2024.

La SCPI n'a enregistré aucune demande de retrait en 2024.

Année	Montant des parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération hors taxes de la société de gestion sur les cessions ou retraits
2024	0 €	0 %	0	N/A	0 €

Pour rappel, les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1 février.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessus et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Au 31/12/2024, la SCPI Darwin RE01 détient de manière directe 2 immeubles pour une surface totale de 1 977 m².

Acquisitions

Après tout juste un mois de commercialisation, la SCPI Darwin RE01 a procédé à l’acquisition de 2 immeubles au cours de l’exercice 2024, pour un montant de 2 320 000 euros hors droits. Ces acquisitions ont été réalisées en cohérence avec la politique d’investissement.

Adresse	Typologie d’actif	Année d’acquisition	Surface (en m²)	Prix hors frais, hors taxes et hors droits
695 chemin des luminaires - 71850 CHARNAY LES MACON	Locaux d’activité et bureaux	2024	738	900 000 €
5 rue de Sainte-Colombe - 89100 SAINT CLEMENT	Commerce	2024	1 239	1 420 000 €

Cessions

Aucune cession d’actif n’a été réalisée sur l’année 2024.

Répartition du patrimoine (en superficie détenue)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Hôtellerie	Santé	Éducation	Total
France	37,33 %	62,67 %	-	-	-	-	100 %

Situation du patrimoine locatif en fin d’exercice

Nom	Adresse	Typologie d’actif	Date d’acquisition	Surface (en m²)	Prix d’acquisition hors droits	Droits et taxes	Valeurs au 31/12/2024	Variation valeur / prix d’acquisition hors droits
MACON	695 chemin des luminaires - 71850 CHARNAY LES MACON	Locaux d’activité et bureaux	13/12/2024	738	900 000 €	65 482 €	960 000 €	+ 6,67 %
SENS	5 rue de Sainte-Colombe - 89100 SAINT CLEMENT	Commerce	23/12/2024	1 239	1 420 000 €	32 445 €	1 500 000 €	+ 5,63 %
TOTAL				1 977	2 320 000 €	98 027 €	2 460 000 €	+ 6,03 %

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Le patrimoine est composé de 1 977 m², loués à des locataires de premier plan.

Taux d’occupation et recettes locatives

Au 31 décembre 2024, le taux d’occupation physique (TOP) ⁽¹⁾ ressort à 100 %, tout comme le taux d’occupation financier (TOF) ⁽¹⁾. Nous n’avons donc aucun local vacant, ni reçu de congé de locataire sur l’année 2024.

Sur l’année 2024, 48 652 € de loyers HT ont été encaissés et il n’y a eu aucun impayé.

Nous rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l’évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n’est pas garanti (risque de perte en capital).

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels sécurisés dans le temps. Elle est de 6,3 ans au 31/12/2024.

	31/12/2024
Durée moyenne ferme des baux restant à courir ⁽¹⁾ (WALB)	3,9 ans
Durée moyenne restante des baux à courir ⁽¹⁾ (WALT)	6,3 ans

Répartition des risques locatifs

Malgré le lancement récent de la SCPI Darwin RE01, la répartition des risques locatifs fait l’objet d’une analyse approfondie. Que ce soit en termes de typologie d’actif, de localisation ou encore de secteur d’activité et de solidité financière du locataire, une étude rigoureuse des dossiers d’investissement est menée pour un portefeuille le plus équilibré et résilient possible selon les opportunités.

Ainsi, les locataires de Darwin RE01 bénéficient d’un bon rating auprès des principales agences de notation et donc d’une faible probabilité de défaut.

Locataires	Surface (m²)	Loyer annuel (en €)	Proportion des loyers dans le patrimoine	Score Credit Safe au 31/12/2024 (sur 100)
Suez Eau France	738	90 024	46,26 %	100
Promocash	1 239	104 585	53,74 %	70 <i>Note de Genedis (filiale du groupe Carrefour qui supervise Promocash)</i>
TOTAL	1 977	194 609	100 %	83,88

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

La Provision pour Gros Entretien (PGE) est une réserve financière constituée par une SCPI afin d'anticiper les dépenses futures liées à la maintenance, aux rénovations et aux gros travaux des immeubles détenus. Elle vise à éviter des charges trop lourdes et imprévues en répartissant ces coûts sur plusieurs années.

Le patrimoine de la SCPI étant récent, avec des audits techniques et énergétiques ayant été menés avant acquisition des biens, un plan de travaux pluriannuel n'a pas encore été développé à la date du 31/12/2024.

Pour autant, dans le cadre de l'entretien du patrimoine et de l'amélioration énergétique de nos actifs, un plan quinquennal prévisionnel de travaux va être défini sur l'année 2025, afin d'anticiper les dépenses à venir et éviter des fluctuations de rendement trop importantes.

Cette provision sera alors évaluée tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées selon le plan quinquennal prévisionnel. Elle sera constatée à la clôture du prochain exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 49 305 €. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 37 108 €. Il a été décidé pour l'année 2024 de fixer le dividende de l'exercice à 36 872 € et d'affecter au report à nouveau 236 €. Le résultat net par part en pleine jouissance s'élève ainsi à 2,07 €/part et le **dividende** ⁽¹⁾ à **2,06 €/part**.

Le **taux de distribution**, calculé sur un prix de part à 180 €/part - correspondant au prix de la part durant l'offre fondateur (nominal à 150 € et prime d'émission à 30 €) avec jouissance dès obtention de l'agrément AMF par la SCPI –, est de **1,15 %** net de frais de gestion et brut de fiscalité, réalisé sur le seul mois de décembre. En effet, la part fondateur est la seule à avoir eu jouissance sur l'année 2024. Ce taux ramené à une part à 200 € est de 1,03 % net de frais de gestion et brut de fiscalité.

Résultat par part en pleine jouissance sur l'année

	Exercice 2024		Exercice précédent	
	Montant (en € par part)	En % du total des revenus	Montant (en € par part)	En % du total des revenus
Nombre de parts au 31 décembre	29 240 parts	-	NA	-
Nombre de parts en jouissance sur l'année	17 899 parts	-	NA	-
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	2,75	70,33 %	NA	NA
Produits financiers	1,16	29,67 %	NA	NA
Produits divers	-	-	NA	NA
Transfert de charges	-	-	NA	NA
TOTAL PRODUITS	3,91	100 %	NA	NA
CHARGES				
Commission de gestion	-	-	NA	NA
Autres frais de gestion	1,84	47,06 %	NA	NA
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	NA	NA
Charges financières	-	-	NA	NA
Charges locatives non récupérables	-	-	NA	NA
Sous-total charges externes	1,84	47,06 %	NA	NA
Amortissements nets	-	-	NA	NA
Provisions nettes	-	-	NA	NA
Sous-total charges internes	-	-	NA	NA
TOTAL CHARGES	1,84	47,06 %	NA	NA
RESULTAT COURANT	2,07	52,94 %	NA	NA
Résultat exceptionnel	-	-	NA	NA
Report à nouveau par part en jouissance avant distribution	-	-	NA	NA
RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT	2,06	52,67 %	NA	NA
RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE	2,06	52,67 %	NA	NA
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	0,01	0,003 %	NA	NA

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

	31/12/2023	31/12/2024
Sommes non investies au 01/01/N	NA	NA
+ Fonds collectés (collecte brute)	NA	5 376 610 €
- Commission de souscription (TTC)	NA	516 155 €
+ Retrait de parts	NA	-
+ Cessions d'immeuble	NA	-
+ Cessions de parts de sociétés immobilières	NA	-
+ Plus et moins values sur cessions d'immeubles	NA	-
- Acquisition d'immeubles	NA	2 775 402 €
+ Dettes bancaires sur acquisition	NA	-
- Acquisitions de parts de sociétés immobilières	NA	-
- Commission d'acquisition des immobilisations	NA	139 200 €
- Frais d'émission d'emprunt	NA	-
= Sommes non investies à la clôture	NA	1 945 853 €
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	NA	59,97 %

Financement de la SCPI

Darwin RE01 peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Au cours de l'exercice, la SCPI n'a souscrit à aucun emprunt bancaire. Ainsi, le ratio d'endettement ⁽¹⁾ de la SCPI au 31/12/2024 est de 0%.

Information sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, le tableau suivant présente la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Les créances clients présentent un solde nul au 31 décembre 2024.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2024	661 615	605 215	56 400	-	-
	2023	-	-	-	-	-
Dettes litigieuses	2024	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-
TOTAL	2024	661 615	605 215	56 400	-	-
	2023	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 2024. Elle a procédé fin 2024 à l'actualisation des valeurs des 2 immeubles détenus par la SCPI Darwin RE01 avec en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode par comparaison, à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

Le patrimoine immobilier de Darwin RE01 a donc fait l'objet d'une analyse technique, financière, commerciale et prospective, permettant de planifier les arbitrages et de décider de la stratégie d'investissement du fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse permettent d'assurer l'avenir de la SCPI en termes de distribution et de valorisation.

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition 2017 ;
- les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) – 9ème édition 2020 ;
- les normes d'évaluation de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Global Standards, effectifs au 31/01/2022 ;
- l'International Valuation Standard (IVS).

Au 31 décembre 2024 la valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Darwin RE01 s'élève à 2 460 000 €, soit + 6,03 % par rapport au prix hors frais et droits d'acquisition.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs ci-dessous.

À noter que conformément à la réglementation, la méthodologie de calcul et son application ont été validées par le comité de valorisation de Darwin Invest, le Commissaire aux Comptes de la SCPI Darwin RE01 et par l'évaluateur AIFM externe de Darwin Invest.

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majoré de la valeur nette des autres actifs.

	31/12/2023	31/12/2024
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	NA	2 701 581 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	NA	1 909 752 €
Valeur comptable	NA	4 611 333 €
Valeur comptable par part	NA	157,71 €

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

	31/12/2023	31/12/2024
Valeur vénale des placements immobiliers incluant les titres de participation et les avances en compte courant	NA	2 799 850 €
Valeur nette des autres actifs	NA	1 909 752 €
Valeur de réalisation	NA	4 709 602 €
Valeur de réalisation par part	NA	161,07 €

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (droits de mutation, frais de notaire, frais des brokers, frais de due diligence, commission d'acquisition...). ^[1] ^[SEP]

	31/12/2023	31/12/2024
Valeur de réalisation	NA	4 709 602 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	NA	256 256 €
Commissions d'acquisition	NA	116 000 €
Frais de mise en place des financements	NA	-
Commissions de souscription	NA	430 129 €
Valeur de reconstitution	NA	5 511 987 €
Valeur de reconstitution par part	NA	188,51 €

(1) : Toutes les définitions sont à retrouver dans le glossaire en page 63.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Fiscalités des associés

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel, disponible sur l'espace personnel de chaque associé.

En Europe, en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Darwin RE01 vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2024 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 84,13 € pour une part.

Les parts de la SCPI Darwin RE01 détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Commissions

Conformément à la partie « 5. Politique des frais » de la note d'information de Darwin RE01, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé 8 % HT de commission de souscription, soit un montant de 430 129 € HT (516 155 € TTC) au titre des souscriptions 2024, respectant les ratios présentés dans la note d'information du fonds. Ce montant est destiné à rémunérer la recherche de capitaux. La commission peut être versée partiellement ou en totalité aux distributeurs, conformément à la note d'information.

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé 5 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 116 000 € HT (139 200 € TTC) au titre des acquisitions 2024, respectant les ratios présentés dans la note d'information du fonds. Ce montant se décompose comme suit :

- dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Charnay-les-Mâcon, 45 000 € HT a été facturé.
- dans celui de l'acquisition de l'actif de Sens, 71 000 € HT a été facturé.

Concernant la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 5 % HT du montant des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés, la société de gestion n'en a pas facturé au titre de l'exercice 2024.

Enfin, la société n'a pas facturé de commission de gestion au titre de l'exercice 2024. La note d'information permet à la société de gestion de facturer 12 % HT des produits perçus. Toutefois, afin de favoriser le lancement du fonds, cette dernière a jugé opportun de renoncer à cette facturation.

Politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein de Darwin Invest a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs de Darwin Invest, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Darwin Invest à l'ensemble du personnel identifié, soit 3 collaborateurs, se sont élevées à 48 409 € se décomposant en :

- 48 409 € bruts au titre des rémunérations fixes versé à l'ensemble du personnel identifié, soit 3 collaborateurs,
- 0 € bruts au titre des rémunérations variables.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes.

La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable. Elle est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Darwin Invest à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables (au sens de l'AMF) de la société de gestion et gérants financiers).

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Darwin Invest est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne. Une organisation a donc été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

Pour se faire, Darwin Invest suit notamment :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ;
- Le Code Monétaire et Financier ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

La gérance de la SCPI est assurée par Darwin Invest, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP20240019 en date du 23 juillet 2024. Darwin Invest est dotée d'un dispositif de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Ce dispositif de contrôle interne et de conformité est supervisé par le Dirigeant-Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie, et est assisté du cabinet de conseil VERBEO.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de Darwin Invest.

Le dispositif de contrôle interne de Darwin Invest repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles au sein des différents services ;
- Les contrôles permanents de second niveau placés sont réalisés par le cabinet VERBEO ;
- Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont réalisés par le cabinet VERBEO.

Le dispositif de contrôle interne au sein de Darwin Invest s'articule autour :

- Du respect de la réglementation concernant la communication financière de la société de gestion ;
- Du respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- Du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- De l'organisation du processus de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- De la mise en place de procédures de gestion du risque de liquidité
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.

Information aux associés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et semestriel, rapport annuel, site web).

Darwin Invest présente également ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI et la note d'information de la SCPI, remise lors de la souscription, détaille son fonctionnement.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Darwin Invest s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Origine et provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Darwin Invest reste vigilante sur l'origine, sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif de la SCPI qu'elle gère.

DISPOSITIF DE GESTION DES 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.

Risques liés à la gestion et à l'endettement : La gestion discrétionnaire peut conduire à des investissements moins performants. La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt et utiliser l'effet de levier, ce qui peut amplifier les gains comme les pertes. Une hausse des taux d'intérêt ou des difficultés de financement peuvent affecter la rentabilité.

Risque de durabilité : Les investissements peuvent être affectés par des événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance (ESG). La SCPI étant classée article 8 selon la réglementation SFDR, elle intègre des critères ESG dans sa stratégie, mais reste exposée à des risques de durabilité.

En résumé, l'investissement en SCPI implique des risques financiers, immobiliers et de liquidité. Il est important d'évaluer ces éléments avant toute souscription.

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques. Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette. Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

Darwin Invest applique notamment les réglementations européennes, françaises, du règlement général de l'AMF et du COMOFI pour identifier et gérer les conflits d'intérêts pouvant survenir lors de la gestion de ses fonds. Un conflit d'intérêts se manifeste lorsque les intérêts de la société, de ses collaborateurs ou de ses partenaires entrent en contradiction avec ceux des clients.

Pour prévenir ces situations, la société a mis en place une politique écrite adaptée à son activité, supervisée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dispositif repose sur l'identification des risques, la sensibilisation du personnel aux bonnes pratiques et la mise en œuvre de règles strictes. Une cartographie des conflits d'intérêts est tenue à jour pour recenser et prévenir les risques, tandis qu'un registre consigne les conflits avérés et les mesures prises pour les résoudre.

Les collaborateurs doivent respecter un Code de Déontologie et signaler toute situation problématique au RCCI, qui intervient pour assurer une gestion adéquate du conflit. En cas de risque persistant, les clients sont informés de manière transparente afin de prendre une décision éclairée.

Darwin Invest s'engage ainsi à garantir une gestion rigoureuse des conflits d'intérêts, assurant la protection des clients. Sa politique complète est accessible sur son site internet et disponible sur demande.

Ceci est un résumé de la « Politique de gestion des conflits d'intérêt » disponible sur le site internet de Darwin Invest, darwin-invest.com, rubrique « Mentions légales ».

Politique de confidentialité et de traitement des données

Darwin Invest s'engage à respecter le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) en assurant la protection des données personnelles de ses clients et collaborateurs. Toute collecte de données est précédée d'une information claire, et les traitements sont réalisés conformément aux obligations légales et aux principes de confidentialité et de sécurité.

Les données sont collectées pour gérer la relation d'affaires, remplir les obligations légales et permettre des analyses commerciales. Certains traitements reposent sur des obligations contractuelles ou l'intérêt légitime, tandis que d'autres nécessitent un consentement explicite. Les données inutilisées pendant trois ans sont supprimées.

Les durées de conservation varient selon la nature des données : trois ans pour la prospection commerciale, cinq ans après la fin de la relation contractuelle, et plus longtemps pour les obligations réglementaires comme la lutte contre le blanchiment. Une fois ces délais passés, les données sont anonymisées ou supprimées, sauf autorisation du client.

Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, effacement, opposition, limitation, réclamation auprès de la CNIL) qu'elles peuvent exercer auprès du Délégué à la Protection des Données (DPD). Les données sont stockées en France ou dans l'UE et ne sont partagées qu'avec les employés habilités, partenaires, prestataires et autorités compétentes, sans transfert hors de l'UE.

Darwin Invest applique des mesures de sécurité strictes pour protéger les données (antivirus, pare-feux, surveillance réseau). En cas de violation présentant un risque, la CNIL est informée sous 72 heures.

Concernant les cookies, seuls ceux nécessaires au fonctionnement du site sont utilisés. Tout autre type de cookie requiert le consentement explicite de l'utilisateur.

Ceci est un résumé de la « Politique de traitements de données, RGPD et cookies » disponible sur le site internet de Darwin Invest, darwin-invest.com, rubrique « Mentions légales ».

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

PARTIE 03

Rapport d'investissement socialement responsable

C'est avec une grande fierté que nous annonçons que la SCPI Darwin RE01 a obtenu le label ISR le 17 janvier 2025 par l'AFNOR.

Cette reconnaissance vient valider une démarche engagée dès la création de Darwin Invest en 2024, témoignant de notre volonté d'allier performance financière et responsabilité environnementale et sociale.

Dès ses débuts, Darwin Invest s'est donné pour mission de redéfinir les standards de l'investissement immobilier en proposant des réponses innovantes et exigeantes aux nouveaux défis des investisseurs. Ce premier rapport de durabilité constitue un rappel clair de nos engagements ISR et un état des lieux de nos premiers investissements.

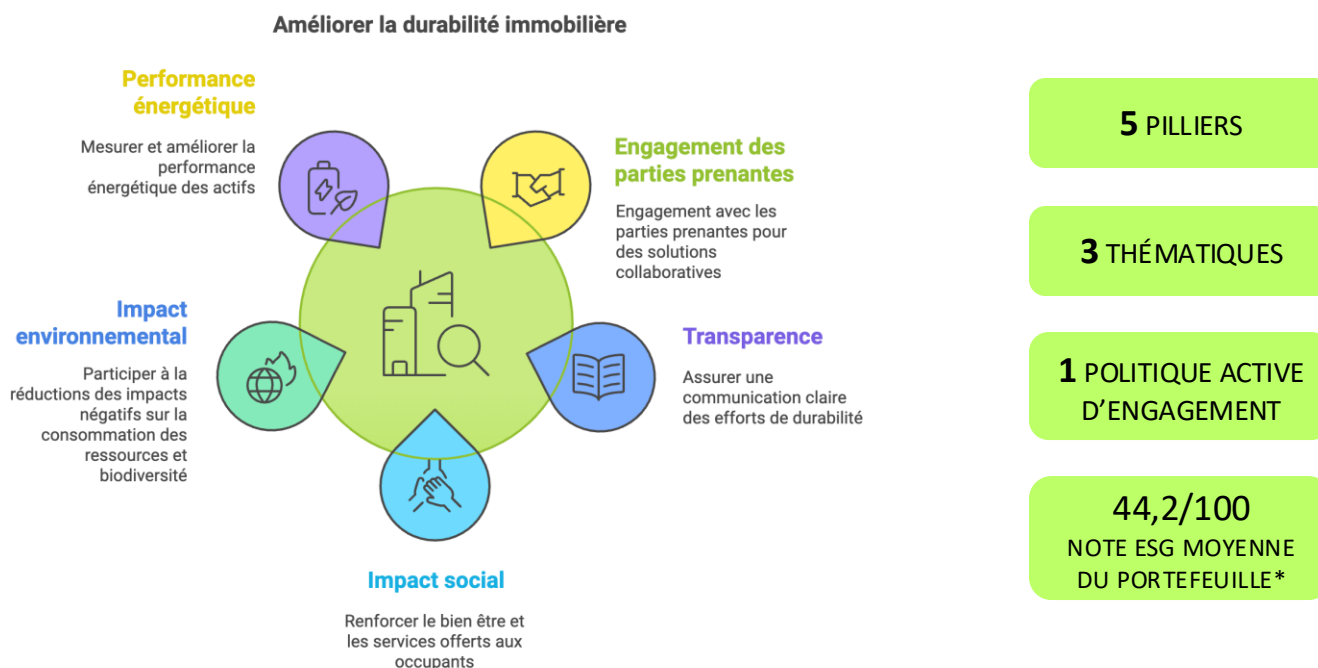
Notre stratégie repose sur une conviction forte : l'immobilier doit être utile et vertueux. C'est pourquoi nous avons choisi d'orienter nos investissements vers des actifs à forte valeur ajoutée environnementale et sociale, en adoptant une approche d'amélioration continue de la performance ESG.

Fondée sur des principes d'innovation et de responsabilité, Darwin Invest se distingue par sa capacité à conjuguer rendement financier et impact positif. En intégrant systématiquement des critères ESG dans notre stratégie d'investissement, nous affirmons notre engagement à long terme en faveur d'une durabilité environnementale et sociale renforcée.

Darwin Invest continuera de déployer cette ambition avec la même exigence, en adaptant en permanence notre stratégie pour répondre aux enjeux de demain. Nous sommes convaincus que conjuguer performance et impact est non seulement possible, mais nécessaire pour façonner un futur durable et prospère.

Phong HUA, Directeur Général de Darwin Invest

NOTRE APPROCHE de l'ISR (Investissement Socialement Responsable)



* : La notation ESG globale du portefeuille est calculée sur la base des évaluations ESG des actifs pondérés par leur valeur d'acquisition.



COMITÉ ESG SEMESTRIEL

- Suivi de la performances ESG des actifs et plans d'action ;
- Validation des données de reporting ;
- Veille réglementaire sur l'immobilier relative aux critères ESG et au label ISR.

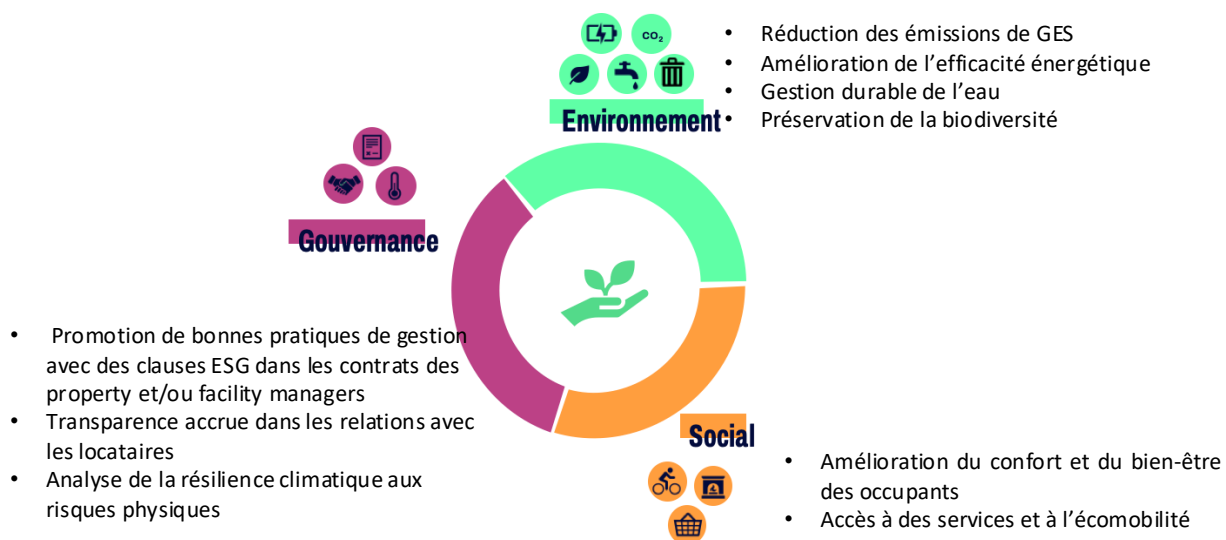
La mise en œuvre de la stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) chez Darwin est assurée par son équipe de gestion :

- **Phong HUA, Directeur Général de la société de gestion**, responsable de la cohérence de la politique ESG. Phong a commencé sa carrière comme analyste en investissement chez Savills, avant de devenir expert immobilier chez Catella. Depuis 2012, il évolue dans des sociétés de gestion de portefeuille, occupant des postes de gérant chez Urban Premium et Advenis REIM. Avant de cofonder Darwin Invest, il a été Directeur Général Adjoint chez Iroko, où il gère la SCPI Iroko ZEN labellisée ISR.
- **Marine FOURÉ, Gérant Financier de la société de gestion**. Marine a débuté sa carrière comme auditrice chez KPMG avant de rejoindre en 2019 les équipes d'Advenis REIM, où elle a occupé le poste de gérante de SCPI pendant 4 ans. Elle a acquis de l'expérience en fund management, en asset management, et a participé au processus d'acquisition des actifs. Avant de rejoindre Darwin Invest, elle a contribué au développement de la société de gestion Etxea Capital, à la gestion de leur premier fonds SCI Etxea Nova Life et à sa labellisation ISR.

Les membres de l'équipe de gestion sont en charge de l'analyse d'opportunité financière et de l'évaluation ESG des actifs. Ces équipes sont appuyées lors des phases de due diligences des actifs par des partenaires et auditeurs spécialisés sur les sujets de l'analyse des performances environnementales et sociales des actifs immobiliers.

NOS OBJECTIFS ESG

La SCPI Darwin RE01 s'est fixée comme objectif d'intégrer les thématiques suivantes dans la gestion de ses actifs immobiliers :



Ces critères sont intégrés lors des différentes phases de l'investissement : en phase amont (avant l'acquisition) et phase aval (gestion de l'actif).

Le poids de chaque critère est adapté en fonction de la typologie d'actifs. En moyenne, les trois piliers sont pondérés comme suit :

- **Environnement : 44%**
- **Social : 33%**
- **Gouvernance : 23%.**

NOTRE DÉMARCHE

- **Éligibilité des actifs** : la société de gestion met en œuvre une **politique d'exclusion** à la fois sectorielle et normative dans l'acquisition ou la gestion d'un actif immobilier liée par sa nature, son activité, son locataire ou son usage. Cette exclusion intègre les secteurs liés à la production ou à la vente d'énergies fossiles fortement carbonées et énergies fossiles non conventionnelles, de tabac, de jeux d'argent, de divertissement pour adultes ou d'armement. Par ailleurs, elle exclut de ses locataires les sociétés ou organisations sanctionnées au niveau national ou international. Les secteurs et seuils d'exclusion sont détaillés dans la politique d'exclusion.
- **Construction d'un outil d'analyse ESG spécifique** aux actifs immobiliers ciblés par le fonds : la société de gestion a mis en place une grille d'analyse ESG en se basant sur des critères rigoureux et sur les exigences du label ISR. Les actifs sont évalués selon trois piliers : Environnement, Social et Gouvernance (ESG). Chaque actif détenu ou envisagé pour le portefeuille fait l'objet d'une notation ESG basée sur une grille qui pondère chaque critère en fonction des spécificités des actifs, leur typologie et leur localisation géographique.
- Pour renforcer son impact, la société adopte également une **politique d'engagement** avec ses parties prenantes internes et externes. Cette politique définit les modalités d'implication des équipes de gestion de DARWIN INVEST, ainsi que des locataires, gestionnaires et prestataires de travaux pour des actifs immobiliers.

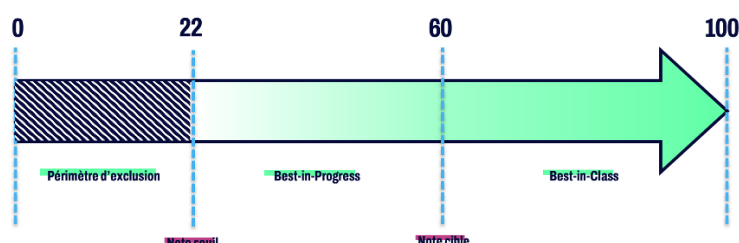
STRATÉGIE ESG DE LA SCPI



Acquisition :

Avant acquisition, les actifs font l'objet d'une analyse ESG systématique en complément de l'analyse financière, basée sur une grille d'évaluation de critères ESG quantitatifs et qualitatifs.

- **Les actifs qui n'atteignent pas la note seuil de 22/100 sont exclus du processus d'investissement.**
- Pour tout actif intégré dans la poche « **Best-in-progress** », (note comprise entre 22 et 60 points sur 100) la SCPI s'engage à réaliser dès l'année d'acquisition les travaux et plans d'actions nécessaires pour améliorer significativement sa note à moyen terme (3 ans).
- Pour tout actif intégré dans la poche « **Best-in-class** » (note supérieure ou égale à 60 points sur 100), la SCPI fera tous ses efforts pour maintenir à minima cette note.



NOTRE DÉMARCHE

Spécificités poche « Best-in-progress » :

Un objectif global est fixé pour la poche « Best in progress » à horizon 3 ans avec deux possibilités

- Soit améliorer la moyenne de la poche de plus de 20 points ou plus
- Soit atteindre la note cible ESG pour la moyenne de la poche (note supérieure ou égale à 60 points)

Pour contribuer à l'objectif de la poche, chaque actif doit avoir une note ESG cible définie et un plan d'action individuel associé et formalisé. Ces plans individuels doivent être cohérents avec l'objectif global de la poche. À l'issue des 3 ans, la moyenne ESG de la poche est évaluée

Ainsi, la performance ESG moyenne de la poche est pilotée et mesurée au niveau global. Les plans d'action de chaque actif contribuent quant à eux à l'objectif collectif.

Suivi des investissements pendant la période de détention :

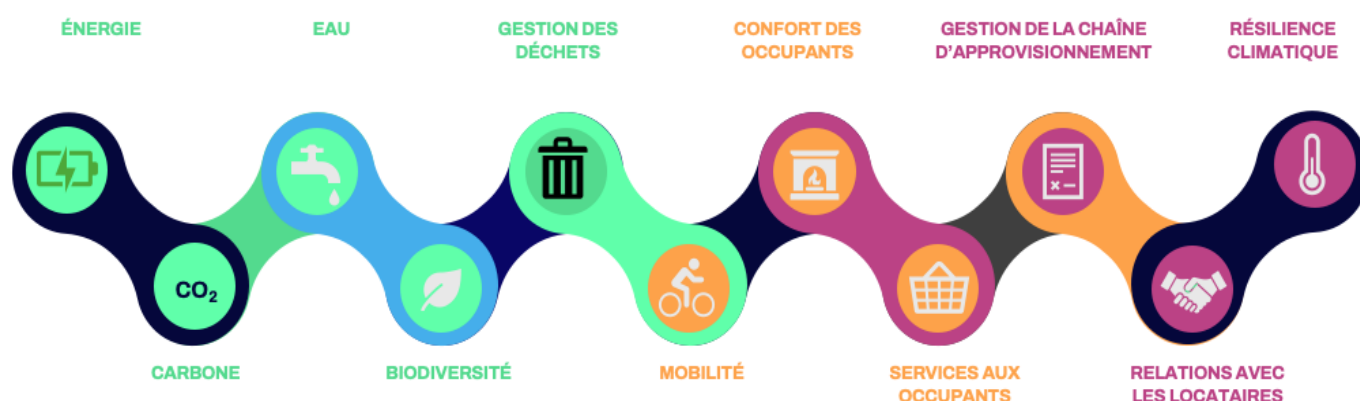
La SCPI s'engage à effectuer les travaux nécessaires dès l'année d'acquisition et aura une politique active de pilotage des plans d'action. Les résultats devront être mesurables et quantifiables dans l'année qui suit à l'acquisition.

Cession :

En phase de cession, la SCPI mettra à disposition un bilan des actions ESG mises en œuvre et des progressions réalisées pendant la période de détention.

NOS CRITÈRES ESG

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 de conseil ETYO. Chaque investissement est analysé sur 32 critères quantitatifs et qualitatifs à travers les 11 thématiques suivantes :



NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Les équipes de Darwin Invest s'engagent à dialoguer de façon régulière et rapprochée avec les principales parties prenantes de ses actifs sur les thématiques clefs du secteur immobilier telles que définies dans sa grille d'analyse ESG. Ce dialogue a pour objectif de comprendre les attentes et de mettre en place des actions pragmatiques pour y répondre, en cohérence avec le plan d'actions défini pour chaque actif après acquisition.



INITIATIVES DE PLACE

Membre de l'Association Professionnelle ASPIM



GESTIONNAIRES DE BIENS (Property/Facility Managers)

- Part des contrats avec les property et/ou facility managers incluant des clauses ESG
- Part des property et/ou facility managers audités sur le respect des clauses ESG au cours des 3 dernières années



PRESTATAIRES DE TRAVAUX

- Part des contrats avec les prestataires de travaux incluant des clauses ESG
- Part des prestataires de travaux* audités sur le respect des clauses ESG au cours des 3 dernières années.

*Pour les contrats de prestation d'une valeur égale ou supérieure à 50 000€.



EQUIPE INTERNE DE GESTION DARWIN INVEST

Part des membres de l'équipe de gestion ayant suivi une formation annuelle à l'ESG



LOCATAIRES

- Part des baux intégrant une annexe environnementale
- Part d'actifs où une enquête de satisfaction a été réalisée dans les douze derniers mois
- Part d'actifs ayant mis en place des outils de communication au cours des 12 derniers mois pour sensibiliser les occupants à l'impact écologique et social du bâtiment

Indicateurs de suivi

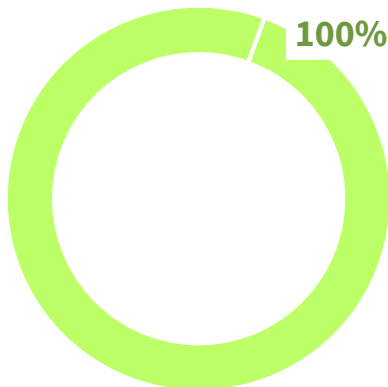
INDICATEURS ESG

ACTIF	Surface (m²)	Typologie	Année d'acquisition	Note ESG initiale * sur 100	Poche
Macôn - France (Locataire Suez Eau France)	738	Bureaux	2024	42,8	Best-in-Progress
Sens – France (Locataire Promocash)	1 239	Commerce	2024	45,1	Best-in-Progress

* : Note ESG constatée à l'acquisition de l'actif.

RÉPARTITION DES ACTIFS PAR POCHE

En pourcentage de valeur vénale au 31/12/2024



- Best-in-Class
- Best-in-Progress

Note ESG moyenne de la poche **Best-in-class** sur 100

-

Note ESG moyenne de la poche **Best-in-progress** sur 100

44,2

Note ESG cible du portefeuille sur 100

60

INDICATEURS D'IMPACT

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

	Résultats 2024	Valeur étude de marché 2023	Taux de couverture	Limite méthodologique
ÉNERGIE				
Consommation énergétique moyenne par actif (tous fluides tous usages, parties communes et privatives, kWhEF/m²/an)				
Bureau	70	134*	100 %	NA
Commerce	154	224**	100 %	NA
GAZ A EFFET DE SERRE				
Émissions carbone moyennes par actif (scopes 1 et 2 à minima, kg CO2/m²/an)				
Bureau	4	11*	100 %	NA
Commerce	8	14,2**	100 %	NA
EAU				
Part des actifs suivant leur consommation d'eau	0 %	NA	100 %	NA
BIODIVERSITÉ				
Part des actifs avec un taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%	0 %	NA	100 %	NA

* : OID 2023 ; ** : Deepki 2023

INDICATEURS SOCIAUX

	Résultats 2024	Taux de couverture	Limite méthodologique
MOBILITÉ			
Nombre moyen de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km	1	100 %	NA
CONFORT DES OCCUPANTS			
Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou du confort visuel	39 %	100 %	NA
SERVICES AUX OCCUPANTS			
Part des actifs équipés de services à proximité (restaurants et magasins)	100 %	100 %	NA

INDICATEURS DE GOUVERNANCE

	Résultats 2024	Taux de couverture	Limite méthodologique
GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT			
Part des actifs dont les contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG	100 %	100 %	NA
RELATIONS LOCATAIRES			
Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction a été administrée à plus de 50% des locataires	0 %	100 %	NA
SERVICES AUX OCCUPANTS			
Part des actifs faisant l'objet d'une étude de résilience climatique	100 %	100 %	NA

INDICATEURS D'IMPACT ET NOTES ESG DES ACTIFS

Charnay-les-Mâcon – Loué par Suez Eau France



Locataire	Suez Eau France
Année de construction	2007
Typologie	Locaux d'activité et bureaux
Surface du patrimoine	738 m ²
Parcelle totale	4.300 m ² , incluant 1.000 m ² de stockage extérieur

Note ESG initiale

42,8

Note ESG cible
prévisionnel à 3 ans

62,2

INDICATEURS D'IMPACT

Consommation énergétique (tous fluides tous usages, parties communes et privatives, kWhEF/m ² /an)	70
Émissions carbone (scopes 1 et 2 à minima, kgCO ₂ /m ² /an)	4
Suivi de la consommation d'eau	Non
Taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%	Non
Nombre de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km	1
Dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur, de la qualité de l'eau ou du confort visuel	Oui
Services à proximité (restaurants et magasins)	Oui
Inclusion de clauses ESG dans les contrats avec les property et/ou facility managers	Oui
Enquête de satisfaction administrée à plus de 50% des locataires	Non
Réalisation d'une étude de résilience climatique	Oui



Locataire	Promocash
Année de construction	2023
Typologie	Commerce
Surface du patrimoine	1239 m²
Parcelle totale	près de 4 000 m²

Note ESG initiale

45,1

Note ESG cible
prévisionnel à 3 ans

77,6

INDICATEURS D'IMPACT

Consommation énergétique (tous fluides tous usages, parties communes et privatives, kWhEF/m²/an)	154
Émissions carbone (scopes 1 et 2 à minima, kgCO2/m²/an)	8
Suivi de la consommation d'eau	Non
Taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20%	Non
Nombre de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km	1
Dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur, de la qualité de l'eau ou du confort visuel	Non
Services à proximité (restaurants et magasins)	Oui
Inclusion de clauses ESG dans les contrats avec les property et/ou facility managers	Oui
Enquête de satisfaction administrée à plus de 50% des locataires	Non
Réalisation d'une étude de résilience climatique	Oui

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : Darwin RE01

Identifiant de l'entité juridique : FR001400SVR1

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ ☐ Oui

☐ ☒ Non

☐ Il a été réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental de : __ %**

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a été réalisé des **investissements durables ayant un objectif social de : __ %**

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de __% d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : réduction des consommations énergétiques et des émissions de CO₂ avec le suivi et l'amélioration de la performance énergétique des actifs et la rénovation énergétique pour diminuer l'empreinte carbone des bâtiments ; l'optimisation de la gestion de l'eau et des déchets avec la mise en place de dispositifs pour limiter la consommation d'eau et la promotion du recyclage et de la réduction des déchets dans les immeubles.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs comme l'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou l'accès à des espaces verts ; la promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Pour suivre la performance du fonds Darwin RE01 et des actifs qui le composent, Darwin Invest a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée de 32 critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérés selon la valeur vénale des actifs.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Darwin RE01 et des actifs qui le composent, Darwin Invest a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds, couvrant les sujets E, S et G dans le cadre de sa labellisation ISR.

Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la valeur vénale des actifs à la fin de la période.

Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommation énergétique (tous fluides tous usages, parties communes et privatives, kWhEF/m²/an) : 121 kWhEF/m²/an
- Émissions carbone (scopes 1 et 2 à minima, kgCO₂/m²/an) : 6,4 kgCO₂/m²/an
- Part des actifs suivant leur consommation d'eau : 0 %

Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- Part des actifs avec un taux de végétalisation de la parcelle supérieur ou égal à 20% : 0 %
- Nombre moyen de modalités de transports en commun disponibles à moins de 1 km : 1,0
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou du confort visuel : 39 %
- Part des actifs équipés de services à proximité (restaurants et magasins) : 100 %

Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

- Part des actifs dont les contrats avec les property et/ou facility managers incluent des clauses ESG : 100 %
- Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction a été administrée à plus de 50% des locataires : 0 %
- Part des actifs faisant l'objet d'une étude de résilience climatique : 100 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

NA – Première année d'exercice.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

La SCPI Darwin RE01 n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

NA

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée :

NA

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans.

Bien que Darwin Invest prenne en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, la société de gestion ne prend pas en compte les PAI, les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement pris en compte. A ce stade, Darwin Invest ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : de la date de l'obtention de l'agrément AMF par le fonds le 19 novembre 2024 au 31 décembre 2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
MACON	Locaux d'activité / Bureaux	39 %	France
SENS	Commerce	61 %	France

* Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2024



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S
100 %

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'un des investissements a été réalisé dans un actif immobilier de « local d'activité » avec un espace bureau et un espace entrepôt. L'autre actif correspond à un commerce.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

☐

Oui

☐

Dans le gaz fossile

☐

Dans l'énergie nucléaire

☒

Non

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

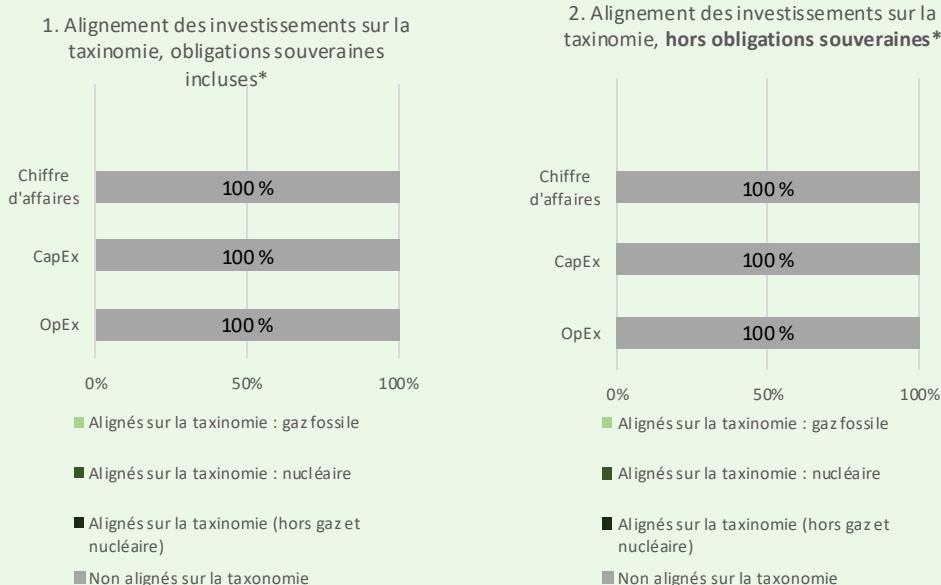
Les **activités alignées sur la taxinomie** sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 %. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent aujourd'hui de s'appuyer sur des données réelles et non estimées. Cependant, il nous est à ce jour très compliqué d'obtenir cette donnée, ce qui contribue à ce taux d'alignement très faible.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Darwin RE01 ne comprend pas d'investissement durable.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI Darwin RE01 n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La SCPI Darwin RE01 se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le fonds ayant été lancé le 19 novembre 2024 et sa labellisation ISR ayant été obtenue le 17 janvier 2025, aucune mesure n'a encore pu être prise pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Le fonds n'utilise pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

NA

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.

Avertissement :

Darwin Invest vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.darwin-invest.com. Le label ISR de la SCPI Darwin RE01 a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 17/01/2025 et jusqu'au 16/01/2028. La SCPI est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

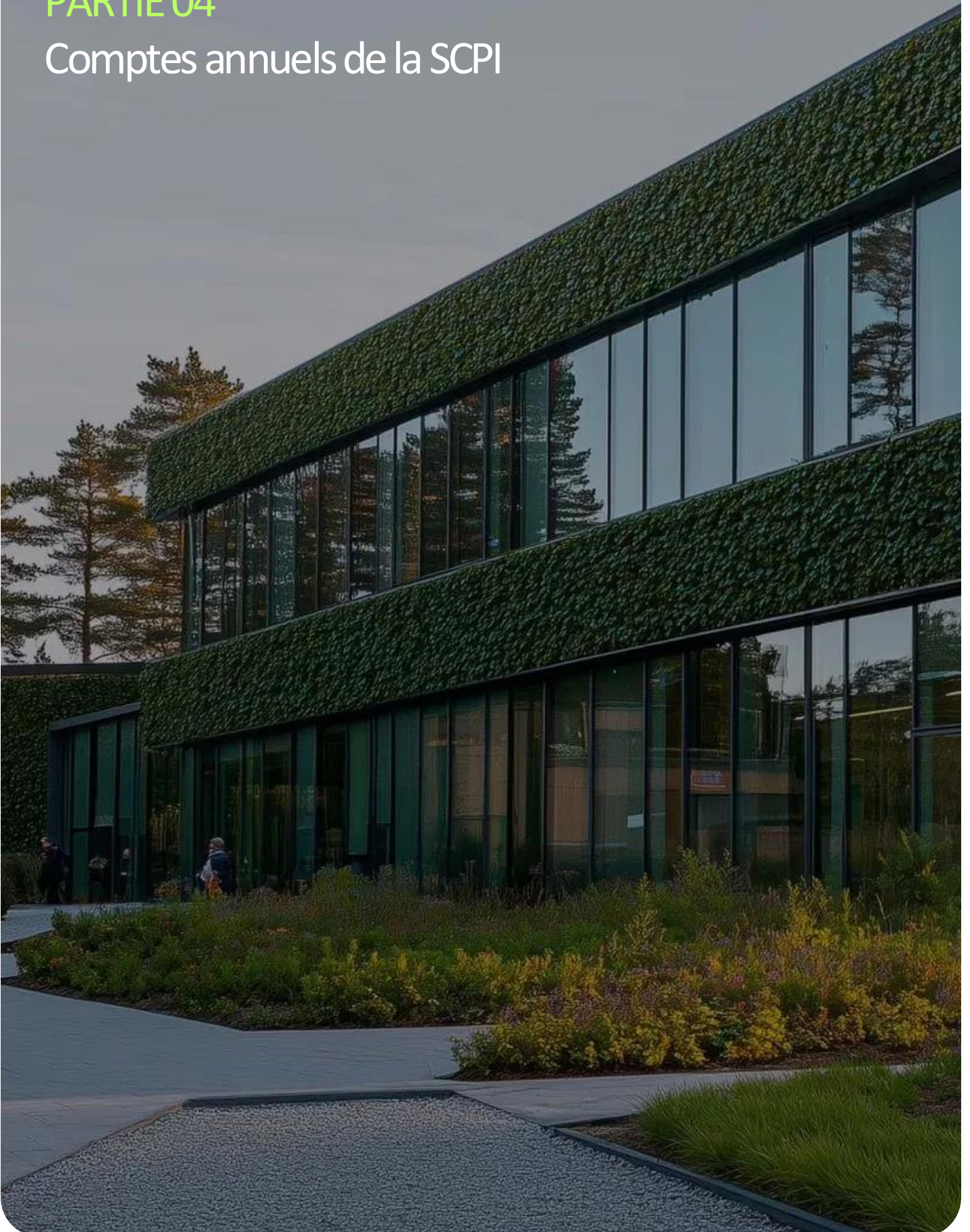
Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lelabelisr.fr.

A 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.

PARTIE 04

Comptes annuels de la SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

DARWIN

		Exercice 2024		Exercice précédent	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	2 361 731	2 460 000	NA	NA
	Immobilisation en cours	339 850	339 850	NA	NA
	Total	2 701 581	2 799 850		
Charges à répartir	Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	NA	NA
	Total	-	-		
Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locatives	-	-	NA	NA
	Gros entretiens	-	-	NA	NA
	Provisions pour risques et charges	-	-	NA	NA
	Total	-	-		
Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées	-	-	NA	NA
	Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	NA	NA
	Provisions pour risques et charges	-	-	NA	NA
	Total	-	-		
Total I		2 701 581	2 799 850		
Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées	-	-	NA	NA
	Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	NA	NA
	Avances en comptes courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	NA	NA
	Avances en comptes courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	NA	NA
	Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	NA	NA
Total II		-	-		
Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés	-	-	NA	NA
	Associés capital souscrit non appelé	-	-	NA	NA
	Immobilisations incorporelles	-	-	NA	NA
	Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	NA	NA
	Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	NA	NA
Total		-	-		
Créances	Locataires et comptes rattachés	783	783	NA	NA
	Autres créances	239 163	239 163	NA	NA
	Provisions pour dépréciation des créances	-	-	NA	NA
Total		239 946	239 946		
Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement	-	-	NA	NA
	Fonds de remboursement	-	-	NA	NA
	Autres disponibilités	2 453 692	2 453 692	NA	NA
Total		2 453 692	2 453 692		
Total III		2 693 638	2 693 638		
Dettes	Provisions pour risques et charges	-	-	NA	NA
	Dettes financières	- 26 146	- 26 146	NA	NA
	Dettes d'exploitation	- 757 740	- 757 740	NA	NA
	Dettes diverses	-	-	NA	NA
Total IV		- 783 886	- 783 886		
Comptes de régularisations	Charges constatées d'avance	-	-	NA	NA
	Produits constatés d'avance	-	-	NA	NA
	Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	NA	NA
Total V		-	-		
Capitaux propres comptables		4 611 333		NA	
Valeur estimée du patrimoine			4 709 602		NA

		Situation d'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	NA	4 386 000		4 386 000
	Capital en cours de souscription	NA			
	Total	-	4 386 000	-	4 386 000
Primes d'émission	Primes d'émission	NA	990 610		990 610
	Primes d'émission en cours de souscription	NA	-		-
	Prélèvement sur prime d'émission	NA	802 385		802 385
	Total	-	188 225	-	188 225
Ecart s d'évaluation	Écart de réévaluation	NA	-		-
	Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	NA	-		-
	Total	-	-	-	-
	Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable	NA	-	-	-
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	NA	-	-	-
	Réserves	NA	-	-	-
	Report à nouveau	NA	-	-	-
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	NA	-	37 108	37 108
	Acompte sur distribution	NA	-	-	-
	Total	-	-	37 108	37 108
	Total général	-	4 574 225	37 108	4 611 333

		Exercice 2024	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	48 652	NA
	Charges facturées	653	NA
	Produits de participations contrôlées	-	NA
	Produits annexes	-	NA
	Reprises de provisions pour créances locatives	-	NA
	Transferts de charges immobilières	-	NA
Total I – Produits immobiliers		49 305	-
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	653	NA
	Travaux de gros entretiens	-	NA
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	NA
	Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	NA
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	NA
	Dotations aux provisions des créances locatives	-	NA
	Autres charges immobilières	-	NA
	Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	NA
Total II – Charges immobilières		653	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I – II)		48 652	-
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation	-	NA
	Reprises de provisions d'exploitation	-	NA
	Transfert de charges d'exploitation	-	NA
	Reprise de provision pour créances douteuses	-	NA
	Autres produits	-	NA
Total III – Autres produits d'exploitation		-	-
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires	-	NA
	Commission de souscription	-	NA
	Frais d'acquisitions	-	NA
	Diverses charges d'exploitation	32 275	NA
	Dotation aux amortissements d'exploitation	-	NA
	Dotation aux provisions d'exploitation	-	NA
	Provisions pour créances douteuses	-	NA
	Autres charges	-	NA
Total IV - Autres charges d'exploitation		32 275	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (III – IV)		- 32 375	-

		Exercice 2024	Exercice précédent
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées	-	NA
	Produits d'intérêts des comptes courants	-	NA
	Autres produits financiers	20 731	NA
	Reprises de provisions sur charges financières	-	NA
Total V – Produits financiers		20 731	-
Charges financières	Charges d'intérêts des emprunts	-	NA
	Charges d'intérêts des comptes courants	-	NA
	Autres charges financières	-	NA
	Dépréciations	-	NA
Total VI – Charges financières		-	-
Résultat financier C = (V – VI)		20 731	-
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels	-	NA
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	NA
Total VII – Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles	-	NA
	Dotations aux amortissements et aux provisions	-	NA
Total VIII – Produits exceptionnels		-	-
Résultat financier D = (VII – VIII)		-	-
Résultat net (A + B + C + D)		37 108	-

ÉVÈNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

Faits significatifs

Après l'obtention de l'agrément AMF par la société de gestion Darwin Invest, c'est au tour de son premier fonds, la SCPI Darwin RE01, de se voir attribuer son agrément le 19 novembre 2024 après son immatriculation le 16 octobre 2024.

La capitalisation ⁽¹⁾ de l'exercice s'établit à 5 376 610 €, qui se décompose comme suit :

- 4 386 k€ de capital social ⁽¹⁾, réparti en 29 240 actions de 150 € de valeur nominale
- 990,6 k€ de prime d'émission.

Deux investissements ont été réalisés sur l'année 2024, à hauteur de 2 320 000€ en France (montant exprimé en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

Au 31/12/2024 :

- L'état du patrimoine de la SCPI Darwin RE01 fait état de placements immobiliers d'une valeur totale de 2 701 581 € et d'une valeur estimée totale de 2 799 850 €.
- Le bénéfice s'établit à 37 108 €, le dividende ⁽¹⁾ distribué pour une part en pleine jouissance est de 2,06 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 4 860 455 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission est de 40 € dans le cadre de l'offre sponsor.

Changement de méthode

Néant.

Informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI (Règlement n°2016-03 du 15 avril 2016). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives ont été immobilisés en coût d'acquisition. Les commissions de souscription et d'acquisition de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Évènements post-clôture

La SCPI Darwin RE01 a obtenu en janvier 2025 le label ISR (Investissement Socialement Responsable).

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions – SCPI non concernée
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux – SCPI non concernée
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers) – SCPI non concernée
- Garantie bancaire : un cautionnement a été mis en place pour garantir aux associés « publics » de la SCPI le remboursement du montant du prix d'émission, prime d'émission comprise, des parts dont ils sont titulaires, si les souscriptions recueillies auprès du public, entre le 1^{er} décembre 2024 et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts. Cette garantie bancaire a été levée le 06 février 2025.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 63.

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit de la quote-part de versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir le prix de revient du programme immobilier.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2024, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

Terrains et constructions locatives

Ce post correspond à la valeur du foncier des 2 programmes immobiliers :

- Acquisition le 13/12/2024 de l'immeuble de Mâcon ;
- Acquisition le 23/12/2024 de l'immeuble de Sens.

	Exercice 2023		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Sens	NA	NA	1 444 k€	1 500 k€
Mâcon	NA	NA	918 k€	960 k€
TOTAL	NA	NA	2 362 k€	2 460 k€

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours s'élèvent à 339 850 € au 31/12/2024. Elles correspondent à des avances dans le cadre des acquisitions d'immeubles réalisées sur le début d'année 2025.

- Immeuble de Sorigny : 99 100 €
- Immeuble de Sarceaux : 240 750 €

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

	A moins d'1 an	A plus d'1 an	TOTAL
TOTAL	1 k€	0 k€	1 k€
Locataires	0 k€	0 k€	0 k€
Locataires factures à établir	1 k€	0 k€	1 k€
Locataires douteux	0 k€	0 k€	0 k€
Dépréciation des créances clients	0 k€	0 k€	0 k€

En 2024, aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

	A moins d'1 an	A plus d'1 an	TOTAL
TOTAL	239 k€	0 k€	239 k€
Dont fournisseurs débiteurs	0 k€	0 k€	0 k€
Dont créances fiscales	146 k€	0 k€	146 k€
Dont comptes courants	0 k€	0 k€	0 k€
Dont décomptes de notaires non soldés	0 k€	0 k€	0 k€
Dont produits à recevoir	0 k€	0 k€	0 k€
Dont autres créances	94 k€	0 k€	94 k€

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31/12/2024, les disponibilités de la société sont réparties comme suit :

- Comptes à terme : 0 €
- Compte courant rémunéré : 2 453,7 k€
- Compte courant : 0 €

Capitaux propres et souscription des parts

Le capital social ⁽¹⁾ est composé de 29 240 parts de 150 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
TOTAL	29 240	150	4 386 000 €
Fondateurs	17 899	150	2 684 850 €
Hors Fondateurs – Phase sponsors	11 341	150	1 701 150 €

Tableaux des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	0 k€	4 386 k€	0 k€	4 386 k€
Prime d'émission	0 k€	991 k€	0 k€	991 k€
Autres réserves + / - values de cession	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Prélèvement sur primes d'émission	0 k€	0 k€	802 k€	- 802 k€
Report à nouveau	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Résultat	0 k€	37 k€	0 k€	37 k€
TOTAL	0 k€	5 414 k€	802 k€	4 611 k€

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 63.

Elles sont constituées par :

DETTE FINANCIÈRE	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Dépôts et cautionnements reçus des locataires	26 k€	0 k€	0 k€	26 k€
Comptes courants	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Associés dividendes à payer	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Intérêts courus à payer	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	26 k€	0 k€	0 k€	26 k€

DETTE D'EXPLOITATION	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Dont dettes fournisseurs	662 k€	0 k€	0 k€	662 k€
Dont fournisseurs factures non parvenues	95 k€	0 k€	0 k€	95 k€
Dont clients créditeurs	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Dont dettes fiscales	1 k€	0 k€	0 k€	1 k€
Dont autres dettes	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	758 k€	0 k€	0 k€	758 k€

DETTE DIVERSE	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Dont décomptes de notaires non soldés	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Dont charges à payer	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€

Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission 2024	991 k€	
Commission de souscription 2024		430 k€
Commission d'acquisition 2024		116 k€
Frais d'acquisition des immeubles 2024		256 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2014	189 k€	

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice au 31 décembre 2024 ressort à 37 108 €.

	N-1	Entrées	Sorties	N
Immobilisations incorporelles	0 k€	0 k€	0 k€	26 k€
Terrains et constructions locatives	0 k€	2 362 k€	0 k€	2 362 k€
Immobilisations en cours	0 k€	340 k€	0 k€	340 k€
Immobilisations corporelles d'exploitation	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Immobilisations financières	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
TOTAL	0 k€	2 702 k€	0 k€	2 702 k€

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

	Loyers	Charges locatives
Sens	26 k€	0 k€
Mâcon	23 k€	0 k€
TOTAL	49 k€	1 k€

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	
Dont charges récupérables	1 k€
Dont taxes récupérables	0 k€
TOTAL	1 k€
Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables	
TOTAL	0 k€
Les gros travaux et réparations	
TOTAL	0 k€
Les dotations aux provisions pour créances locatives	
TOTAL	0 k€
Les dotations aux provisions pour gros travaux	
TOTAL	0 k€
Le poste « autres charges immobilières »	
Dont charges non récupérables	0 k€
Dont taxes non récupérables	0 k€
TOTAL	0 k€

Conformément aux statuts de la SCPI la société de gestion perçoit 12% HT des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI. En 2024, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ses honoraires de gestion.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit au crédit du compte de charge « Prélèvement prime émission commission souscription ».

Les commissions de souscriptions s'élèvent à 430 k€ HT en 2024.

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI.

Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit au crédit du compte de charge « Prélèvement prime émission commission acquisition ».

Les commissions d'acquisition s'élèvent 116 k€ HT en 2024.

Les honoraires et frais d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit au crédit du compte de charge « Prélèvement prime émission honoraires et frais acquisition ».

Les honoraires et frais d'acquisition, comptabilisés en charges d'exploitation s'élèvent 256 k€ en 2024.

Les diverses charges d'exploitation, soit 32,3 k€ en 2024, sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité (8 k€) des frais dépositaires (9 k€), d'honoraires de commissariat aux comptes (8 k€), des honoraires d'expertise immobilière (2,9 k€), des honoraires juridiques (3,9 k€), ainsi que divers frais de banques (0,5 k€).

Résultat financier de la société

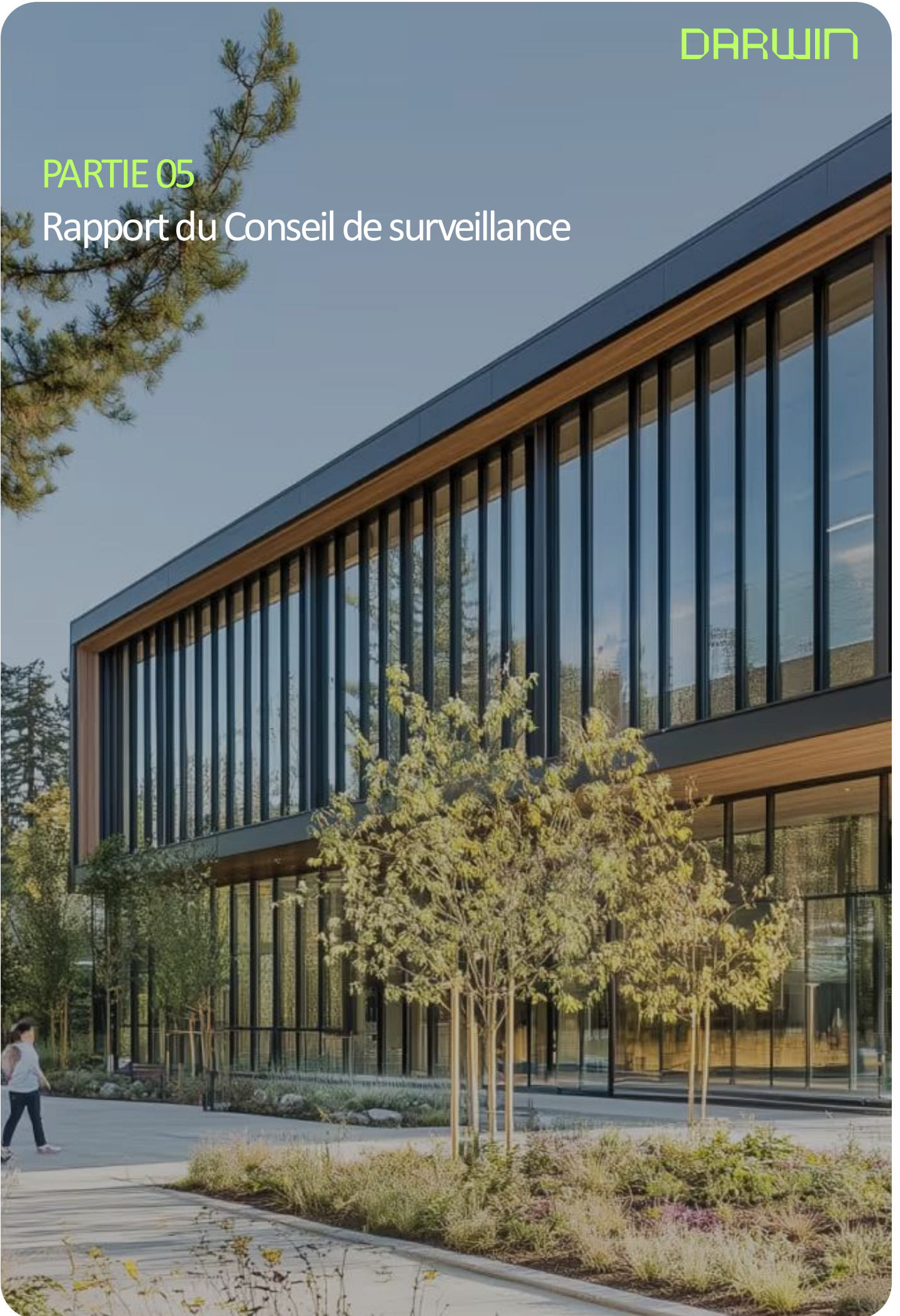
Au 31/12/2024, le résultat financier s'élève à 20,7 k€, composé exclusivement des produits financiers sur le compte dépositaire.

Résultat exceptionnel de la société

Néant.

PARTIE 05

Rapport du Conseil de surveillance



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour la SCPI Darwin RE01.

Les informations et les documents fournis par la Société de Gestion ainsi que le Commissaire aux Comptes nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Cet échange, en particulier sur les états financiers et annexes de la SCPI et les expertises immobilières, nous permet aujourd'hui de vous faire part de nos observations.

Depuis son ouverture au public le 01^{er} décembre 2024, les 5 376 610 € collectés sur l'année 2024 ont permis à Darwin Invest de procéder à l'acquisition de ses deux premiers actifs immobiliers en un temps record. Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de diversification établie par la Société de Gestion, visant à répartir les investissements sur plusieurs classes d'actifs (locaux d'activité/bureaux et commerce pour ce premier mois d'activité).

Si les investissements n'ont pour le moment été réalisés qu'en France, l'équipe de gestion est proactive dans sa recherche d'actifs à l'étranger afin de minimiser les risques locatifs et de diversifier le fonds tant au niveau de la typologie des actifs que de leur localisation géographique. Ainsi, des actifs situés en Espagne sont notamment étudiés pour faire l'objet de prochaines acquisitions.

Dans un environnement marqué par des tensions sur les marchés immobiliers, les valeurs d'expertise au 31 décembre 2024 affichent une progression de 6,03 % par rapport au prix d'acquisition des actifs, validant ainsi la pertinence des orientations prises.

La qualité de biens acquis ressort également par la note ESG de ces derniers. Labellisée ISR en début d'année 2025, Darwin Invest et son fonds démontrent leur engagement en matière d'investissement durable. La SCPI vise à faire évoluer ses deux actifs "best in progress" vers "best in class" dans un délai de trois ans après leur acquisition. Cette démarche assure une amélioration continue des impacts environnementaux et sociaux du patrimoine.

Concernant l'examen des comptes annuels, effectué avec l'appui de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, ce dernier met en évidence un résultat net de 37 108 €. Cette performance pour un mois d'exercice est le reflet des stratégies mises en place et du bon rendement des actifs détenus.

Les distributions effectuées en 2024 s'élèvent à 2,06 € bruts par part, représentant un taux de distribution de 1,03 % net de frais de gestion et brut de fiscalité calculé pour une part à 200 € (1,15 % pour la part Fondateur de 180 €, seule part ayant eu jouissance sur l'année 2024). Nous en profitons également pour rappeler que le taux de rendement interne 1 (TRI) sur 8 ans est de 6,50 %.

En 2025, la SCPI continuera à privilégier une stratégie d'investissement sélective et rigoureuse afin de maintenir un taux de distribution attractif, tout en veillant à diversifier son patrimoine. Afin d'optimiser ses opérations d'investissement, Darwin RE01 prévoit un recours à l'endettement bancaire dans la limite de 40 % de la valeur globale de ses actifs. Le Conseil de Surveillance valide cette approche en raison de son impact mesuré et de sa contribution à la rentabilité du portefeuille.

Finalement, les projets de résolutions présentés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appellent pas d'observations particulières. Nous vous invitons à les approuver afin d'assurer la continuité de la gestion et le développement de la SCPI.

Concernant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé, les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Pour ce qui est des résolutions extraordinaires de la prochaine assemblée générale :

Nous avons été informés de la proposition de la Société de Gestion visant à modifier les statuts afin de prévoir un fractionnement des parts sociales. Cette décision permet aux associés de réinvestir des montants plus faibles grâce à la décimalisation parts. Cela améliore l'accessibilité, facilite la répartition des dividendes et optimise l'intégration éventuelle de la SCPI dans des contrats d'assurance-vie. Elle renforce ainsi l'attractivité commerciale et la souplesse de gestion de la SCPI Darwin RE01.

Nous avons également été informés de la proposition de la Société de Gestion de modifier les statuts de la SCPI afin de privilégier un mode de convocation aux assemblées générales par voie électronique. Cette proposition permet une meilleure administration de la SCPI Darwin RE01 en facilitant la convocation de ses membres. Le Conseil de Surveillance est favorable à ces évolutions et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions proposées.

Nous remercions les associés pour la confiance accordée et restons disponibles pour toute question.

Pour le Conseil de Surveillance,
Romain D'Agnano, Président du Conseil de Surveillance.

PARTIE 06

Rapports du Commissaire aux comptes



Exercice de 2 mois et demi clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier DARWIN RE01,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier DARWIN RE01 relatifs à l'exercice de 2 mois et demi clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 16 octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées) » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

5. Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

6. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 2 avril 2025

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier

Exercice de 2 mois et demi clos le 31 décembre 2024

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice de 2 mois et demi clos le 31 décembre 2024.

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

Conformément au chapitre 5. POLITIQUE DE FRAIS de la note d'information de la SCPI DARWIN R01 visée par l'AMF le 19 novembre 2024 sous le numéro SCPI n°24-27, DARWIN INVEST fournit les services de gestion suivants à DARWIN R01 et est rémunérée comme suit :

Objet	Rémunération	Rémunération versée en 2024
Commission de souscription	Maximum 8% HT, soit 9,60% TTC du montant de la souscription.	430 129 € HT
Commission de cession des parts	La société de gestion a décidé que cette commission serait nulle (0%).	0 €
Commission de gestion	12,00% HT, soit 14,40% TTC maximum au taux de TVA applicable au 1er janvier 2024 des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.	0 € La société de gestion a décidé de ne pas utiliser ce droit au titre des loyers perçus en 2024.
Commission de cession d'actifs	2,50% HT (soit 3% TTC) quel que soit le montant de l'actif cédé, qu'il soit détenu directement ou indirectement.	0€ Il n'y a pas eu de cession d'actif au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la société de gestion de la SCPI, DARWIN INVEST, perçoit une commission d'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, d'un montant dégressif en fonction du montant de l'acquisition variant de 5,00% HT (soit 6,00% TTC) maximum à 1,00% HT (soit 1,20% TTC) minimum selon le barème suivant :

Tranche acquisition (€ hors droits)	Commission acquisition (% HT)	Rémunération versée en 2024
De 0 € à 4.999.999 €	5,00 %	116 000 € HT
De 5 M€ à 9.999.999 €	3,50 %	
De 10 M€ à 14.999.999 €	2,00 %	
De 15 M€ à 19.999.999 €	1,50 %	
> 20 M€	1,00 %	

Fait à Paris, le 2 avril 2025,
Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier

PARTIE 07

Projet de résolutions



Les associés de la SCPI Darwin RE01 seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre ordinaire suivant :

Première résolution – L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution – L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution – L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution – L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution – L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de la manière suivante :

Exercice 2024	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	37 108	2,07
Report à nouveau N-1	NA	NA
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau ⁽¹⁾ par part	0	0
Total à affecter	37 108	2,07
Dividende brut ⁽¹⁾	36 872	2,06
Dividende net de fiscalité étrangère ⁽¹⁾	36 872	2,06
Report à nouveau ⁽¹⁾ après affectation	236	0,01

Sixième résolution – L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable ⁽¹⁾	4 611 333	157,71
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	4 709 602	161,07
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	5 511 987	188,51

Septième résolution – L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

⁽¹⁾ : Toutes les définitions sont à retrouver dans le Lexique en page 63.

Les associés de la SCPI Darwin RE01 seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre extraordinaire suivant :

Huitième résolution – Modification de l'article 8 des statuts portant sur la décimalisation des parts

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 8 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
ARTICLE 8 – DECIMALISATION DES PARTS	ARTICLE 8 – DECIMALISATION DES PARTS
La décimalisation n'est pas autorisée pour les parts de la SCPI, chaque part est indivisible.	Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.
	Les dispositions des Statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des Statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Neuvième résolution — Modification de l'article 24.1 des statuts portant sur les modalités de convocation des assemblées générales

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier le troisième alinéa de l'article 24.1 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
24.1 Convocation	24.1 Convocation
[...]	[...]
Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.	Les associés acceptent expressément le recours à la voie électronique et transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.
[...]	[le reste de l'article reste inchangé]

Dixième résolution – Pouvoir pour réalisation des formalités

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

PARTIE 08

Glossaire

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 : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + 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.

A 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.

A 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. Code ISIN : FR001400SVR1.

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 ou sur simple demande à la société de gestion.

DARWIN



Darwin Invest : 91 avenue de
la République, 75011 Paris



www.darwin-invest.com



hello@darwin-invest.com

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