



ANNEXES À LA DOCUMENTATION PRÉCONTRACTUELLE

SCPI NEWGEN

ARTICLE 10 DU RÉGLEMENT UE 2019 / 2088

Publié le 06/05/2025

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public
au capital de 803 460 euros

Siège social : 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris

RCS Paris 944 910 710

Photos non contractuelles. Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

ANNEXE II

MODÈLE D'INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES 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.

Dénomination du produit : **SCPI NEW GEN**

Identifiant d'entité juridique : **944 910 710**

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

EST-CE QUE LE PRODUIT FINANCIER A UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?	
☐ Oui	☒ Non
☐ Le produit financier réalisera à minima une part d'investissements durables ayant des objectifs environnementaux de : ...%	☐ Le produit financier promeut des caractéristiques Environnementales / Sociales (E/S) , et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissements durables, il aura une part minimale de 0% d'investissement durables
☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Ayant un objectif environnemental 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	☐ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ Avec un objectif social
☐ Le produit financier réalisera à minima une part d'investissements durables ayant des objectifs sociaux de : ...%	☒ Le produit financier promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

• Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La Société de Gestion AROXYS (ci-après « la Société de Gestion ») s'engage pour une gestion active de ses portefeuilles, en intégrant une multitude de critères extra-financiers qui incarnent son engagement en faveur d'une politique d'investissement responsable.

En tant qu'acteur engagé, la Société de Gestion œuvre avec responsabilité, en intégrant les impératifs du développement durable au cœur de sa stratégie d'investissement. Cet objectif se retrouve dans son nouveau produit financier, la SCPI NEW GEN (ci-après « la SCPI »), qui répondra aux exigences d'un Article 8, au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « Règlement SFDR »), sur 90% minimum de l'actif net de la SCPI.

La SCPI souhaite en effet promouvoir de façon spécifique certaines caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ci-après « ESG ») qui constituent des enjeux prégnants dans le cadre d'une activité de gestionnaire d'actifs immobiliers, savoir : l'efficacité énergétique de ses actifs ; le confort de ses usagers et les relations avec ses parties prenantes clés.

Cela étant, la SCPI ne souhaite pas se concentrer uniquement sur ces trois enjeux et a vocation - à terme - à mener une stratégie globale d'amélioration de la performance ESG de son portefeuille via une démarche volontaire de labélisation ISR, qui prendra en compte plusieurs critères ESG, aussi bien en phase de pré-acquisition, que dans le cadre de la gestion de ses actifs immobiliers.

A date, les caractéristiques ESG promues par la SCPI dans le cadre de sa stratégie d'investissement sont les suivantes :

1. ENVIRONNEMENT : RÉDUCTION DE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Conformément aux objectifs internationaux d'atténuation du changement climatique, la SCPI souhaite œuvrer pour la réduction de l'empreinte environnementale de son parc immobilier en exploitation, en s'engageant à promouvoir les caractéristiques environnementales suivantes :

- une action combinée de collecte et de suivi de la donnée énergétique qui contribuera à réduire l'intensité énergétique des actifs en exploitation ainsi que les émissions de gaz à effet de serre (ci-après « GES »), issues des consommations d'énergies.

2. SOCIAL : AMÉLIORATION DU CONFORT ET DU BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

Par ailleurs, la SCPI souhaite véritablement adresser l'enjeu du confort et du bien-être de ses occupants en favorisant des environnements physiques et fonctionnels dans lesquels ces derniers ne ressentent aucune gêne et qui incluent également la prise en compte d'un ensemble de facteurs préventifs en termes de risques psycho-sociaux.

Pour ce faire, la SCPI tiendra compte dans sa stratégie d'investissement du critère relatif à l'accessibilité de l'actif, en favorisant des installations permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

3. GOUVERNANCE : INFLUENCER LES PARTIES PRENANTES POUR LES INCITER À ADOPTER DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES VERTUEUSES

Enfin, la SCPI souhaite engager ses parties prenantes clés dans sa stratégie ESG. Cela se traduira par le fait d'entretenir de bonnes relations avec ces dernières, afin de pouvoir cerner leurs enjeux ESG prioritaires, les impliquer, répondre à leurs besoins et mettre en œuvre des actions concertées.

Dans ce contexte, la SCPI veillera notamment à promouvoir l'action de gouvernance suivante : inclure une clause ESG dans les contrats qui seront signés avec les Property Managers et les Asset Managers externes (si applicable).

- **Quels indicateurs sont utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques ESG promues par la SCPI sont les suivants :

1. ENVIRONNEMENT : RÉDUCTION DE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Indicateur n°1 : Niveau d'intensité énergétique des actifs immobiliers

- Méthodologie : somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface du bâtiment (en m²). On comprend ici les consommations des parties communes et des parties privatives (Unité : kWhEF/m².an).

Indicateur n°2 : Niveau d'intensité des émissions de GES des actifs immobiliers, issus des consommations d'énergie

- Méthodologie : somme des consommations énergétiques annuelles par fluide et par pays, multipliée par son facteur d'émission associé et divisée par la surface de l'actif (en m²). Les facteurs d'émissions du CPCU et du réseau de froid sont fournis par un arrêté pour la France. Chaque réseau a son propre facteur d'émission, aussi cet indicateur sera fonction de la localisation de l'actif (Unité : kgeqCO2/m².an).

Ces deux indicateurs de suivi seront, dans un second temps, consolidés annuellement au niveau de la SCPI, après pondération de la moyenne des intensités énergétique et carbone du portefeuille, par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année.

2. SOCIAL : AMÉLIORATION DU CONFORT ET DU BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

Indicateur n°3 : Accessibilité des actifs immobiliers aux Personnes à Mobilité Réduite (ci-après « PMR »)

- Méthodologie : Part des actifs immobiliers accessibles aux PMR, conformément au niveau de conformité réglementaire attendu (Unité : pourcentage).

Cet indicateur de suivi sera, dans un second temps, consolidé annuellement au niveau de la SCPI, après pondération par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année.

3. GOUVERNANCE : INFLUENCER LES PARTIES PRENANTES POUR LES INCITER À ADOPTER DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES VERTUEUSES

Indicateur n°4 : Engagement des Property Managers et des Assets Managers externes

- Méthodologie : Part des actifs immobiliers pour lesquels une clause ESG a été inclus dans les contrats conclus avec Property Managers et les Asset Managers (en cas de prestation externalisée), dans le cadre de l'exécution de leur mission contractuelle (Unité : pourcentage).

Cet indicateur de suivi sera, dans un second temps, consolidé annuellement au niveau de la SCPI, après pondération par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année.

- **Quels sont les objectifs d'investissement durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

La SCPI n'entend poursuivre aucun objectif d'investissement durable.

- **Dans quel mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre, ne causent-ils pas de préjudice significatif à un objectif environnemental ou social ?**

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 qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

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 la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Non concerné

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 ?**

Non concerné

- **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

☒ Oui

Consciente que son activité de gestionnaire d'un patrimoine immobilier est susceptible d'avoir des impacts positifs mais également négatifs sur les facteurs ESG, la Société de Gestion s'engage à prendre en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans le cadre du déploiement de la stratégie au niveau de la SCPI.

Dans ce contexte, les indicateurs suivants seront suivis de façon annuelle au niveau de la SCPI, conformément au Règlement SFDR :

- Activités liées aux énergies fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Émissions de GES (indicateur optionnel)

☐ Non

- **Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?**

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe ou indirecte d'un parc immobilier locatif situé dans l'Union Européenne, et notamment en France. La SCPI investira ainsi dans différents pays de l'Union Européenne afin de profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays et ainsi saisir les opportunités offrant un couple rendement risque plus pertinent à un moment donné.

L'objectif de gestion de la SCPI est de créer un portefeuille d'actifs immobiliers tout en proposant à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme.

Ainsi, la SCPI a pour objectif l'acquisition directement ou indirectement, d'un ensemble de classes d'actifs diversifiés (ex : commerces de centre-ville ou de périphérie, locaux d'activités, Entrepôts, Logistique urbaine, Plateforme logistique, Résidence étudiante ou senior, Bureaux, Hôtellerie).

La SCPI conduira une stratégie d'investissement ouverte, se réservant le droit de sélectionner une ou plusieurs typologies d'actifs immobiliers rentrant dans la classe d'immobilier d'entreprise au sens large et énuméré ci-dessus, permettant la constitution d'un portefeuille diversifié à moyen et/ou long terme selon l'analyse propre de la Société de Gestion.

En outre, la SCPI met au cœur de sa stratégie d'investissement des critères extra-financiers qui se caractérisent notamment par la promotion des caractéristiques ESG visées ci-avant.

• Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La Société de Gestion s'engage à appliquer les politiques d'exclusions sectorielles en investissement responsable suivantes :

- Une politique sur les armes controversées
- Une politique sur les risques climatiques
- Une politique de protection des écosystèmes et déforestation
- Une politique sur les produits agricoles

Par ailleurs, la Société de Gestion exclut de son univers d'investissement les domaines suivants :

- Les produits nocifs à la santé humaine (ex : armes controversées, tabac...)
- Déshumanisants (ex : prostitution, pornographie, trafics sur êtres humains...)
- Les produits nocifs pour la nature (ex : tests sur des êtres vivants, charbon thermique...)
- Tout contrevenant aux normes et conventions internationales (ex : corruption, non-respect des normes environnementales, violation des droits humains...)

Ces politiques d'exclusion seront mises en œuvre dans le cadre de la politique d'investissement de la SCPI.

En outre, afin d'atteindre chacune des caractéristiques ESG promues par la SCPI, le processus d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers sera adapté en conséquence :

- une grille d'analyse extra-financière sera mise en œuvre en phase de pré-acquisition des actifs immobiliers afin de s'assurer que les décisions d'investissement tiennent compte, notamment, des caractéristiques ESG promues. A ce titre, les indicateurs de durabilité définis pour suivre lesdites caractéristiques ESG (cf. section précédente) seront ainsi expressément revues par les équipes d'investissement de la SCPI.
- en phase de gestion des actifs, un plan d'actions adapté sera mis en place au niveau de chaque actif en portefeuille afin de promouvoir et améliorer les caractéristiques ESG. Ce suivi sera notamment assuré par l'équipe de gestion de la SCPI, en collaboration avec les Property Managers.
- enfin, la sélection, l'acquisition et la gestion des actifs de la SCPI fera l'objet d'une méthode et d'une charte interne de qualité visant à valider au minimum les paramètres suivants :
 - une étude individuelle et privilégiée des dossiers, conformément à un processus décisionnel collégial intégrant les collaborateurs et les dirigeants de la Société de Gestion afin d'assurer une transparence dans les décisions prises ;

- une prévention des risques environnementaux, via la prise en compte d'enjeux additionnels, tels que les enjeux liés au changement climatique, à l'économie des ressources et à la transition énergétique ainsi que l'exposition à des controverses environnementales avérées ou potentielles ;
- une vision durable des investissements, en intégrant les risques de durabilité auxquels les actifs de la SCPI seront exposés. Ces risques seront pris en compte dans les décisions d'investissement de la SCPI, conformément à la politique de gestion des risques en matière de durabilité disponible sur le site internet de la Société de Gestion : https://aroxys.com/wp-content/uploads/2025/06/Charte-ESG_AROXYS_Avril-2025.pdf

• **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Non Concerné

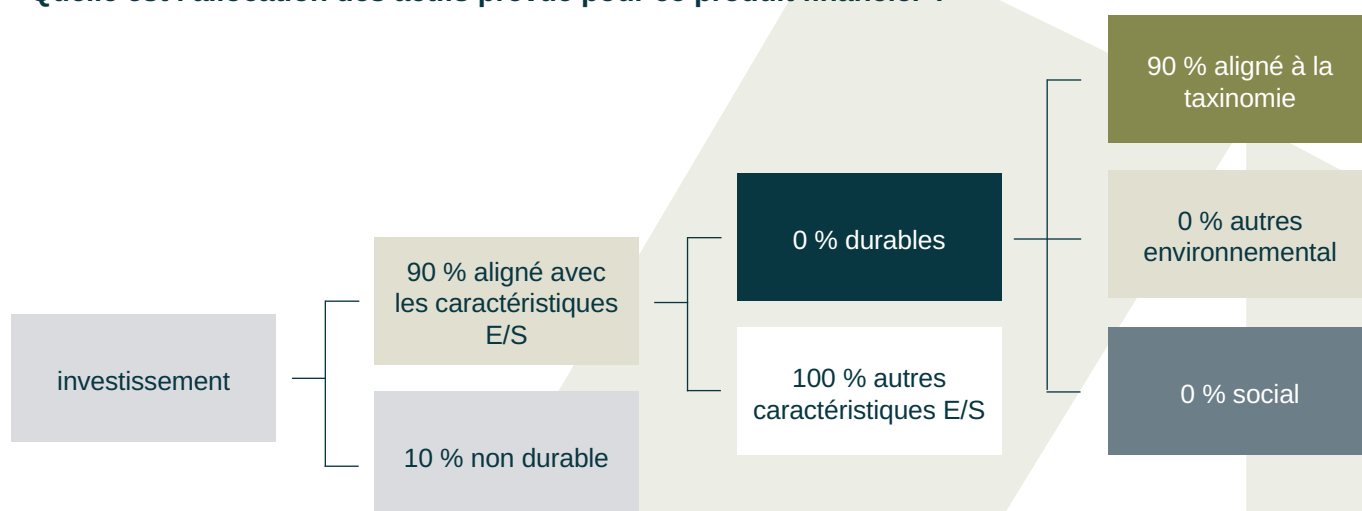
• **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

La politique mise en œuvre par la Société de Gestion pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance dans lesquelles la SCPI investit repose sur deux principaux axes :

- une politique d'exclusion normative sera appliquée afin d'écarter les sociétés faisant l'objet de controverses en raison de la violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies. Ce cadre international, fondé sur quatre thématiques essentielles, inclut les droits de l'Homme, les normes du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption. Toute société ne respectant pas ces principes sera ainsi exclue des investissements de la SCPI.
- Bien que la SCPI ait vocation à investir dans un patrimoine immobilier (directement ou indirectement) et non au capital de sociétés, une politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance sera également mise en place. Cette évaluation concernera les principales parties prenantes de la SCPI, notamment les Property Managers et les Asset Managers responsables de la gestion des actifs immobiliers, ainsi que les principaux prestataires impliqués dans la chaîne de valeur immobilière. L'objectif est de s'assurer que ces acteurs respectent des standards élevés en matière de transparence, d'éthique et de responsabilité dans la gestion et la gouvernance des actifs immobiliers.

Ces différentes mesures visent à garantir une sélection rigoureuse des investissements de la SCPI, en promouvant des pratiques de gouvernance alignées avec des standards internationaux ainsi qu'avec la stratégie ESG de la SCPI.

• **Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**



- Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable

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

La SCPI n'a pas pris d'engagement minimum quant à la proportion d'activités alignées avec la Taxinomie Européenne.

Cette absence d'engagement est illustrée par les deux graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

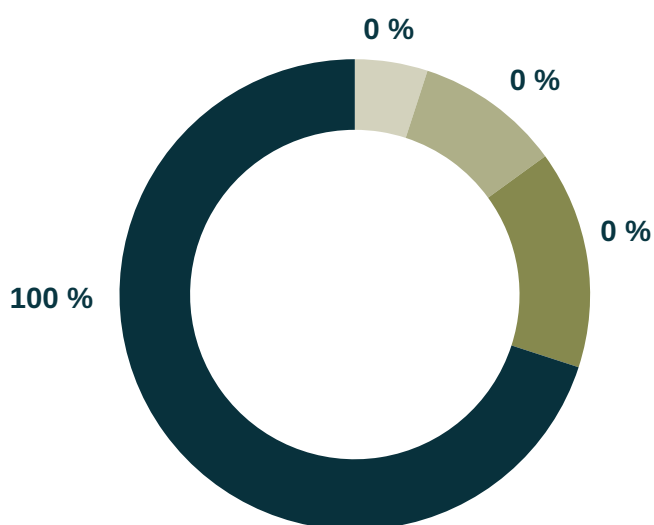
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

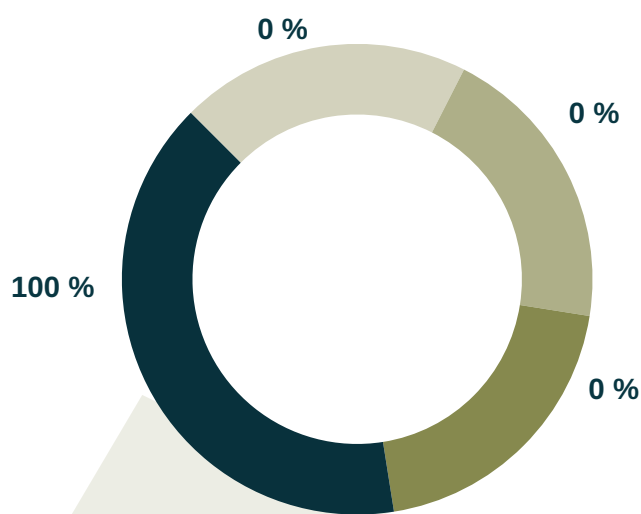
☒ Non

1. Alignement des investissements sur la Taxinomie, **obligations souveraines incluses***

2. Alignement des investissements sur la Taxinomie, **hors obligations souveraines***



■ Aligné sur la Taxonomie : gaz fossile
 ■ Aligné sur la Taxonomie : nucléaire
 ■ Aligné sur la Taxonomie (hors gaz fossile et nucléaire)
 ■ Non aligné à la Taxonomie



■ Aligné sur la Taxonomie : gaz fossile
 ■ Aligné sur la Taxonomie : nucléaire
 ■ Aligné sur la Taxonomie (hors gaz fossile et nucléaire)
 ■ Non aligné à la Taxonomie

Ce graphique représente 100 % du total des investissements.

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

- **Quelle est la proportion minimale des investissements dans les activités de transition et les activités habilitantes ?**

Non concerné

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie Européenne ?**

Non concerné - la SCPI n'entend pas poursuivre d'objectif d'investissement durable d'ordre environnemental, quel qu'il soit.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La SCPI n'a pas prévu de proportion minimale d'investissement poursuivant un objectif socialement durable.

- **Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres » ? Quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

La SCPI se réserve la possibilité que 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ne poursuivent pas d'objectif de promotion des caractéristiques ESG identifiées ci-avant.

Ainsi, ces investissements seront inclus dans la catégorie #2 Autres et pourront correspondre à :

- des parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

- **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concerné

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non concerné

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non concerné

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non concerné

- **Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://aroxys.com/solutions-investissement/newgen/>

Siège Social

29-31 Rue de Courcelles 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 €. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. Paris - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105

**Aroxys Copyright, il ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.
Photos non contractuelles. Juillet 2025.**



aroxys.com