



# INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

**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.

# SOMMAIRE

---

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| RÉSUMÉ                                                                 | 03 |
| ABSENCE DE PRÉJUDICE CAUSÉ À L'OBJECTIF<br>D'INVESTISSEMENT DURABLE    | 04 |
| CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES<br>DU PRODUIT FINANCIER | 04 |
| STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT                                             | 05 |
| PROPORTION D'INVESTISSEMENTS                                           | 06 |
| CONTRÔLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES<br>OU SOCIALES         | 08 |
| MÉTHODES                                                               | 09 |
| SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES                                      | 10 |
| LIMITES AUX MÉTHODES ET AUX DONNÉES                                    | 10 |
| DILIGENCE RAISONNABLE                                                  | 11 |
| POLITIQUES D'ENGAGEMENT                                                | 11 |
| INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ                                            | 11 |



# RÉSUMÉ

---

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.

D'une part, la SCPI souhaite promouvoir des 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.

Par ailleurs, 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.

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

- **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.

- **Social** : Amélioration du confort et du bien-être des occupants

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.

- **Gouvernance** : Influencer les parties prenantes pour les inciter à adopter des pratiques environnementales et sociétales vertueuses

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.

# ABSENCE DE PRÉJUDICE CAUSÉ À L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

---

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

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.

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

---

Les caractéristiques ESG promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Environnement** : Réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments

Une action combinée de collecte et de suivi de la donnée énergétique sera menée afin de contribuer 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.

- **Social** : Amélioration du confort et du bien-être des occupants

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.

- **Gouvernance** : Influencer les parties prenantes pour les inciter à adopter des pratiques environnementales et sociétales vertueuses

La SCPI veillera enfin à promouvoir une action d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes clés, à savoir les Property Managers et les Asset Managers externes (si applicable). Cette action se concrétisera par la ratification d'une clause ESG dans les contrats qui seront signés avec ces derniers.

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

---

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe ou indirecte d'un parc immobilier locatif situé dans l'Union Européen, 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.

En outre, la Société de Gestion mettra en œuvre une approche adaptée dans le processus d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers. Cette démarche vise spécifiquement à atteindre les caractéristiques ESG mises en avant par la SCPI. Concrètement, cela implique que chaque étape, de la sélection des actifs immobiliers à leur gestion quotidienne, sera ajustée pour intégrer et promouvoir les critères ESG définis, via une grille d'analyse extra-financière. Cette stratégie permettra d'aligner les investissements et les opérations avec les engagements de durabilité de la SCPI.

A ce titre, les indicateurs de durabilité définis pour suivre lesdites caractéristiques ESG seront ainsi expressément revues par les équipes d'investissement de la SCPI.

Un plan d'action sera également 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.

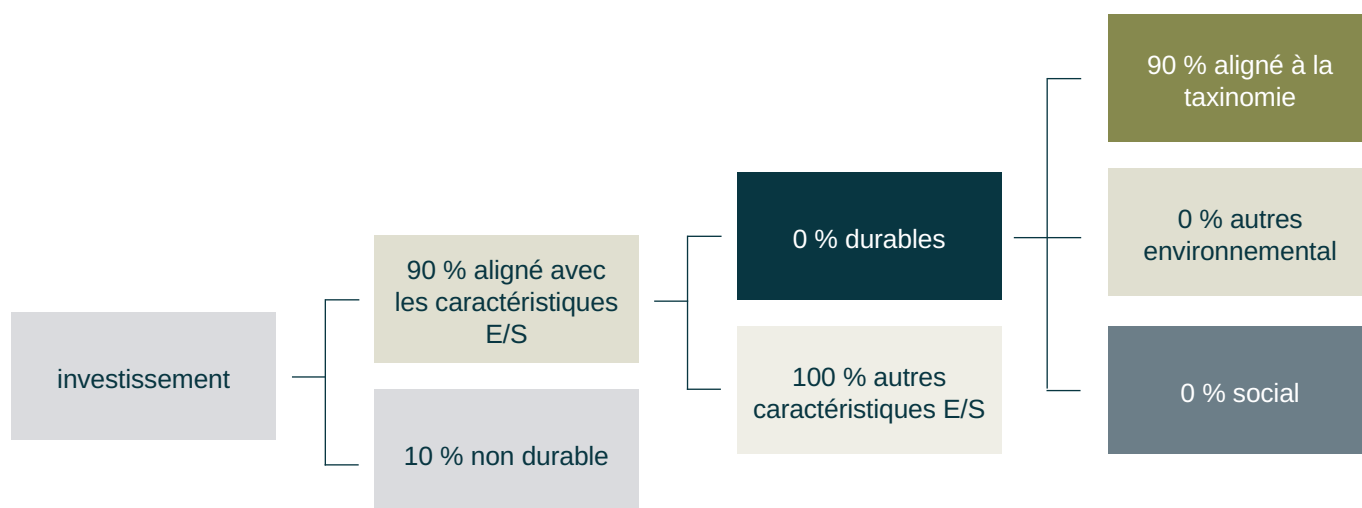
Enfin, la sélection, l'acquisition et la gestion des actifs de la SCPI fera l'objet d'une méthode et d'une charte interne de qualité visant à valider plusieurs paramètres (ex : processus décisionnel collégial ; prévention des risques environnementaux ; intégration des risques de durabilité).

# PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales sur 90% minimum de son actif net. Elle n'a pas pour objectif d'investissement durable.

La SCPI suivra l'allocation des actifs suivante :

- **10%** des actifs ont été classés dans la catégorie « *Non durable* »
- **90%** des actifs ont été alignés avec les caractéristiques E/S
- **100%** des actifs ont été inclus dans la catégorie « *Autres caractéristiques E/S* » c'est-à-dire ne poursuivant pas d'objectif d'investissement durable
- **0%** des actifs ont été inclus dans la catégorie « *Durables* »



La SCPI se réserve la possibilité que 10% de son actif net ne poursuive pas d'objectif de promotion des caractéristiques ESG identifiées ci-avant.

En effet, les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondront exclusivement à des investissements non immobiliers (i.e. à des liquidités, des dépôts à terme ou des fonds monétaires) à des fins de trésorerie/couverture.

# PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

Cela étant, la Société de Gestion veillera néanmoins à ce que cette poche financière soit investie, **dans la mesure du possible et de façon discrétionnaire**, dans des instruments financiers respectant des normes de durabilité minimales. Ainsi, en fonction des opportunités d'investissement et des conditions de marché, la SCPI pourra dans le cadre de la gestion de sa poche financière :

## 1. APPLIQUER LES POLITIQUES D'EXCLUSIONS SUIVANTES AUX PLACEMENTS CONSIDÉRÉS À DES FINS DE LIQUIDITÉ/COUVERTURE :

- Politiques d'exclusions normatives : conformément aux conventions internationales d'Oslo et d'Ottawa, les secteurs et activités suivants seront exclus du périmètre d'investissement financier de la SCPI :
  - Activités de production, utilisation, stockage, maintenance ou financement d'armes de tous types ;
  - Industries de jeux d'argent et de hasard ;
  - Activités de production ou commercialisation de tabac ;
  - Activités en lien avec la prostitution et la pornographie
- Politiques d'exclusions sectorielles : les secteurs suivants seront exclus du périmètre d'investissement financier de la SCPI :
  - L'extraction, la production, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles ;
  - L'extraction, la production, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie nucléaire.

## 2. CONSIDÉRER LES SOUS-JACENTS SUIVANTS (DE FAÇON ALTERNATIVE - EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT/CONDITIONS DE MARCHÉ) :

- a. des investissements répondant à des normes ESG rigoureuses, en privilégiant des fonds qui respectent des critères de durabilité et des labels responsables, tels que le label Greenfin, le label Finansol, le label ISR, les PRI, les labels ESG européens (ex : FNG-Siegel, Towards Sustainability, LuxFLAG Environnement) ; ou
- b. des investissements dans des « green bonds » ou des « social bonds » avec des rendements compétitifs, qui financent des projets d'infrastructure durable ou de transition énergétique ou sociale ; ou
- c. des investissements dans des obligations souveraines émises par des Etats respectant les initiatives suivantes : Signataire COP 15 ; Signataire Accord de Paris ; Exclusion des Etats qui ne respectent pas le Pacte mondial des Nations Unis ainsi que ceux étant sur la liste noire de l'OCDE pour des raisons d'évasion fiscale, blanchiment d'argent, financement du terrorisme et corruption.

## 3. METTRE EN ŒUVRE UNE PROCÉDURE D'INVESTISSEMENT RIGOUREUSE QUI TIENDRA NOTAMMENT COMPTE :

- a. De la solvabilité de l'établissement financier retenu et de la qualité de crédit (notation minimum A-)
- b. De l'exclusion de tout type de produits financiers alternatifs (ex : dérivés, structurés, optionnels, swaps, etc.)

## 4. ÉTABLIR CHAQUE ANNÉE, UN RAPPORT DÉTAILLANT L'ALLOCATION DES LIQUIDITÉS ET LES PERFORMANCES ESG DES INSTRUMENTS FINANCIERS ET À LE METTRE À LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS.

# CONTRÔLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Pour promouvoir ses objectifs environnementaux et sociaux, la SCPI a adopté une stratégie d'exclusion. Cette approche vise à écarter certains secteurs d'activités jugés incompatibles avec sa stratégie ESG, tant au niveau de ses investissements immobiliers que de ses parties prenantes clés. Concrètement, la Société de Gestion s'engage à ne pas investir dans les domaines suivants :

- Les produits nocifs à la santé humaine (ex : armes controversées, tabac...) ;
- Déshumanisants (ex : prostitution, pornographie, trafics sur les 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...).

En outre, 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.

Enfin, la SCPI a pour vocation d'investir dans un patrimoine immobilier (directement ou indirectement) et non au capital des 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.



# MÉTHODES

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

| Axe           | Caractéristiques ESG                                                                            | Indicateurs de durabilité | Formule de calcul                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Environnement | Niveau d'intensité énergétique des actifs immobiliers                                           | kWhEF/m²/an               | Pondération de la moyenne des intensités énergétiques du portefeuille par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année                |
|               | Niveau d'intensité des émissions GES des actifs immobiliers (issus des consommations d'énergie) | Kg.eq.CO2/m²/an           | Pondération de la moyenne des intensités carbone du portefeuille par la surface des actifs immobiliers (en m²) au 31 décembre de chaque année                     |
| Social        | Accessibilité des actifs immobiliers aux Personnes à Mobilité Réduite (ci-après « PMR »)        | Pourcentage (%)           | Part des actifs immobiliers accessibles aux PMR conformément au niveau de conformité réglementaire attendu                                                        |
| Gouvernance   | Engagement des Property Managers et des Assets Managers externes                                | Pourcentage (%)           | Part des actifs immobiliers pour lesquels une clause ESG a été inclus dans les contrats conclus avec le PM et les AM dans le cadre de l'exécution de leur mission |

La Société de Gestion utilise plusieurs méthodes complémentaires pour mettre en œuvre la stratégie ESG poursuivie par la SCPI et promouvoir les caractéristiques ESG définies.

Les indicateurs de durabilité définis ci-avant sont utilisé pour mesurer leur réalisation et monitorer les objectifs.

A ce titre, les gestionnaires d'actifs sont responsables de mettre en œuvre des initiatives visant à rehausser la performance ESG du portefeuille immobilier. Pour les aspects techniques complexes nécessitant une expertise spécifique, ils peuvent faire appel à un cabinet spécialisé pour réaliser un audit ESG approfondi sur certains enjeux (ex : énergie, carbone, social) et/ou solliciter également un audit technique permettant de disposer d'une connaissance fine de l'état de l'actif immobilier.

Cette approche continue permet de :

1. Améliorer continuellement la performance ESG des actifs immobiliers ;
2. Bénéficier de l'expertise pointue sur des sujets techniques ;
3. Assurer une gestion globale et efficace des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance
4. Optimiser la valeur durable des actifs immobiliers sur le long terme.

# SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES

---

La collecte et la vérification des données ESG s'effectuent à plusieurs niveaux :

## 1. EN PHASE D'ACQUISITION :

- **Sources** : Vendeurs, auditeurs techniques spécialisés
- **Objectif** : Obtention d'informations préliminaires pour contrôler notamment la conformité avec les caractéristiques ESG définies

## 2. EN PHASE DE GESTION COURANTE :

- **Sources** : Locataires, auditeurs techniques spécialisés, Asset Managers et Property Managers
- **Objectifs** : Collaboration avec les locataires et des auditeurs techniques pour collecter la donnée, puis compilation et fiabilisation des données par la Société de Gestion et remplissage des grilles d'analyse extra-financière

Ce processus assure une collecte exhaustive et fiable des informations ESG à chaque étape de la gestion des actifs immobiliers.

# LIMITES AUX MÉTHODES ET AUX DONNÉES

---

La réussite de cette démarche repose sur plusieurs facteurs clés :

- La qualité de la donnée : la précision des informations recueillies est cruciale (ex : collecte et suivi de la donnée énergétique des actifs en exploitation, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, issues des consommations d'énergies).
- L'engagement des parties prenantes : l'implication active de tous les acteurs concernés est essentielle pour le succès de la stratégie.
- La fiabilité des outils : la stabilité et la performance des outils utilisés pour l'analyse et le suivi des indicateurs ESG (grille d'analyse extra-financière).

Cela étant, il est possible que des limites aux méthodologies mises en œuvre par la Société de Gestion apparaissent, notamment en raison :

- d'une dépendance au consentement des locataires pour la collecte des données extra-financières ;
- d'un risque de données manquantes en cas de non-transmission.

Solution alternative :

- Estimation des données manquantes par des organismes tiers partenaires (ex : benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable) ou sur la base des données partielles collectées (ex : extrapolation de la donnée).

## DILIGENCE RAISONNABLE

---

La Société de Gestion a défini plusieurs niveaux de contrôle dans le cadre de sa stratégie de gestion des risques en ce compris due diligence en phase d'acquisition, Cartographie des risques,

Ces niveaux de contrôle intègrent pleinement les critères ESG définies par la Société de Gestion dans le cadre de sa SCPI, assurant ainsi une approche globale de la gestion des risques de durabilité.

## POLITIQUES D'ENGAGEMENT

---

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable, la Société de Gestion met en place les politiques d'engagement suivantes :

- des politiques d'exclusions normatives et sectorielles de son univers d'investissement, tel que décrites précédemment ;
- des politiques d'engagement envers ses parties prenantes clé pour les mobiliser autour de la stratégie ESG poursuivie par la SCPI (notamment vis-à-vis des Property Managers, Asset Managers et locataires). Cela se traduira notamment par le fait d'entretenir de bonnes relations avec ces derniers, afin de pouvoir cerner leurs enjeux ESG prioritaires et agir de concert.

Ces politiques d'engagement visent ainsi à informer, mobiliser et faire collaborer l'ensemble des parties prenantes dans la prise en compte des critères extra-financiers, afin de créer une chaîne de valeur d'éco-acteurs et d'atteindre les objectifs ESG fixés par la SCPI.

## INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ

---

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

**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**