

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### NEWGEN SCPI gérée par AROXYS

**Nom de l'initiateur :** AROXYS

**Code Isin :** FR00140116C1

**Site internet :** <https://aroxys.com/>

**Contact :** Appelez le 01 80 82 50 00 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de la NEWGEN en ce qui concerne ce document d'informations clés. AROXYS est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20000028.

**Date de production du document d'informations clés :** 26/11/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** NEWGEN est une Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable faisant offre au public. La SCPI NEWGEN est un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 de droit français. La SCPI est agréée en qualité d'ELTIF conformément au Règlement (UE) 2015/760.

**Durée :** La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux statuts.

**Objectifs :** La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe ou indirecte d'un parc immobilier locatif situé en Europe zone euro et hors zone euro. L'objectif de la SCPI est que son actif soit composé à 95% d'actifs immobiliers et à 5% de liquidité.

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. Cet objectif est non garanti.

La SCPI a pour objectif l'acquisition directement ou indirectement, sur différentes typologies d'actifs immobiliers, telles que des commerces de centre-ville ou de périphérie, des locaux d'activités, des entrepôts, de la logistique urbaine, des plateformes logistiques, des résidences étudiante ou senior, des bureaux, de l'hôtellerie et d'autres actifs répondant à la qualification d'immobilier d'entreprise permettant la constitution d'un portefeuille diversifié à moyen et/ou long terme selon l'analyse propre de la Société de Gestion.

La SCPI pourra également minoritairement investir directement ou indirectement dans un patrimoine immobilier à usage d'habitation.

La SCPI pourra acquérir des biens immobiliers (i) en devises autres que l'euro et donc faire face au risque de change à hauteur de maximum 50% de l'actif net de la SCPI et (ii) recourir à de la dette dans la limite de 40 % de la valeur de réalisation (actif net) de la SCPI.

Les investissements de la SCPI sont qualifiés d'investissements éligibles au sens du Règlement ELTIF.

L'objectif non garanti de TRI sur la durée de détention recommandée est de 6% comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 7%.

**Investisseurs de détail visés :** La SCPI est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement immobilier offrant des revenus réguliers - non garantis - sous la forme d'un dividende ainsi qu'une perspective de valorisation du capital - non garantie - au moyen de la politique d'investissement décrite ci-dessus.

Les parts de la SCPI peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des « US Persons ». Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

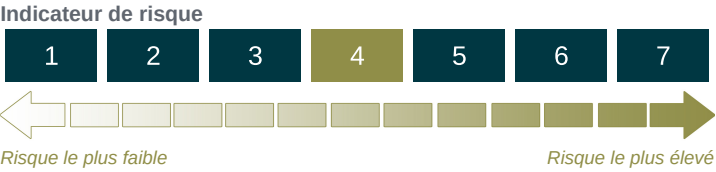
Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit comporte des risques de perte en capital.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

**Dépositaire :** Société Générale S.A.

Les Statuts, la Note d'Information, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative de la Société, la dernière version du Document d'Information et l'information sur les performances passées de la Société sont adressées, gratuitement sur simple demande, aux Actionnaires. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux Actionnaires.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Celui-ci n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de liquidité :** Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

**Autres risques :** Les principaux risques auxquels s'expose un investisseur en souscrivant des parts de la SCPI sont décrits dans la Note d'Information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénarios			(Période de détention recommandée)
Scénarios	Minimum : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
	Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 750 €
		Rendement annuel moyen	-22.50%
	Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 330 €
		Rendement annuel moyen	-16.70%
	Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 690 €
		Rendement annuel moyen	-3.10%
	Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 270 €
		Rendement annuel moyen	2.70%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et mai 2025, intermédiaire entre juillet 2015 et juillet 2023 et favorable entre février 2014 et février 2022.

Que se passe-t-il si AROXYs n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 476 €</b>	<b>11 249 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	14.76%	7.12% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 13.66% avant déduction des coûts et de 6.54% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	Jusqu'à 1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.19% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	107 EUR
Coûts de transaction	4.09% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	368 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans.

La SCPI, d'une durée de vie de 99 ans à compter de sa création, investit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme. Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant ou remboursement de ses parts, ou la cession de gré à gré réalisé sans intervention de la Société de Gestion.

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI NEW GEN.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le Fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce Fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'AROXYs - 29, rue de Courcelles, 75008 Paris ou au secrétariat de la SCPI : SCPI NEW GEN, 29 rue de Courcelles, 75008 Paris  
Tél. : 01 80 82 50 00  
E-Mail : backoffice@aroxys.com.

## Autres informations pertinentes

Les Statuts, La Note d'Information, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Informations Clés et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Actionnaires. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, dans un espace sécurisé réservé aux Actionnaires.

La SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (« ESG ») sur 90% minimum de l'actif net de la SCPI dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs. Aroxys adopte ensuite une démarche de Best In Progress, visant l'amélioration de la note ESG des actifs et notamment des performances énergétiques des actifs. À ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (« SFDR »). Les investissements sous-jacents de la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La SCPI n'entend pas poursuivre d'objectif d'investissement durable d'ordre environnemental, quel qu'il soit.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'investisseur ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'AROXYs et ne soit pas satisfait de la réponse d'AROXYs et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame, Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)