INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

Document d'Informations Clés

Société Civile de Placement Immobilier

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

Dénomination : SCPI NEW GEN Part A

Nom de l'initiateur du PRIIP : AROXYS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 881 551 105.

Code ISIN du produit : NEWGA

Numéro de téléphone : +33 (0)1 80 82 50 00

Site internet de l'initiateur : Aroxys.com

Autorité de contrôle : AROXYS est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-20 000028 délivré le 08 septembre 2020. L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de AROXYS en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Date de production du document : 24/04/2025

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 : NEW GEN est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. La SCPI est agréée en qualité d'ELTIF conformément au Règlement (UE) 2015/760 (le "Règlement ELTIF").

Terme : Ce produit a une durée de vie maximale de 99 ans.

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 conditionnée au vote de l'Assemblée Générale ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme.

Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client. Les parts souscrites porteront jouissance au 1er jour du 6ème mois qui suit la date d'encaissement des fonds (entièrement libérés comprenant le nominal, ainsi que la prime d'émission) correspondant à la souscription ou aux versements programmés.

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. A 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.

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 plateforme logistique, des résidence 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%.

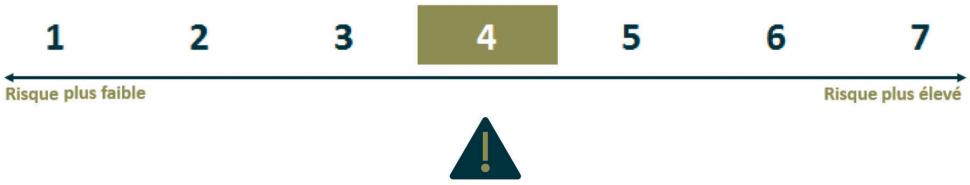
Investisseurs de détail visés : Les parts de la SCPI NEW GEN Part A peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des « US Persons ». Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement 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 dix (10) ans.

Dépositaire : Société Générale S.A.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



L'indicateur part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans. Le risque réel pourrait être différent si vous décidiez de conserver les parts de SCPI moins longtemps, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Cet indicateur indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer. 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 la SCPI NEW GEN dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps.

Les principaux risques de la SCPI NEW GEN se résument en risque de perte en capital et risque de liquidité.

Tous les principaux facteurs de risques de la SCPI NEW GEN sont détaillés dans la Note d'information de la SCPI disponible en langue française gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site https://aroxys.com/.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

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 influer 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.

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 défavorable, intermédiaire et favorable illustrent des exemples de performances possibles en fonction de l'évolution des marchés. Ces projections s'appuient sur l'indice de référence INREV Annual Asset Level, en prenant en compte la meilleure, la médiane et la pire performance observées sur des horizons de placement similaires au cours des 10 dernières années. Il est important de noter que les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs et que les marchés peuvent évoluer de manière imprévisible, y compris dans des conditions extrêmes, comme le montre le scénario de tension.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Exemple d'investissement : 10 000.00 euros

		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7.300,00 €	5.130,00 €	3.310,00 €
	Rendement moyen annuel	-27,00 %	-9,70 %	-6,70 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7.940,00 €	9.320,00 €	14.940,00 €
	Rendement moyen annuel	-20,60 %	-1,40 %	4,90 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9.470,00 €	12.840,00 €	18.590,00 €
	Rendement moyen annuel	-5,30 %	5,70 %	8,60 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.540,00 €	14.350,00 €	21.480,00 €
	Rendement moyen annuel	5,40 %	8,70 %	11,50 %

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 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.

Coûts au fil du temps

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 (le cas échéant). 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 ;
- 10.000 EUR sont investis.

Investissement : 10.000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1.310,00 €	1.960,00 €	2.770,00 €
Incidence des coûts annuels (*)	13,10%	3,90%	2,80%

(*) 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 11,40% avant déduction des coûts et de 8,60% après cette déduction.

Composition des coûts

			Si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	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. Cela comprend des coûts de distribution du montant investi.	1.000 €
	Coûts de sortie	150 € du montant prélevé sur votre investissement avant qu'il ne vous soit payé, lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	150 €
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais administratifs d'exploitation	1,20% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre contrat et vos investissements.	120 €
	Coûts de transaction	0,40% 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.	40 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 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 ports, 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 ?

Conformément à l'article 30.8 du Règlement ELTIF, la Société de Gestion a mis en place une procédure spécifique de traitement des réclamations des associés, qui permet aux investisseurs non professionnels de déposer des réclamations dans l'une des langues officielles de l'Etat membre de l'Union européenne où ils se trouvent.

Les investisseurs non professionnels peuvent adresser des réclamations en contactant directement la Société de Gestion à l'adresse électronique suivante: backoffice@aroxys.com. Une réclamation est une déclaration d'insatisfaction d'un client à l'égard de la Société de Gestion. Une demande d'information, d'avis et de clarification sur les services n'est pas une réclamation. Les investisseurs non professionnels peuvent demander, sans frais, des informations sur la procédure de traitement des réclamations de la Société de Gestion.

Les réclamations reçues des investisseurs non professionnels seront traitées rapidement et efficacement par la Société de Gestion.

En outre, les investisseurs non professionnels peuvent déposer leurs réclamations directement auprès du distributeur concerné et en soumettre une copie à la Société de Gestion. Le commercialisateur concerné mettra à dispositions des facilités pour recevoir les réclamations des investisseurs non professionnels et veillera en particulier à ce que la réclamation d'un investisseur non professionnel puisse être faite dans les langues officielles de l'Etat membre de l'Union européenne de l'investisseur non professionnel concerné.

Société de gestion : AROXYS, 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris

Secrétariat SCPI : SCPI NEW GEN, 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

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. La Note d'informations, le présent Document d'Informations Clés, les rapports annuels et les bulletins d'informations sont disponibles auprès de la société de gestion AROXYS sur simple demande écrite à AROXYS, 29-31 rue de Courcelles - 75008 Paris – France, sur le site internet www.aroxys.com.

Sans préjudice de revue ad hoc, ce Document d'Information Clés est mis à jour au moins tous les 12 mois.