

SCPI NEWGEN

BULLETIN D'INFORMATION

N°2

1^{er} trimestre 2026

Valable du 1^{er} avril 2026
au 30 juin 2026



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Société de gestion	AROXYS GP-20000028 du 08/09/2020
Date de création	13/05/2025
Forme juridique	SCPI diversifiée à Capital Variable
Politique ESG / Durabilité (SFDR)	Article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »)
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Date de lancement commercial	20/06/2025
Durée de placement recommandée	8 ans
Prix de souscription	100 €
Prix de retrait	90 €
Minimum de souscription	1 part
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois
Fréquence de distribution potentielle	Trimestrielle

AVERTISSEMENTS

Les parts de la SCPI NEWGEN constituent un placement immobilier de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Compte tenu de la nature des actifs détenus et de la stratégie d'investissement mise en œuvre, la durée de placement minimale recommandée est de huit (8) ans.

La SCPI NEWGEN n'est pas un produit coté. La Société de Gestion ne garantit ni la revente des parts, ni leur retrait. Les stratégies d'investissement et les conditions de marché sont susceptibles d'évoluer. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Risque de perte en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital investi. Le capital initialement investi n'est ni garanti ni protégé et peut ne pas être restitué, en totalité ou en partie, notamment en cas d'évolution défavorable des marchés immobiliers ou financiers.

Risque de liquidité

Les parts de la SCPI NEWGEN ne sont pas cotées et présentent une liquidité limitée. Le retrait ou la revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie. La Société de Gestion ne garantit ni la revente des parts, ni leur remboursement. En cas de conditions de marché dégradées, la cession des parts pourrait intervenir à un prix décoté ou être différée.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La rentabilité de l'investissement dépend notamment du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles, de l'évolution de la valeur des actifs immobiliers et du montant du capital perçu lors de la cession ou de la liquidation de la SCPI. Ces éléments sont susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

Risque fiscal

La fiscalité applicable à l'investissement en parts de SCPI dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps. Elle peut avoir un impact sur le rendement net perçu par l'investisseur.

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Préalablement à toute souscription, il est recommandé à l'investisseur de s'assurer que ce placement est conforme à ses objectifs, à son horizon d'investissement et à sa capacité à supporter les risques associés, en se référant notamment à la Note d'Information et au Document d'Informations Clés (DIC) de la **SCPI NEWGEN** disponible sur www.aroxys.com

LE MOT DES GÉRANTS



Ara Adjennian

Président - Fondateur



Antoine Heslot

Head of Fund Management

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser ce nouveau bulletin trimestriel de la **SCPI NEWGEN**. Ce trimestre marque une nouvelle étape concrète dans la construction de votre patrimoine immobilier européen, avec des avancées significatives dans le déploiement de notre stratégie.

Un début d'année qui confirme l'intérêt de l'immobilier

Le début d'année 2026 a été marqué par un environnement économique particulièrement agité. Sur le plan commercial, la mise en place de nouveaux droits de douane par les États-Unis a ravivé les craintes d'une fragmentation des échanges mondiaux. Sur le plan géopolitique, les tensions persistantes au Moyen-Orient, notamment autour du dossier iranien, ont alimenté une incertitude supplémentaire sur les marchés de l'énergie. Ensemble, ces facteurs ont contribué à des épisodes de forte volatilité sur les marchés financiers, rappelant combien les actifs cotés peuvent être sensibles aux chocs extérieurs.

Dans ce contexte, l'immobilier physique européen confirme toute sa pertinence en tant que classe d'actifs résiliente. Contrairement aux marchés boursiers, dont la valeur peut fluctuer fortement en quelques jours, un bien immobilier repose sur des fondamentaux concrets : un actif réel, un locataire engagé contractuellement, un loyer versé régulièrement, moins exposé aux soubresauts de court terme, et davantage ancré dans l'économie réelle.

C'est précisément dans cette logique que s'inscrit la stratégie de la **SCPI NEWGEN** : investir dans des actifs simples, compréhensibles, générateurs de revenus réguliers.

Une stratégie qui s'élargit avec une première diversification sectorielle

Après les deux premières acquisitions réalisées en 2025 dans le commerce de centre-ville, la **SCPI NEWGEN** franchit une étape structurante : l'entrée dans une nouvelle typologie, la logistique.

Nous avons ainsi acquis un site de 5 400 m² situé à Hoorn, au nord d'Amsterdam, entièrement loué à Albert Heijn : première chaîne de supermarchés des Pays-Bas, avec plus de 1 200 magasins. L'actif génère un rendement à l'acquisition de 8,30 %, en ligne avec les opérations précédentes.

L'intégration de la logistique, soutenue par des tendances de fond comme le e-commerce et l'optimisation des chaînes d'approvisionnement, permet de renforcer la solidité et la résilience globale du portefeuille, en diversifiant les sources de revenus.

8,2%*

Rendement moyen

Sur les actifs acquis

3

Acquisitions

Depuis le lancement

* Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

LE MOT DES GÉRANTS

Eyes and More confirme sa présence durable dans l'immeuble Breda

Nous avons le plaisir de vous annoncer que le locataire Eyes and More a choisi de rester dans l'immeuble Breda jusqu'au 31 janvier 2030. Cette décision a été prise naturellement, sans modification du bail, ce qui reflète l'attractivité du lieu et la satisfaction du locataire.

Ce renouvellement confirme que cet emplacement est important pour l'enseigne et renforce notre conviction quant à la qualité et à la pérennité de cet investissement.

Une distribution reflet d'un portefeuille en montée en puissance

Dans la continuité de ce déploiement, la **SCPI NEWGEN** prévoit le versement d'un acompte sur dividende de 2,25 € brut par part en avril 2026, au titre du premier trimestre.

Pour les associés, cette distribution constitue une traduction concrète de l'activité du portefeuille immobilier. Après une première distribution intervenue en début d'année, liée aux premiers investissements, ce nouveau niveau de distribution illustre la montée en puissance progressive de la SCPI.

À mesure que de nouveaux actifs sont acquis et mis en exploitation, la capacité de NEWGEN à générer des revenus réguliers se renforce. Cette dynamique permet d'offrir une meilleure visibilité sur le rythme de distribution, tout en restant fidèle à une approche prudente et progressive.

Une feuille de route claire pour la suite

Dans un contexte économique qui appelle à la prudence et à la sélectivité, NEWGEN poursuit son développement avec une approche disciplinée. L'objectif reste inchangé : constituer un portefeuille équilibré, composé d'actifs de qualité, loués à des locataires solides, et capables de générer des revenus durables dans le temps.

La stratégie de diversification sera poursuivie progressivement, tant sur le plan des typologies d'actifs que sur le plan géographique, à mesure de la croissance du patrimoine. Cette montée en puissance maîtrisée constitue un élément clé pour sécuriser le développement de la SCPI.

Dans cette logique, NEWGEN entend proposer une solution d'épargne immobilière lisible, accessible et adaptée aux investisseurs particuliers, en combinant simplicité, visibilité des revenus et recherche de performance sur le long terme.

Vie sociale et gouvernance



Envoi des bordereaux fiscaux : avril 2026

Envoi des convocations, votes aux résolutions et ouverture du site de vote en ligne : mai 2026

Assemblée(s) générale(s) : mai 2026

2,25 €

Par part

Dividende brut de fiscalité net de frais de gestion



NEWGEN s'impose dans le paysage de l'épargne immobilière*



Votre **SCPI NEWGEN** a été citée dans l'AGEFI dans un article publié en février, consacré aux « SCPI se lançant à l'international ». L'article met en avant une fiscalité avantageuse, associée à de meilleures conditions d'acquisition, incitant les SCPI, en quête de rendement, à investir hors de France.



Dans l'interview du 13 octobre 2025 dans Les Echos Investir, la **SCPI NEWGEN** est mise en lumière à travers la stratégie d'Aroxys, qui vise à démocratiser l'investissement immobilier professionnel en s'appuyant sur un cadre européen exigeant (label ELTIF 2), un ticket d'entrée accessible et une diversification des actifs, afin de proposer une solution à la fois performante et innovante.



Dans son article du 25 novembre 2025, La Revue Economique De France a positionné la **SCPI NEWGEN** parmi les lancements de SCPI les plus prometteurs de 2025, saluée pour son positionnement innovant (label ELTIF 2), sa diversification d'actifs et son objectif de rendement attractif de 7 %.



Mention dans Investissement Conseils (n°888, Février 2026) : NEWGEN est mise en avant à travers une interview de Ara Adjennian et Stephan Besnainou, présentant une solution innovante au sein d'une palette d'investissements adaptée aux investisseurs recherchant diversification et performance.



Mention dans le Dossier Placements de Paris Match (Février 2026) : NEWGEN est citée parmi les SCPI offrant de bons rendements, tout en soulignant l'importance d'une sélection rigoureuse des investissements dans le contexte actuel.



Votre **SCPI NEWGEN** a été citée parmi les « 10 SCPI sur lesquelles miser en 2026 » dans le dernier numéro de Capital (n°412 - janvier 2026)

* Ces publications relèvent de la communication éditoriale des médias concernés. Elles ne constituent ni une recommandation d'investissement, ni une garantie de performance, et ne préjugent pas des performances futures de la SCPI.

INFORMATIONS CLÉS

au 31/03/2026

Epargne collectée

478
Associés

74 896
Parts

7.1M€
Capitalisation

Ce trimestre

0,6 M€

Capitaux collectés

6 305

Nouvelles parts créées au cours du trimestre

0

Parts retirées

0

Transaction gré à gré

0

Part en attente de retrait

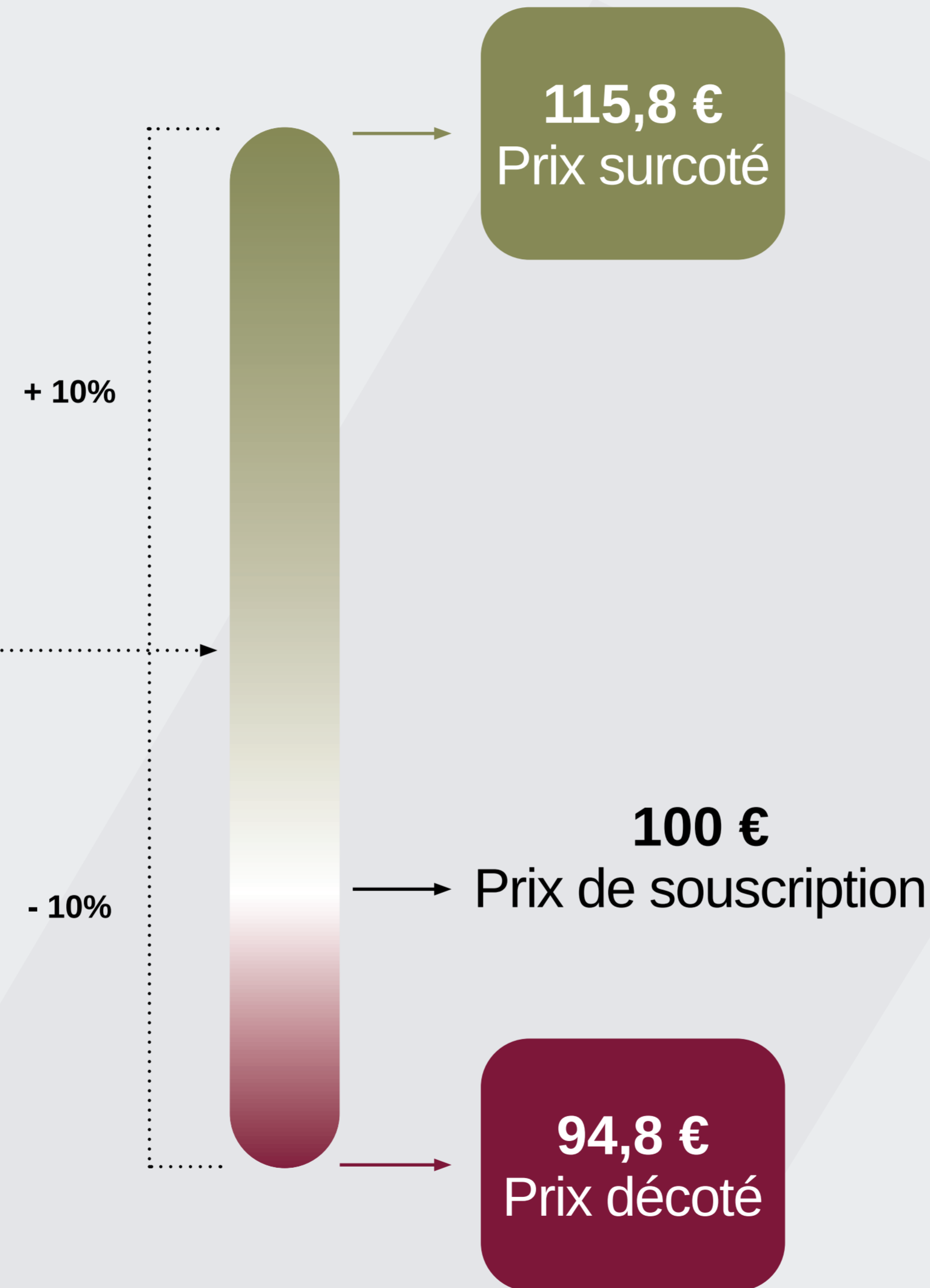
Les parts de la **SCPI NEWGEN** ne sont pas cotées et présentent une liquidité limitée. Les demandes de retrait sont exécutées par compensation avec les souscriptions nouvelles, dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux SCPI à capital variable et décrites dans la Note d'information. La Société de Gestion ne garantit ni la revente des parts ni leur retrait, l'exécution des ordres étant subordonnée à l'existence d'une contrepartie.

À défaut de souscriptions suffisantes, les demandes de retrait peuvent demeurer en attente. En cas de dysfonctionnement durable du mécanisme de retrait, un marché secondaire peut être organisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les associés sont invités à se référer à la Note d'information pour une description détaillée des modalités de fonctionnement du marché des parts.

MES PERFORMANCES

**VALORISATION DE LA PART
AU 31/03/2026**

105,3 €
Valeur de reconstitution



90,0 €
Valeur de retrait

79,9 €
Valeur de réalisation

100,0 €
Prix de souscription

49,0 €
Valeur IFI au 01/01/2026

Depuis le 1^{er} janvier 2026, le prix de souscription est fixé à 100 € par part.

À compter de la notification du visa de l'AMF et jusqu'au 31 décembre 2025, des souscriptions « Sponsors » ont été proposées à un prix de 95 € par part, permettant d'accompagner la montée en puissance de la SCPI.

Lors de la phase de constitution de la **SCPI NEWGEN**, des souscriptions « Fondateurs » ont été réalisées à un prix de 90 € par part, afin de constituer les premiers fonds nécessaires au lancement de la SCPI et à la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement.

MES PERFORMANCES

Pour rappel, le taux de distribution cible est de 7% ⁽¹⁾ ⁽²⁾ et le TRI cible non garanti est de 6% ⁽¹⁾ ⁽²⁾

VOTRE DISTRIBUTION CE TRIMESTRE

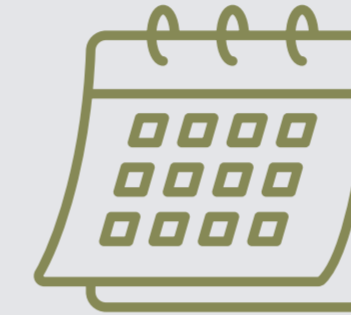
**2,25 € /
part**⁽³⁾

Distribution
brute de fiscalité au
1^{er} trimestre 2026

**1,88 € /
part**

Dividende
net perçu

**0,37 € /
part**

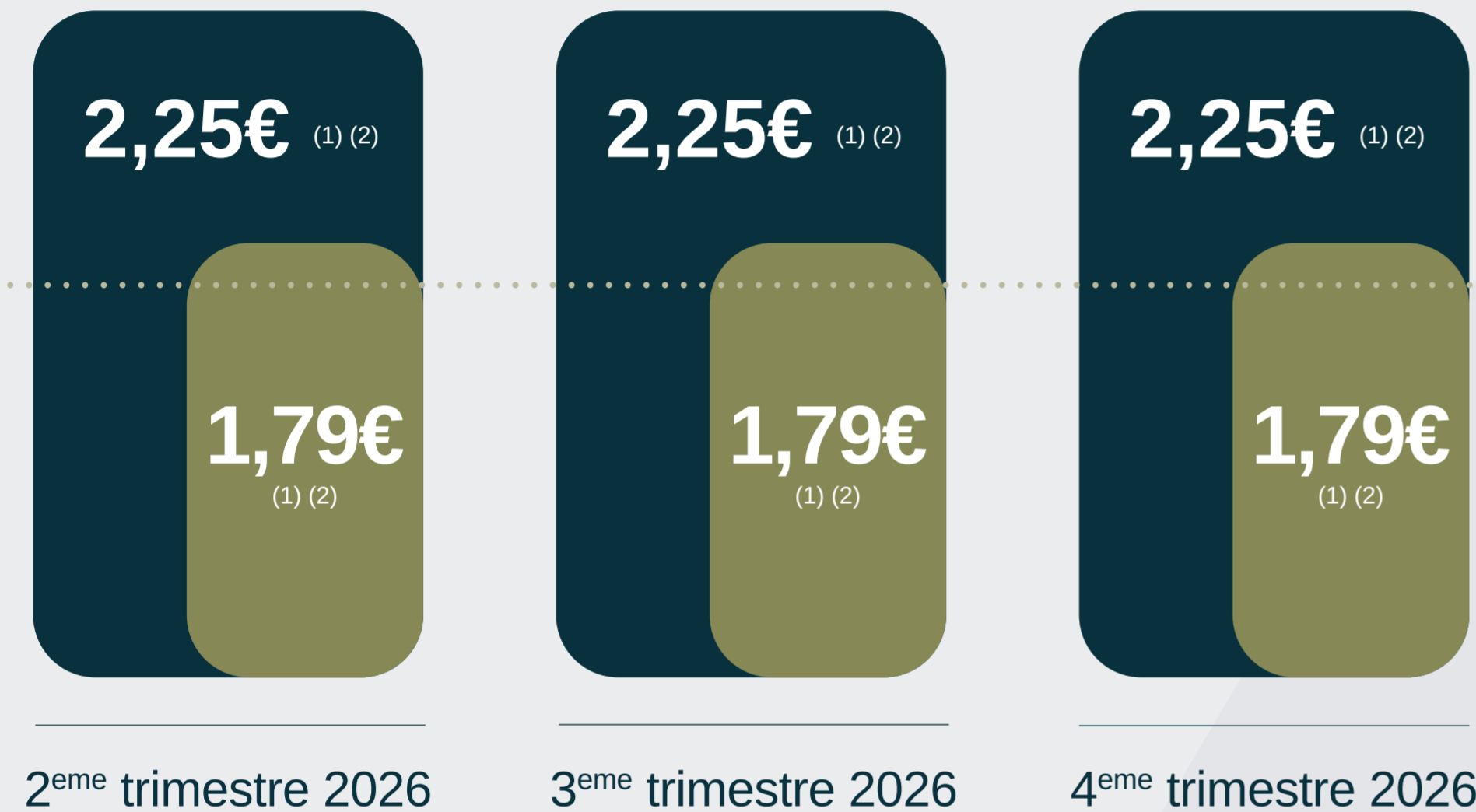


Versement pour
les parts en jouissance :
22 avril 2026

Impôt étranger prélevé à la source, acquitté directement par la SCPI NEWGEN lors de la perception des revenus immobiliers à l'étranger, et inclus dans le dividende brut distribué. Le traitement fiscal effectif dépend de la situation personnelle de chaque associé, notamment de son taux marginal d'imposition. La fiscalité applicable est susceptible d'évoluer. Pour plus de précisions, se reporter à la rubrique « Définitions ».

- (1) Le rendement n'est pas garanti. Les performances passées ne constituent pas une indication des performances futures. Comme tout investissement immobilier, l'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital n'étant pas garanti. La durée de placement recommandée est de 8 ans. La fiscalité applicable aux distributions dépend de la situation personnelle de chaque associé et doit faire l'objet d'une analyse préalable par un professionnel.
- (2) La performance à court terme n'est pas garantie. Le taux de distribution cible correspond à un objectif prévisionnel établi par la société de gestion, fondé notamment sur ses projections, les acquisitions en cours ou à venir, les mécanismes de délai de jouissance et le recours éventuel à l'endettement. Cet objectif est susceptible d'évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché. Un investissement en parts de SCPI constitue un placement immobilier de long terme, exposé à différents risques, notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité ainsi que des risques liés à l'évolution des marchés immobiliers, en France et à l'étranger. À ce titre, une durée minimale de détention de huit (8) ans est recommandée.
- (3) Les premières distributions interviennent dans un contexte de constitution et de déploiement initial du patrimoine. Elle ne constitue pas une référence et ne préjuge pas du niveau ni de la régularité des distributions futures. Les revenus distribués par les SCPI ne sont pas garantis et les performances passées ou constatées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTE SUR DIVIDENDE PRÉVISIONNEL CIBLE POUR 2026 PAR PART



7% ⁽³⁾
Taux de distribution cible



Taux de distribution prévisionnel 2026

9% ^{(1) (2)}


Prochains versements potentiels


24 Juillet

26 Octobre

25 Janvier



 Acompte sur dividende prévisionnel cible brut de fiscalité étrangère par part

 Acompte sur dividende prévisionnel cible net de fiscalité étrangère par part

- (1) Le rendement n'est pas garanti. Les performances passées ne constituent pas une indication des performances futures. Comme tout investissement immobilier, l'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital n'étant pas garanti. La durée de placement recommandée est de 8 ans. La fiscalité applicable aux distributions dépend de la situation personnelle de chaque associé et doit faire l'objet d'une analyse préalable par un professionnel.
- (2) La performance à court terme n'est pas garantie. Le taux de distribution cible correspond à un objectif prévisionnel établi par la société de gestion, fondé notamment sur ses projections, les acquisitions en cours ou à venir, les mécanismes de délai de jouissance et le recours éventuel à l'endettement. Cet objectif est susceptible d'évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.
- (3) À titre purement illustratif, un taux de distribution annuel cible de 7 % correspondrait à un montant brut d'environ 1,75 € par part sur une base trimestrielle.

PATRIMOINE

au 31/03/2026

Les SCPI sont exposées au risque de contrepartie. Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

ACTIVITÉ LOCATIVE

PATRIMOINE

Répartition géographique



Pays-Bas

0%
Ratio d'endettement

Répartition sectorielle



Commerce : 50,7 %
Logistique : 49,3%

Secteurs d'activité des locataires



Fashion / Sport : 39,1 %
Santé : 11,6 %
Grande distribution : 49,3%

3
Locataires

100%
Taux d'occupation financier (TOF)

0 €
Relocation (0 m²)

3
Baux

100%
Taux d'occupation physique (TOP)

0 €
Libération (0 m²)

3
Immeubles

5 879 M²
Surface totale des immeubles

6,3 M€
Valeur des immeubles

100%
Taux d'encaissement des loyers

4,11 ANS
WALT

4,11 ANS
WALB

PATRIMOINE

au 31/03/2026

Acquisitions*

3

Immeubles
acquis depuis
la création

5 879 M²

Surface totale
des acquisitions

5,9 M€

Montant des
acquisitions

8,2%

Rendement AEM
(acte en main des
acquisitions)



Les deux premières acquisitions ont posé des bases solides : des commerces bien situés, loués à des enseignes internationales, générateurs de revenus immédiats. Avec l'entrée dans la **logistique** via le site Albert Heijn à Hoorn, NEWGEN amorce sa première **diversification** sectorielle. Des actifs lisibles, des locataires solides, des revenus visibles : c'est la constance de cette approche qui construit, trimestre après trimestre, un **portefeuille durable**.

► [Découvrir le détail des nouvelles acquisitions dans les pages suivantes](#)



Olivier Pioch

Directeur Général Délégué -
Directeur des Investissements



* Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACQUISITION

Hoorn, Pays-Bas

HOORN AU NORD D'AMSTERDAM

La dernière acquisition concerne un site logistique de 5 400 m², situé à Hoorn, une ville dynamique d'environ 74 000 habitants, à 30 minutes au nord d'Amsterdam, au sein d'une zone d'activités établie et bien connectée.

- **Emplacement** : zone logistique reconnue, bénéficiant d'une excellente accessibilité via les axes routiers majeurs (A7 et N23), facilitant les flux de distribution.
- **Environnement** : bassin économique actif, combinant activités industrielles, logistiques et de services, offrant une bonne profondeur locative.
- **Locataire** : Albert Heijn, leader de la distribution alimentaire aux Pays-Bas, avec plus de 1 200 magasins, assurant une visibilité élevée sur les revenus locatifs.

En bref

Locataire	Albert Heijn
Typologie	Logistique
Taux de rendement	8,30 %
Volume d'investissement	2 785 000 €

Grâce à la qualité de son implantation logistique et à la solidité de son locataire, cet actif affiche un rendement annuel de 8,30 %, reposant sur : un site stratégique, entièrement loué à un acteur de premier plan, au cœur d'un environnement économique dynamique et porteur.



DÉFINITIONS

Capitalisation

La capitalisation correspond à la taille de la SCPI. Elle est calculée en multipliant le nombre de parts en circulation par le prix d'une part.

Elle donne une indication sur l'envergure et le niveau de développement de la SCPI.

Délai de jouissance

Lorsque vous souscrivez des parts de SCPI, celles-ci ne produisent pas de revenus immédiatement.

Le délai de jouissance correspond à la période d'attente entre la souscription et le moment où les parts commencent à générer des dividendes. Ce délai permet à la SCPI d'investir les fonds collectés.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI mesure la performance globale d'un investissement sur toute sa durée de détention. C'est un indicateur complet de rentabilité dans le temps. Il prend en compte :

- ▶ les revenus perçus (dividendes),
- ▶ l'évolution du prix de la part,
- ▶ et l'ensemble des frais liés à l'investissement.

Performance Globale Annuelle (PGA)

Selon la définition de l'ASPIM, la Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 (pour les SCPI à capital variable).

La PGA remplace le TRI sur 1 an comme indicateur de performance annuelle globale.

Taux de distribution

Le taux de distribution mesure le revenu annuel versé aux associés.

Il correspond au rapport entre le dividende brut versé par part sur une année (revenus locatifs et éventuelles plus-values) et le prix de la part au 1^{er} janvier de cette même année.

Il donne une première indication sur la capacité de la SCPI à générer des revenus réguliers.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation représente la valeur nette du patrimoine de la SCPI à un instant donné. Elle correspond à la valeur estimée du patrimoine immobilier (expertisée par un expert indépendant), à laquelle s'ajoutent les actifs financiers, après déduction des dettes.

C'est une photographie de la valeur du portefeuille à un moment précis.

Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au montant que l'associé peut percevoir en cas de vente de ses parts. Elle est égale au prix de souscription diminué des frais d'entrée.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution représente le coût théorique nécessaire pour reconstituer à l'identique le patrimoine de la SCPI. Elle sert de référence pour apprécier la cohérence entre le prix de la part et la valeur réelle des actifs détenus. Elle inclut :

- ▶ la valeur des immeubles,
- ▶ les frais d'acquisition,
- ▶ la trésorerie,
- ▶ et les dettes.



DÉFINITIONS

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le TOF mesure la performance locative du patrimoine.

Il est calculé en rapportant les loyers effectivement facturés (et la valeur locative des biens temporairement vacants) au total des loyers théoriques si l'ensemble des actifs était loué.

Plus le TOF est proche de 100 %, meilleure est la situation locative.

Taux d'Occupation Physique (TOP)

Le TOP indique la proportion de surfaces réellement occupées.

Il est calculé en divisant la surface des locaux loués par la surface totale détenue par la SCPI.

Durée Moyenne des Baux jusqu'à leur Terme (WALT – Weighted Average Lease Term)

Le WALT mesure la durée résiduelle moyenne des baux en cours, pondérée par les loyers ou les surfaces, jusqu'à leur échéance contractuelle. Il permet d'évaluer la visibilité des revenus locatifs dans le temps.

Durée Moyenne des Baux jusqu'à la Première Possibilité de Sortie (WALB – Weighted Average Lease Break)

Le WALB représente la durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés sans possibilité de résiliation anticipée, pondérée par les loyers ou les surfaces. Il mesure la sécurité contractuelle des loyers à court et moyen terme.

Rendement Brut Annuel

Le rendement brut annuel correspond au rapport entre les loyers annuels bruts générés par un actif immobilier et son prix d'acquisition total, frais inclus. Il s'agit d'un indicateur théorique, exprimé en pourcentage, qui permet d'évaluer le potentiel de revenus locatifs d'un bien, avant prise en compte des charges, de la fiscalité et de la vacance locative.

Imposition des revenus de droit étranger

Les investissements immobiliers réalisés à l'étranger par une SCPI sont encadrés par des conventions fiscales internationales conclues entre la France et les autres pays européens. Ces conventions précisent les modalités d'imposition des revenus locatifs et des plus-values réalisées hors de France.

Selon les pays concernés, l'impôt peut être prélevé directement à l'étranger, parfois par la SCPI elle-même pour le compte des associés. Dans ce cas, le dividende versé est net de l'impôt local. Afin de permettre une comparaison homogène des performances, il est désormais possible de réintégrer cet impôt étranger dans le taux de distribution communiqué par la SCPI.

Pour les personnes physiques résidant fiscalement en France, les conventions fiscales prévoient généralement deux mécanismes possibles pour les revenus de source étrangère :

- ▶ soit une exonération d'impôt en France, les revenus étant néanmoins pris en compte pour déterminer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus ;

- ▶ soit une imposition en France, assortie d'un crédit d'impôt, égal soit à l'impôt français correspondant, soit à l'impôt effectivement payé à l'étranger.

Ces règles s'appliquent exclusivement aux personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu en France. Par ailleurs, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). En cas de démembrement de propriété, la déclaration d'IFI incombe à l'usufruitier.

Chaque année, la société de gestion met à disposition des associés l'ensemble des informations nécessaires à la déclaration fiscale des revenus perçus au titre de la SCPI.

Compte tenu de la diversité des situations fiscales individuelles, il est recommandé aux investisseurs de se rapprocher de leur conseiller afin d'apprécier les conséquences fiscales propres à leur situation personnelle.

VOS PARTS DE SCPI NEWGEN

Information préalable

Préalablement à toute souscription, le souscripteur est invité à prendre connaissance des statuts, de la Note d'information, de son actualisation le cas échéant, du Document d'Informations Clés (DIC), ainsi que du dernier rapport annuel, notamment en ce qui concerne les frais et les risques associés à l'investissement. Ces documents sont disponibles auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande.

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des bulletins de souscription est subordonné à la constitution complète du dossier de souscription, comprenant notamment : un bulletin de souscription dûment complété et signé, un relevé d'identité bancaire, une pièce d'identité en cours de validité, un justificatif de domicile, et le règlement du montant de la souscription par virement ou tout autre moyen accepté par la Société de Gestion. Des éléments ou justificatifs complémentaires peuvent être requis, notamment en fonction du montant de la souscription, du canal de distribution ou du lieu de résidence du souscripteur, dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Délai de jouissance et distributions

Les parts nouvelles portent jouissance à compter d'une date postérieure à leur souscription, dans les conditions précisées dans la Note d'information. Les acomptes sur dividendes, lorsqu'ils sont distribués, le sont au prorata des droits détenus et de la date d'entrée en jouissance des parts. Les distributions exceptionnelles (notamment issues de plus-values) sont, le cas échéant, versées aux associés détenant des parts à la date de mise en paiement.

Modalités de versement

Les distributions éventuelles prennent la forme d'acomptes périodiques, versés selon une périodicité définie par la Société de Gestion, généralement postérieure à la clôture de la période concernée, sous réserve de la disponibilité des résultats distribuables.

Modalités de retrait des parts

La SCPI NEWGEN étant une SCPI à capital variable, les demandes de retrait s'exercent dans le cadre du mécanisme de retrait par compensation avec les souscriptions nouvelles, tel que décrit dans la Note d'information. La valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription, dans les limites prévues par la réglementation. Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion et inscrites sur le registre des

retraits par ordre chronologique de réception. Leur exécution n'est possible que sous réserve de l'existence de souscriptions correspondantes. La Société de Gestion ne garantit ni le délai ni la réalisation effective des retraits. En cas de nantissement des parts, la demande de retrait ne peut être exécutée qu'après réception de la mainlevée de l'établissement bénéficiaire du nantissement.

Cession de gré à gré

Tout associé peut céder ses parts directement à un tiers, sans intervention de la Société de Gestion, à un prix librement convenu entre les parties. Ces cessions peuvent donner lieu au paiement de droits d'enregistrement et de frais de dossier à la charge du cessionnaire, dans les conditions prévues par les statuts. Certaines opérations peuvent être soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion, conformément aux dispositions statutaires.

COMMISSIONS

- ▶ **Commission de souscription** : 10 % HT maximum, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur), incluse dans le prix de souscription.
- ▶ **Commission de gestion** : 10 % HT maximum, soit 12 % TTC, des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
- ▶ **Commission d'acquisition d'actifs immobiliers** : 4,17 % HT maximum, soit 5 % TTC, du prix net vendeur (hors droits) lors des acquisitions.
- ▶ **Commission de cession d'actifs immobiliers** : 2 % HT maximum (2,4 % TTC) pour les actifs situés en France et 3 % HT maximum (3,6 % TTC) pour les actifs situés hors de France, en cas de plus-value réalisée.
- ▶ **Commission de suivi et de pilotage des travaux** : 2 % HT maximum, soit 2,4 % TTC, du montant des travaux supérieurs à 100 000 € HT, prélevée au fur et à mesure de leur décaissement.

VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

Notre équipe est à votre disposition pour vous répondre.



Stephan Besnainou

Directeur Commercial
stephan.besnainou@aroxys.com
06 11 03 74 30



Contacts

contact@aroxys.com
01 80 82 50 00



Pour suivre notre actualité et les temps forts de la société, nous vous invitons à nous suivre sur [LinkedIn](#).

SCPI NEWGEN

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, ayant obtenu le visa de l'Autorité des marchés financiers sur sa note d'information n°25-06 en date du 6 mai 2025.

Les statuts, la Note d'Information et le Document d'Informations Clés (DIC PRIIPS) de la SCPI NEWGEN sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou de ses distributeurs habilités, ainsi que sur le site internet www.aroxys.com.



Société par actions simplifiée au capital de 650 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 881 551 105, dont le siège social est situé 29-31 rue de Courcelles – 75008 Paris,

agrée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille le 11 septembre 2020 sous le numéro GP-20000028, adhérente de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM),

