

# SCPI NEWGEN

## BULLETIN D'INFORMATION

N°3

**2<sup>eme</sup> trimestre 2026**

Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2026  
au 30 septembre 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               | Emperia Audit Partners                                   |
| Date de lancement commercial          | 20/06/2025                                               |
| Durée de placement recommandé         | 8 ans                                                    |
| Prix de souscription                  | 100 €                                                    |
| Prix de retrait                       | 90 €                                                     |
| Minimum de souscription               | 1 part                                                   |
| Délai de jouissance                   | 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> 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



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](http://www.aroxys.com)

# LE MOT DES GÉRANTS



**Ara Adjennian**

Président - Fondateur

## Chers associés,

Le deuxième trimestre 2026 s'inscrit dans la continuité du développement de la **SCPI NEWGEN**. Après une phase active de constitution du portefeuille, marquée par trois premières acquisitions aux Pays-Bas, ce trimestre a été consacré à la gestion et au suivi des actifs détenus.

### Un patrimoine pleinement occupé

Le portefeuille de NEWGEN repose aujourd'hui sur trois actifs complémentaires : deux commerces de centre-ville situés à Hoofddorp et Breda, ainsi qu'un actif logistique à Hoorn.

Entièrement loués à des enseignes reconnues, ces immeubles permettent à la SCPI de bénéficier de revenus locatifs réguliers et d'une occupation complète de son patrimoine. Cette stabilité témoigne de la qualité des actifs sélectionnés et de la solidité de leurs fondamentaux locatifs.

### Une stratégie d'investissement sélective et maîtrisée

Au cours du trimestre, nous avons poursuivi notre travail de sélection avec la même exigence, en privilégiant la qualité des actifs et la solidité de leurs fondamentaux.

Dans un marché offrant des opportunités variées, chaque investissement est examiné au regard de critères précis : qualité de l'emplacement, solidité du locataire, visibilité des revenus et conditions d'acquisition. Cette discipline doit permettre à NEWGEN de poursuivre la diversification de son patrimoine, en cohérence avec le rythme de la collecte et dans l'intérêt de ses associés.

Dans un environnement immobilier qui demeure exigeant, notre priorité reste d'identifier des actifs offrant un équilibre satisfaisant entre qualité de l'emplacement, solidité du locataire, visibilité des revenus et conditions d'acquisition. La croissance du patrimoine sera poursuivie progressivement, en cohérence avec le rythme de la collecte et dans le respect de l'intérêt des associés.

### Une distribution régulière depuis le début de l'année

Au titre du deuxième trimestre 2026, la SCPI NEWGEN verse un acompte sur dividende de **2,25 € brut par part**, portant à **4,50 € brut par part** le montant cumulé distribué au titre des deux premiers trimestres de l'année, pour une part en pleine jouissance.

Cette distribution traduit la contribution régulière des actifs détenus et la capacité du portefeuille à générer des revenus locatifs.

Le montant distribué depuis le début de l'année ne constitue pas un taux de distribution annualisé et ne préjuge pas des distributions futures. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel de 7 %, non garanti. Cet objectif ne constitue ni un engagement ni une garantie de rendement.

Nous poursuivons ainsi le développement de NEWGEN avec une ligne de conduite inchangée : investir avec discipline, assurer une gestion attentive du patrimoine et construire, dans la durée, une SCPI européenne diversifiée et résiliente.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés au service du développement de votre SCPI.



**Antoine Heslot**

Head of Fund Management

# INFORMATIONS CLÉS

au 30/06/2026

Marché des parts

7.3 M€

Capitalisation

518

Nombre d'associés

76 668

Nombre de parts

Evolution du nombre de parts

Collecte nette au cours du trimestre 0,2 M€

| Période                                 | Fondateurs | T3-2025 | T4-2025 | T1-2025 | T2-2026 |
|-----------------------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre de parts en début de période     | 0          | 13 391  | 34 755  | 68 591  | 74 895  |
| Parts souscrites sur la période         | 13 391     | 21 364  | 33 836  | 6 204   | 1 773   |
| Parts vendues sur la période (retraits) | 0          | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Nombre de parts en fin de période       | 13 391     | 34 755  | 68 591  | 74 895  | 76 668  |
| Parts en attente de retrait             | 0          | 0       | 0       | 0       | 0       |



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 30/06/2026

**105,6 €**

Valeur de reconstitution

+ 10%

**116,2 €**  
Prix surcoté

- 10%

**100 €**  
Prix de souscription

**95,1 €**  
Prix décoté

**90,0 €**  
Valeur de  
retrait

**80,2 €**  
Valeur de  
réalisation

**100,0 €**  
Prix de  
souscription

**49,0 €**  
Valeur IFI au  
01/01/2026

## Comprendre le « tunnel réglementaire »

Le prix de souscription d'une part de SCPI est fixé en tenant compte de sa valeur de reconstitution, qui correspond au montant théorique nécessaire pour reconstituer son patrimoine à l'identique, frais et droits d'acquisition inclus.

Ce prix doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de cette valeur, appelée « tunnel réglementaire ».

Lorsque le prix de souscription est inférieur à la valeur de reconstitution, la part présente une décote ; lorsqu'il lui est supérieur, elle présente une surcote.

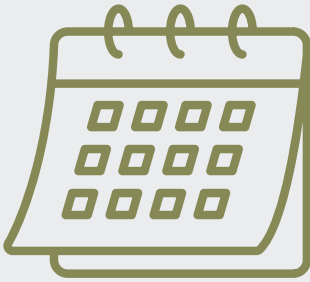
# MES PERFORMANCES

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

## VOTRE DISTRIBUTION CE TRIMESTRE

2,25 € / part

Distribution brute de fiscalité  
au 2<sup>ème</sup> trimestre 2026



Versement pour  
les parts en jouissance :  
22 juillet 2026

1,92 € /  
part

Dividende  
net perçu

0,33 € /  
part  
Fiscalité <sup>(4)</sup>

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION (BRUTE DE FISCALITÉ)

2,75%  
trimestriel

4<sup>ème</sup> trimestre 2025  
versé le 26 janvier 2026

2,25%  
trimestriel

1<sup>er</sup> trimestre 2026  
versé le 23 avril 2026

2,25%  
trimestriel

2<sup>ème</sup> trimestre 2026  
versé le 22 juillet 2026

2,75 €  
/ part <sup>(3)</sup>

2,25 €  
/ part

2,25 €  
/ part

Dividendes cumulés versés en 2026 : 7,25 € / part en jouissance

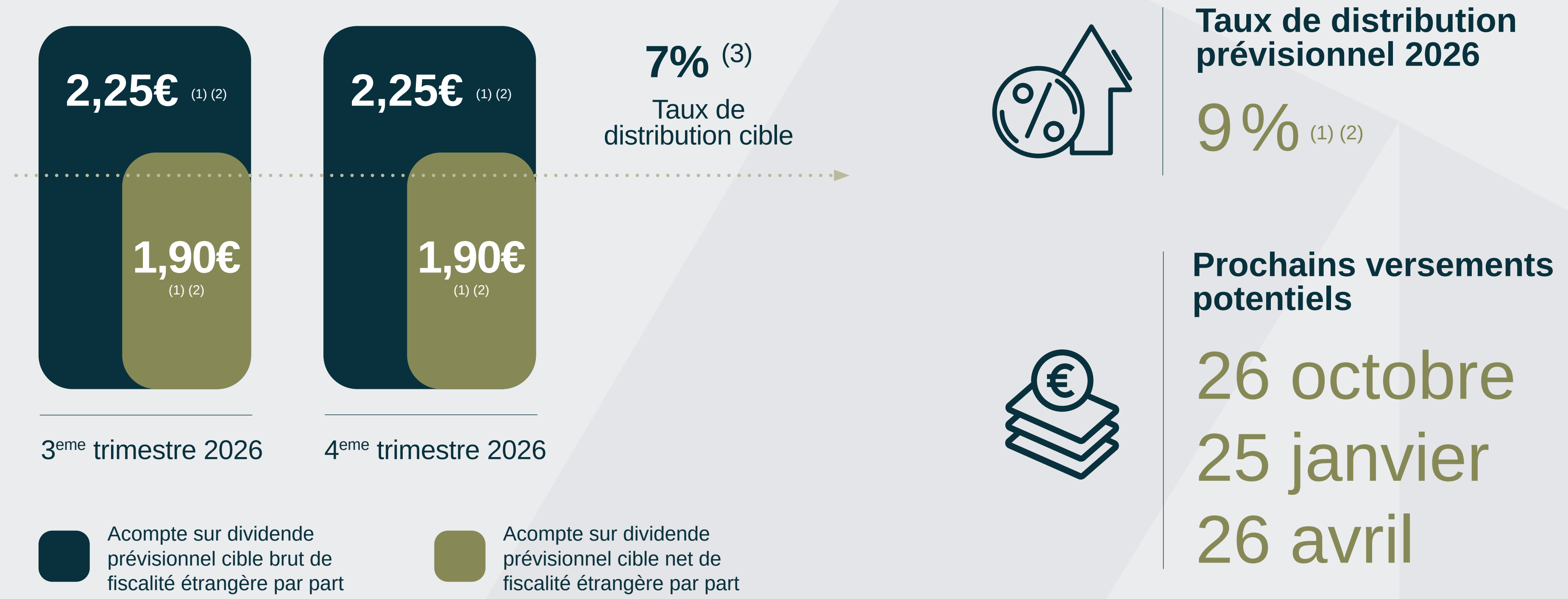
(1) Le rendement n'est pas garanti. Les performances passées ne constituent pas une indication des performances futures. Comme tout investissement immobilier, l'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital n'étant pas garanti. La durée de placement recommandée est de 8 ans. 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) Pour le T4 2025, le montant de référence de 2,75 € par part a été proratisé en fonction de la date d'entrée en jouissance des parts. Le montant effectivement distribué s'est ainsi élevé à 1,83 € par part pour les parts concernées. 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.

(4) 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 ».

# ACOMPTE SUR DIVIDENDE PRÉVISIONNEL CIBLE POUR 2026 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 30/06/2026

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

Secteurs d'activité des locataires



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

3

Locataires

3

Baux

100 %

Taux d'occupation  
financier (TOF)

100 %

Taux d'occupation  
physique (TOP)

0 €

Relocation (0 m²)

0 €

Libération (0 m²)



## PATRIMOINE

Répartition géographique



Pays-Bas

0 %

Ratio d'endettement

Répartition sectorielle



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

3

Immeubles

5 879 M<sup>2</sup>

Surface totale  
des immeubles

6,3 M€

Valeur des immeubles

100 %

Taux d'encaissement  
des loyers

3,86 ANS

WALT

3,86 ANS

WALB

# PATRIMOINE

au 30/06/2026

3

Immeubles  
acquis depuis  
la création

5 879 M<sup>2</sup>

Surface totale  
des acquisitions

8,2%

Rendement AEM  
(acte en main des  
acquisitions)



**Olivier Pioch**

Directeur Général Délégué -  
Directeur des Investissements



*Le portefeuille de NEWGEN repose aujourd'hui sur trois actifs **complémentaires**, entièrement loués à des enseignes internationales de premier plan. Les commerces de Breda et Hoofddorp, associés au site logistique de Hoorn, offrent une combinaison équilibrée de secteurs, d'emplacements et de sources de revenus.*

*Nous poursuivons l'étude de nouvelles opportunités avec la même exigence : sélectionner des actifs lisibles, portés par des locataires solides et capables de générer des revenus durables. Cette **approche sélective et progressive** guide chaque étape du développement du portefeuille.*

► Découvrir le détail des actifs dans les pages suivantes



\* 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.

# PATRIMOINE

## 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.

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.

### En bref

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



# PATRIMOINE

## Breda, Pays-Bas



### BREDA CŒUR DE CENTRE-VILLE

La première acquisition porte sur un local commercial de 189 m², situé au cœur de la principale artère commerçante de Breda, l'une des 10 plus grandes villes des Pays-Bas (environ 185 000 habitants).

- **Emplacement** : centre-ville très fréquenté, forte visibilité.
- **Locataire** : Eyes + More, enseigne d'optique de 1<sup>er</sup> rang, enseigne comptant plus de 283 magasins répartis dans 5 pays.
- **Groupe** : Nexeye, acteur européen de référence, avec un plan d'ouverture d'environ 150 nouveaux magasins d'ici 2029.

Cet investissement affiche un rendement **annuel de 8,20 %**, adossé à **des fondamentaux solides** : un emplacement central, une activité essentielle et un locataire en forte dynamique de croissance.

### En bref

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Locataire               | Eyes + More |
| Typologie               | Commerces   |
| Taux de rendement       | 8,20 %      |
| Volume d'investissement | 789 360 €   |



# PATRIMOINE

## Hoofddorp, Pays-Bas

### HOOFDDORP PROCHE D'AMSTERDAM

La dernière acquisition concerne un local commercial de 291 m², situé au cœur de Hoofddorp, une ville dynamique de 80 000 habitants, à proximité immédiate d'Amsterdam et de l'aéroport international d'Amsterdam-Schiphol.

- **Emplacement** : principale rue commerçante, très fréquentée.
- **Environnement** : grandes enseignes internationales (Zara, Bershka, Primark, etc.).
- **Locataire** : JD Sports, groupe international coté en bourse, plus de 3 300 magasins dans le monde et près de 10 Md€ de chiffre d'affaires annuel.

Grâce à la qualité de son emplacement et à la solidité de son locataire, cet actif affiche un rendement annuel de 8,0 %, reposant sur des fondamentaux simples : un commerce idéalement situé, loué à une enseigne de premier plan, au cœur d'une zone à forte attractivité.

### En bref

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Locataire               | JD Sport    |
| Typologie               | Commerces   |
| Taux de rendement       | 8,0 %       |
| Volume d'investissement | 2 670 460 € |



# 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<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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,

agréée 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),

