SCPI NEWGEN
BULLETIN D'INFORMATION

N°1

2ème semestre 2025

Valable du 1er janvier 2026
au 31 mars 2026

Aroxys

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 recommandé	8 ans
Prix de souscription	100 €
Prix de retrait	90 €
Minimum de souscription	1 part
Délai de jouissance	1er jour du 6ème 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.

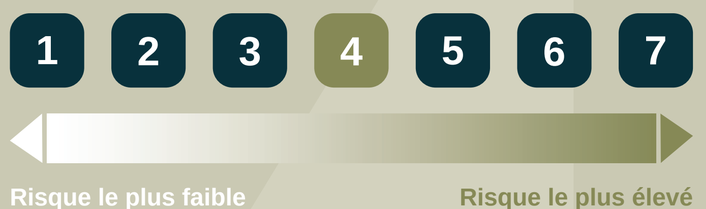
Risques liés au marché immobilier

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**

LE MOT DES GÉRANTS

Ara Adjennian
Président - Fondateur

Antoine Heslot
Head of Fund Management

Chers associés,

Nous sommes très heureux de vous présenter les premiers jalons de la **SCPI NEWGEN**, quelques mois seulement après son lancement. Cette phase initiale confirme la pertinence de la stratégie mise en place et marque une étape fondatrice dans la constitution de votre patrimoine immobilier européen.

Un environnement de marché particulièrement favorable

La SCPI NEWGEN s'inscrit dans un contexte immobilier européen en nette amélioration, caractérisé par :

- une stabilisation de l'inflation après la période de fortes tensions des dernières années ;
- une baisse progressive des coûts de financement, qui redonne de la liquidité au marché immobilier ;
- et un point d'entrée attractif sur les valeurs immobilières, offrant un potentiel de revalorisation à moyen terme.

Ce contexte constitue un momentum particulièrement opportun pour investir, avec des actifs acquis à des niveaux de prix prudents et défensifs, tout en visant une performance durable

Pourquoi les Pays-Bas ? Un choix stratégique et lisible

Pour ses premières acquisitions, la SCPI NEWGEN a choisi de s'implanter aux Pays-Bas, un pays qui coche l'ensemble des critères définis par la stratégie d'allocation :

- une économie solide et diversifiée, parmi les plus dynamiques d'Europe ;
- un PIB par habitant élevé, reflet d'un fort pouvoir d'achat ;
- une démographie favorable et des bassins de consommation denses ;
- une excellente profondeur de marché immobilier, notamment sur les commerces de centre-ville.

Les Pays-Bas font ainsi partie des pays européens à fort potentiel de valorisation à long terme, sélectionnés selon une approche rigoureuse « top-down » visant à privilégier la qualité, la liquidité et la visibilité des revenus locatifs

Premières acquisitions : des fondamentaux simples et robustes

La SCPI NEWGEN a réalisé ses premières acquisitions aux Pays-Bas, au travers de deux commerces idéalement situés en centre-ville, loués à des enseignes internationales.

8,1%*
Rendement moyen
Sur les actifs acquis

2
Acquisitions
Déployées rapidement

* 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

À Hoofddorp, près d'Amsterdam, la SCPI a dernièrement acquis un local commercial de 540 m² situé sur la principale rue commerçante, loué à JD Sports, groupe international de premier plan. Cet actif bénéficie d'un emplacement très fréquenté et génère un Rendement Brut Annuel de 8,0 %.

À Breda, l'une des 10 plus grandes villes du pays, un local commercial de 189 m² en cœur de centre-ville est loué à Eyes + More, enseigne d'optique en forte expansion en Europe. Cet investissement affiche un Rendement Brut Annuel de 8,2 %.

Ces deux opérations reposent sur des principes simples : des commerces situés dans des emplacements très recherchés, au cœur de la Randstad, la région la plus dynamique et la plus peuplée des Pays-Bas.

Cette approche illustre pleinement la stratégie de la SCPI NEWGEN : privilégier des investissements bien situés, générateurs de revenus durables, tout en recherchant une performance attractive.

Une première distribution

Grâce à ces premières acquisitions rapidement déployées, la SCPI NEWGEN versera en janvier 2026 sa première distribution de 1,83 € par part, correspondant à deux mois de jouissance, au bénéfice des premiers associés concernés.

Cette distribution illustre concrètement :

- la capacité de la SCPI à investir efficacement dès ses premiers mois d'existence ;
- la volonté de générer des revenus réguliers ;
- et la cohérence entre la stratégie annoncée et son exécution opérationnelle.

1,83 €

Par part

Dividende brut de fiscalité correspondant
à une période de jouissance de 2 mois

Une stratégie de long terme, progressive et sécurisée

Conformément à la stratégie de la SCPI NEWGEN adopte une montée en puissance progressive :

- concentration initiale sur un nombre limité de pays européens afin de mutualiser les coûts et sécuriser les premiers investissements ;
- diversification géographique progressive à mesure de la croissance du patrimoine ;
- constitution à terme d'un portefeuille équilibré et diversifié, tant par pays que par typologie d'actifs.

Une feuille de route claire pour les mois à venir

Nous abordons le second trimestre avec confiance et vigilance. Dans un marché qui impose plus que jamais de la sélectivité et de la discipline, notre priorité reste inchangée : sécuriser les revenus locatifs, investir avec exigence, et poursuivre le développement d'une performance stable et durable. C'est dans cette constance de pilotage que s'inscrit notre mission d'épargne accessible et responsable.

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

Les Echos.fr investir LE JOURNAL DES FINANCES

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.

Revue Économique de France

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 %.

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

Boursorama

Votre **SCPI NEWGEN** a fait l’objet d’une actualité le 15 juillet dernier sur Boursorama, relayant de sa première acquisition aux Pays-Bas, marquant le lancement concret de sa stratégie d’investissement paneuropéenne.

* 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 31/12/2025

Epargne collectée

432
Associés

68 546
Parts

6.4 M€
Capitalisation

Ce semestre

5,2 M€
Capitaux collectés

55 155
Nouvelles parts créées au cours du semestre

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.

INFORMATIONS CLÉS

au 31/12/2025

Vie sociale et gouvernance

Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la **SCPI NEWGEN** s'est réuni le 21 novembre 2025.Lors de cette séance, la société GROUPE MG FINANCES, représentée par Monsieur Mickaël Gorizian, a été nommée Président du Conseil de Surveillance pour la durée de son mandat.

Le Conseil a également examiné le projet de rapport de la Société de Gestion et les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur lesquelles il a émis un avis favorable.

Envoi des bordereaux fiscaux : Mi-avril
Envoie des convocations, votes aux résolutions et ouverture du site de vote en ligne : Fin avril
Assemblée(s) générale(s) : Mai

Assemblée Générale Extraordinaire

Les associés de la SCPI NEWGEN se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 10 décembre 2025.À cette occasion, l'Assemblée a notamment approuvé :

- l'augmentation du capital social maximum, porté à 500 M€, afin d'accompagner la stratégie de développement de la SCPI ;
- l'actualisation des statuts relative au démembrement de propriété, en conformité avec les évolutions législatives ;
- la suppression de la commission de retrait sur les parts sociales ;
- la précision des services couverts par la commission de souscription.
- L'ensemble des résolutions a été adopté à une large majorité

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

Versement pour
les parts en jouissance :
27 janvier 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 ».

1,53 € / part

Dividende net perçu

0,30 € / part

> **1,83 € / part**(3)

Dividende brut de fiscalité au 4ème trimestre 2025 (correspondant à une période de jouissance de 2 mois sur le trimestre)

VALORISATION DE LA PART

100,17 €

Valeur de reconstitution
Au 31/12/2025

80,14 €

Valeur de réalisation
Au 31/12/2025

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.

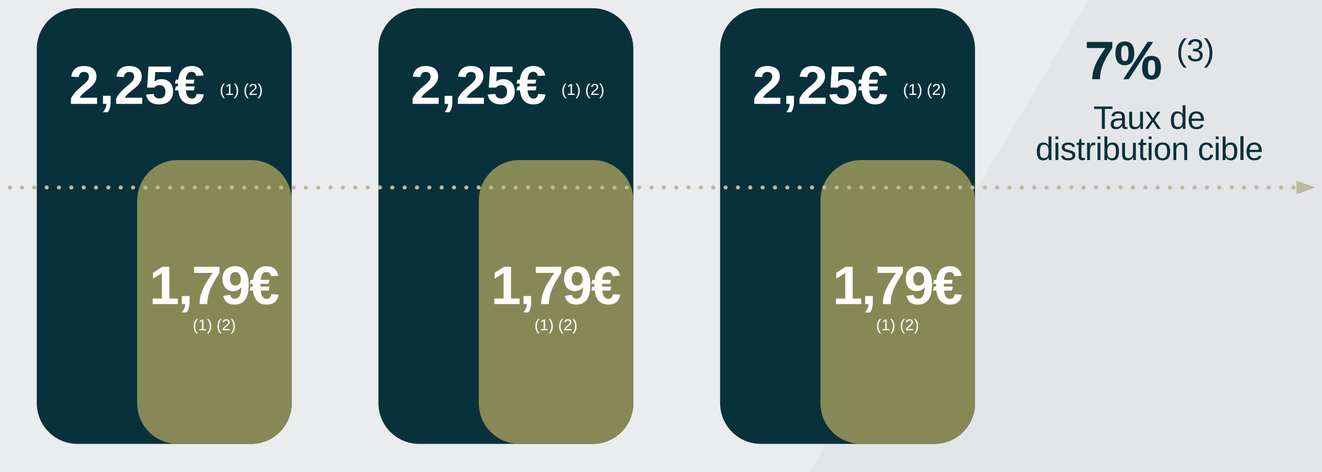
À compter de la notification du visa de l'AMF et jusqu'au 31 décembre 2025, des souscriptions « Sponsors » ont ensuite été proposées à un prix de 95 € par part, permettant d'accompagner la montée en puissance progressive de la SCPI

(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) La première distribution est intervenue 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



Taux de distribution prévisionnel 2026

9 % (1) (2)

Prochains versements potentiels

20 Avril
20 Juillet
20 Octobre

(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 annuelle, et non par trimestre.

PATRIMOINE

au 31/12/2025

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.

PATRIMOINE

Répartition géographique

Pays-Bas

0 %

Ratio d'endettement

Répartition sectorielle

Commerces

2

Immeubles

480 M²

Surface totale des immeubles

3.2 M€

Valeur des immeubles

ACTIVITÉ LOCATIVE

Secteurs d'activité des locataires

Fashion / Sport : 77,1 %

Santé : 22,9 %

2

Locataires

2

Baux

100 %

Taux d'occupation financier (TOF)

100 %

Taux d'occupation physique (TOP)

0 €

Relocation (0 m²)

0 €

Libération (0 m²)

100 %

Immeubles

3,12 ANS

WALT

2,43 ANS

WALB

PATRIMOINE

au 31/12/2025

Acquisitions *

2
Immeubles acquis depuis la création

480 M²
Surface totale des acquisitions

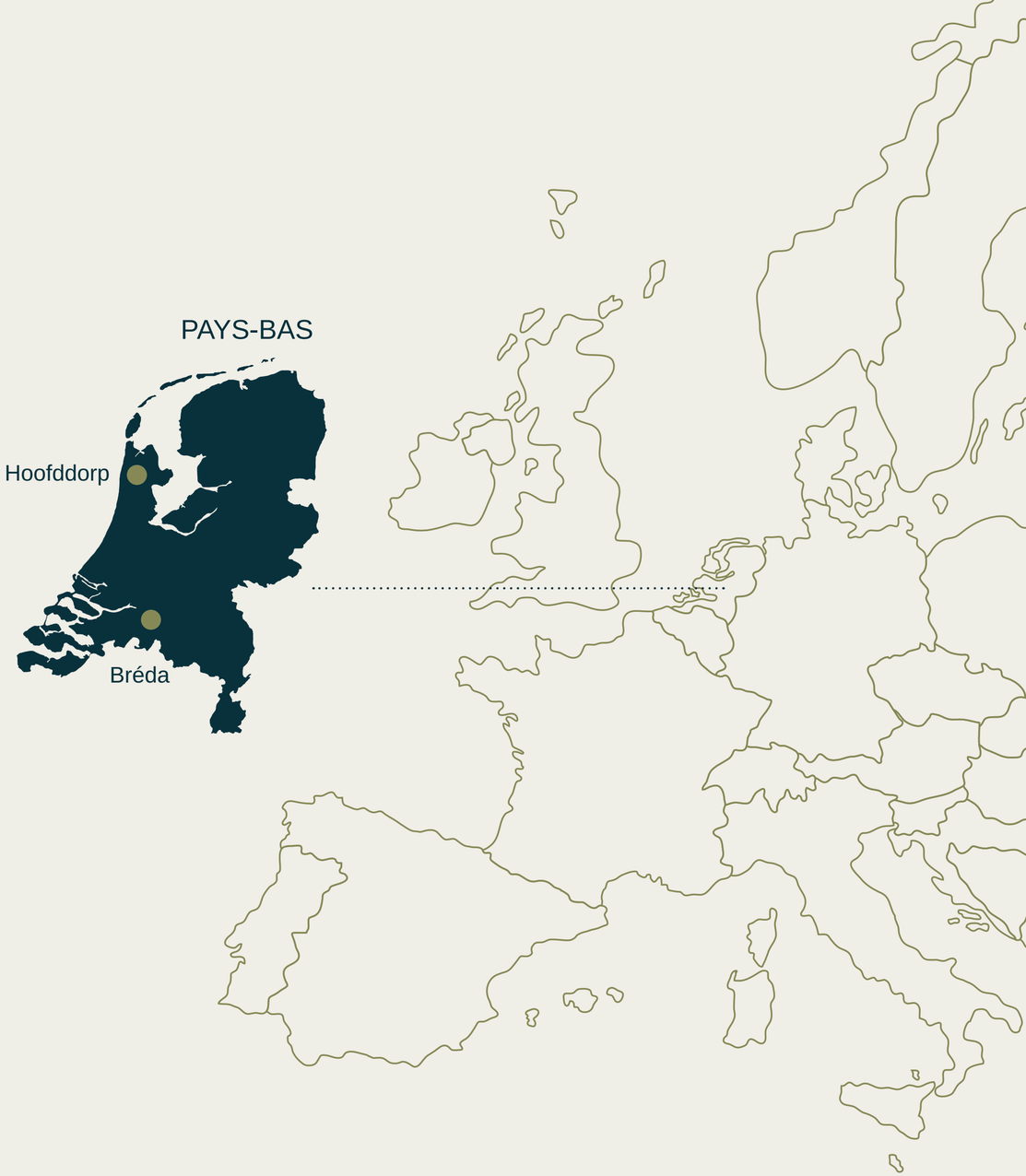
3,5 M€
Montant des acquisitions

8,1%
Rendement AEM (acte en main des acquisitions)

Olivier Pioch
Directeur Général Délégué -
Directeur des Investissements

*Ces deux premières acquisitions traduisent notre volonté d'investir dans des **actifs simples et lisibles** : des commerces de centre-ville, idéalement situés au cœur de la Randstad, la principale zone économique des Pays-Bas, et loués à des enseignes internationales solides. Elles permettent de générer des **revenus immédiats** tout en construisant un patrimoine robuste et durable pour la SCPI NEWGEN.*

► **Découvrir le détail des nouvelles acquisitions 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.

ACQUISITION

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 1er 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.

En bref

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

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.

* 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

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.

En bref

Locataire	JD Sport
Typologie	Commerces
Taux de rendement	8,04 %
Volume d'investissement AEM*	2 670 460 €

Grâce à la qualité de son emplacement et à la solidité de son locataire, cet actif affiche **un rendement annuel de 8,04 %,** reposant sur des fondamentaux simples : un commerce idéalement situé, loué à une enseigne de premier plan, au cœur d'une zone à forte attractivité.

* 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.

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 1er janvier de l'année N et le 1er 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 1er 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.

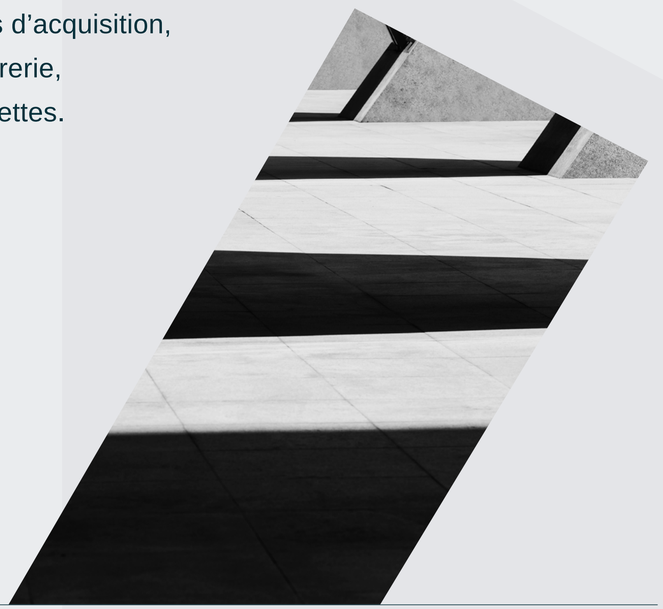
Valeur de retrait

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**.

Aroxys

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-20000030, adhérente de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM),