Aroxys

BULLETIN D'INFORMATION

SCPI NEWGEN

N° 4

3e trimestre 2026

Valable du 1er octobre 2026

au 31 décembre 2026



Portail SCPI

Fortuny

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	ODDO BHF
Commissaire aux comptes	Emperia Audit Partners
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	1er jour du 6e 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 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.

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 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.

Indicateur de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

Avant de souscrire

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,

La SCPI NEWGEN a mis en paiement en octobre un acompte sur dividende de **2,25 € brut par part en pleine jouissance** au titre du troisième trimestre 2026. L'acompte est au même niveau qu'aux deux trimestres précédents, ce qui porte le cumul à 6,75 € brut par part au titre des neuf premiers mois de l'année.

Trois immeubles intégralement loués

Au 30 septembre, le patrimoine de NEWGEN se composait de deux commerces de centre-ville, à Hoofddorp et à Breda, et d'un actif logistique à Hoorn. Ces trois immeubles étaient intégralement loués, respectivement à JD Sports, Eyes + More et Albert Heijn. Nos équipes ont poursuivi le suivi des baux, des encaissements et des charges de chaque immeuble.

La pleine occupation du portefeuille donne de la visibilité sur les loyers prévus par les baux. Le montant que la SCPI peut distribuer dépend aussi des loyers effectivement encaissés et des charges qu'elle supporte. Nous suivons ces éléments tout au long de l'année, car leur évolution peut faire varier le montant des prochains acomptes.

Deux repères pour nos décisions d'investissement

Aux Pays-Bas, les dépenses des ménages ont progressé de **0,4 % au troisième trimestre** par rapport au trimestre précédent, après correction de la hausse des prix, selon la première estimation de l'institut statistique néerlandais. Cette évolution donne un aperçu de la demande des ménages sur le marché où sont implantés nos deux commerces. Elle complète le suivi que nous menons auprès de chaque locataire.

En septembre, la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs, portant son taux de dépôt à **2,50 %.** Cette hausse peut renchérir le crédit pour les acheteurs qui y recourent et peser sur les prix auxquels les immeubles se négocient. **NEWGEN finance ses acquisitions sans recours à la dette**. Nous suivons donc l'évolution des prix de marché pour apprécier, pour chaque opportunité, si le prix demandé est cohérent avec les revenus locatifs que l'immeuble peut dégager dans la durée.

Préparer les prochaines étapes de développement

La collecte a été limitée au troisième trimestre et aucune acquisition n'a été réalisée. Nous avons poursuivi l'étude de nouvelles opportunités en accordant une attention particulière à la qualité des emplacements, à la solidité des locataires et à la durée des baux. Pour chaque dossier, nous examinons aussi les dépenses à prévoir, notamment les travaux à la charge du propriétaire, ainsi que les possibilités de relocation à l'échéance du bail. Ces éléments nous aident à apprécier les revenus qu'un immeuble peut dégager dans la durée.

Dans les prochains mois, notre priorité reste de suivre de près les trois immeubles que nous détenons et de préparer la diversification du portefeuille. Notre ambition est d'élargir progressivement le patrimoine à d'autres marchés européens et à d'autres types d'actifs, afin que les revenus locatifs reposent à terme sur un plus grand nombre d'immeubles, de locataires et de secteurs d'activité.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Informations clés

Au 30/09/2026

7,4 M€	518	78 137	0,2 M€
Capitalisation	Nombre d’associés	Nombre de parts	Collecte nette au cours du trimestre

Évolution du nombre de parts

Période	T1 – 2026	T2 – 2026	T3 – 2026
Nombre de parts en début de période	68 591	74 895	76 668
Parts souscrites sur la période	6 304	1 773	1 469
Parts vendues sur la période (retraits)	0	0	0
Nombre de parts en fin de période	**74 895**	**76 668**	**78 137**
Parts en attente de retrait	0	0	0

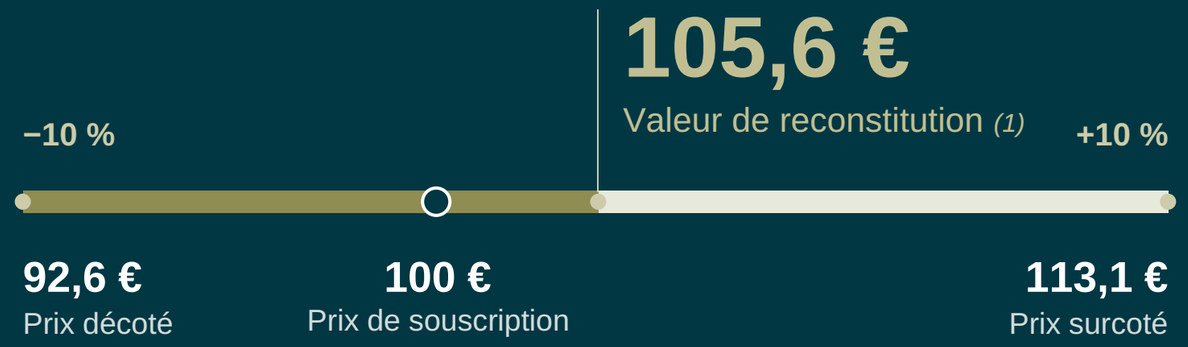
Les parts de la SCPI NEWGEN ne sont pas cotées et présentent une liquidité limitée. Les demandes de retrait sont exécutées par compensation avec les souscriptions nouvelles, dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux SCPI à capital variable et décrites dans la Note d’information. 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.

Valorisation de la part

Au 30/06/2026

Le tunnel réglementaire



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.

105,6 €
Valeur de reconstitution *(1)*

90,0 €
Valeur de retrait

100,0 €
Prix de souscription

80,2 €
Valeur de réalisation *(1)*

(1) Les valeurs de reconstitution et de réalisation présentées dans ce bulletin sont celles arrêtées au 30 juin 2026.

Portail-SCPI.fr
Aroxys Fortuny

Votre distribution ce trimestre

Acompte du T3 2026 pour les parts en jouissance

2,25 € / part

Acompte brut de fiscalité étrangère



1,93 € par part

Acompte net perçu

0,32 € par part

Impôt prélevé à la source à l'étranger et acquitté par la SCPI NEWGEN. La fiscalité dépend de la situation de chaque associé et peut évoluer (voir « Définitions »).

Mise en paiement

22 octobre 2026

Prochaines dates indicatives

25 janvier, 26 avril et 26 juillet 2027

Sous réserve de décision de la société de gestion.
Les distributions ne sont pas garanties.

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

(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.

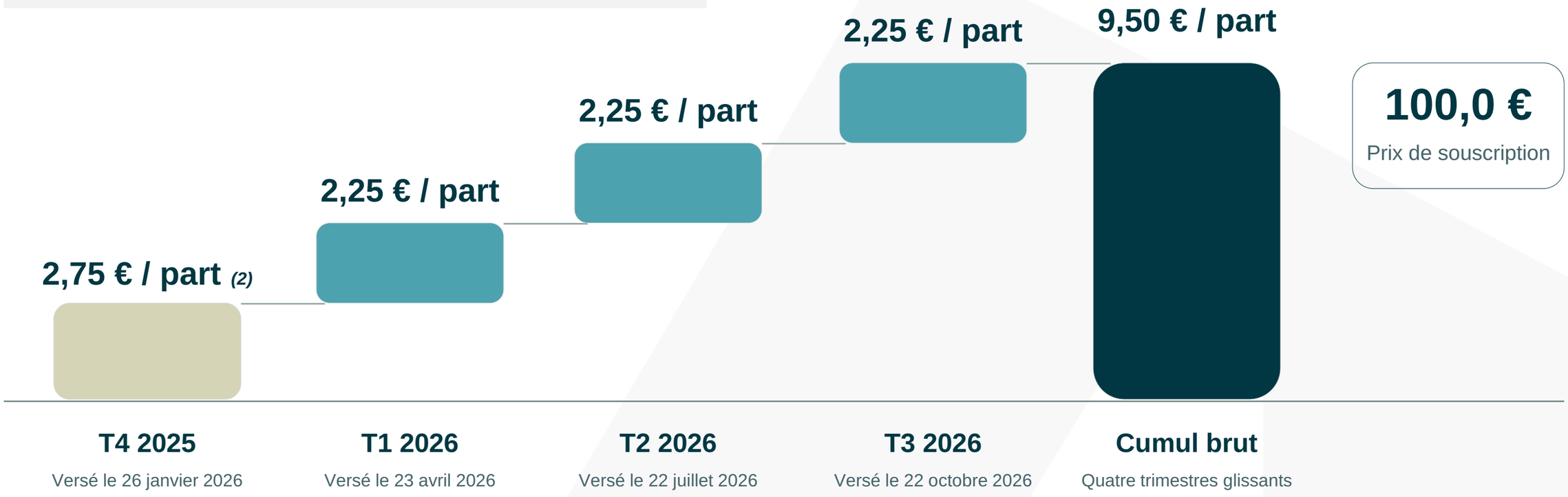
Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Historique de distributions sur 12 mois glissants

Montants bruts de fiscalité étrangère, en euros par part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures *(1)*



(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) 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.

Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Patrimoine et activité locative

Au 30/09/2026

Patrimoine

Répartition géographique

100 %

Pays-Bas

Endettement

0 %

Ratio d’endettement

Répartition sectorielle



Commerce	50,7 %
Logistique	49,3 %

Activité locative

Secteurs d’activité des locataires



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

Locataires	3
Baux	3
Taux d’occupation financier (TOF)	100 %
Taux d’occupation physique (TOP)	100 %
Relocation (0 m²)	0 €
Libération (0 m²)	0 €

3	5 879 m²	6,3 M€	5,9 M€	3,61 ans	3,61 ans
Immeubles	Surface totale des immeubles	Valeur des immeubles	Prix d’acquisition hors droits des immeubles	WALT	WALB

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.

Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Patrimoine

Au 30/09/2026

3
Immeubles acquis
depuis la création

5 879 m²
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.

Portail-SCPI.fr
Aroxys Fortuny

Breda, Pays-Bas

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	**8,2 %**
Volume d'investissement	**789 360 €**

Cet investissement affiche un rendement annuel de 8,2 %, adossé à des fondamentaux solides : un emplacement central, une activité essentielle et un locataire en forte dynamique de croissance.



Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Hoofddorp, Pays-Bas

PROCHE D'AMSTERDAM

Cette 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	**8,0 %**
Volume d'investissement	**2 670 460 €**



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

Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Hoorn, Pays-Bas

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	**8,3 %**
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 8,3 %, reposant sur : un site stratégique, entièrement loué à un acteur de premier plan, au cœur d’un environnement économique dynamique et porteur.









Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Définitions

Capitalisation

La capitalisation donne une indication de la taille de la SCPI à une date donnée. Pour NEWGEN, elle se calcule en multipliant le nombre de parts en circulation à cette date par le prix public de souscription en vigueur.

Délai de jouissance

Le délai de jouissance est la période qui précède l'ouverture des droits aux distributions attachés aux parts nouvelles. Pour NEWGEN, les parts entrent en jouissance le premier jour du sixième mois suivant l'encaissement de l'intégralité des fonds de souscription. À compter de cette date, elles ouvrent droit aux distributions éventuellement décidées, selon les modalités prévues dans la note d'information.

Taux de rendement interne (TRI)

Le TRI exprime, sous la forme d'un taux annualisé, la performance d'un placement sur la période indiquée. Il tient compte du prix d'acquisition retenu au départ, des distributions brutes intervenues pendant la période et de la valeur de retrait constatée à la fin de celle-ci. Le calcul tient compte du moment auquel ces flux interviennent.

Performance globale annuelle (PGA)

La PGA combine deux éléments sur une même année. Elle additionne le taux de distribution de l'année et la variation, en pourcentage, du prix public de souscription entre le 1er janvier de cette année et le 1er janvier de l'année suivante. Elle peut donc être inférieure au taux de distribution si le prix de la part baisse.

Taux de distribution

Pour NEWGEN, le taux de distribution rapporte le dividende brut par part versé au titre de l'année au prix public de souscription au 1er janvier de cette même année. Le dividende brut est calculé avant les impôts pris en compte par la méthodologie de l'ASPIM et acquittés par la SCPI pour le compte de l'associé. Il comprend, le cas échéant, les distributions exceptionnelles et les plus-values distribuées. Le montant effectivement perçu par un associé dépend notamment de la date d'entrée en jouissance de ses parts et de sa situation fiscale.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur de marché estimée des immeubles, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. Cette dernière tient compte de la trésorerie et des autres actifs, après déduction des dettes. La valeur de réalisation est arrêtée à une date donnée et peut être exprimée par part.

Valeur de retrait

Pour un retrait compensé par de nouvelles souscriptions, la valeur de retrait d'une part de NEWGEN correspond au prix de souscription en vigueur à la date du retrait, diminué du montant hors taxes de la commission de souscription. Le délai et l'exécution du retrait ne sont pas garantis. En cas de cession de gré à gré, les parties conviennent directement du prix.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais qu'il faudrait engager pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Ces frais comprennent notamment les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription. Exprimée par part, cette valeur sert de référence pour déterminer le prix de souscription.

Définitions

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF mesure l'occupation du patrimoine du point de vue des loyers. Selon la méthode de l'ASPIM, il rapporte les loyers et indemnités d'occupation facturés, augmentés de la valeur locative de certains locaux indisponibles à la location, aux loyers qui pourraient être facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Les locaux vacants proposés à la location pèsent sur cet indicateur. Le recouvrement des loyers facturés est suivi séparément.

Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP mesure la part des surfaces occupées dans la surface totale du patrimoine immobilier retenu pour le calcul, à la date considérée. Exprimé en mètres carrés, il complète le TOF en donnant une lecture de l'occupation par les surfaces. Un même nombre de mètres carrés vacants peut avoir un effet différent sur le TOF selon la valeur locative des locaux concernés.

Durée moyenne des baux jusqu'à leur échéance (WALT)

Le WALT mesure la durée moyenne restant à courir jusqu'à l'échéance contractuelle des baux en cours. La moyenne est pondérée selon la méthode retenue, par exemple par les loyers ou les surfaces. Lorsque la pondération repose sur les loyers, les baux qui contribuent le plus aux revenus locatifs pèsent davantage dans le calcul.

Durée moyenne des baux jusqu'à la première faculté de résiliation (WALB)

Le WALB mesure la durée moyenne restant à courir jusqu'à la première date à laquelle les locataires peuvent mettre fin à leur bail. Il est pondéré selon la méthode retenue, par exemple par les loyers ou les surfaces. Lu avec le WALT, il permet de distinguer les premières possibilités de départ des échéances contractuelles des baux.

Rendement brut annuel à l'acquisition

Cet indicateur rapporte le loyer annuel brut de référence d'un immeuble à son coût total d'acquisition, frais et droits inclus. Exprimé en pourcentage, il décrit les conditions locatives retenues au moment de l'achat, avant charges d'exploitation, fiscalité et effets d'une éventuelle vacance ultérieure. Le rendement effectivement obtenu dépendra notamment des loyers encaissés et des dépenses supportées pendant la détention de l'immeuble.

Fiscalité des revenus de source étrangère

Le traitement des revenus immobiliers et des plus-values de source étrangère dépend du pays, de la nature des revenus, du mode de détention des actifs et de la situation fiscale de l'associé. L'impôt acquitté à l'étranger pour le compte des associés peut réduire le montant qui leur est versé. Pour calculer le taux de distribution, la méthode ASPIM prévoit d'intégrer certains impôts prélevés à la source à l'étranger lorsque la convention fiscale prévoit une exonération en France ou un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant.

Pour une personne physique résidente fiscale de France, la convention applicable peut notamment prévoir une exonération en France, avec prise en compte éventuelle de ces revenus pour déterminer le taux d'imposition applicable aux autres revenus. Elle peut aussi prévoir une imposition en France assortie d'un crédit d'impôt calculé, selon le cas, à partir de l'impôt français correspondant ou de l'impôt acquitté à l'étranger. Les obligations déclaratives peuvent subsister même en cas d'exonération en France.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Pour les foyers assujettis, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des actifs immobiliers imposables au 1er janvier. En cas de démembrement, cette fraction est en principe comprise dans le patrimoine de l'usufruitier sur la base de la valeur en pleine propriété. Dans certains cas prévus par la loi, l'imposition est répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

La Société de Gestion met chaque année à disposition des associés les informations utiles à leurs déclarations. Le traitement fiscal peut évoluer et varie selon la situation de chacun. Les associés peuvent se rapprocher de leur conseiller pour apprécier les conséquences propres à leur situation.

Vos parts de SCPI NEWGEN

Information préalable

Avant toute souscription, le futur associé reçoit sur un support durable la note d'information visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, les statuts et le bulletin de souscription. Le document d'informations clés (DIC) lui est remis en temps utile avant qu'il ne s'engage. Le dernier rapport annuel est accessible auprès de la Société de Gestion. Ces documents précisent notamment les frais, les risques et les modalités de sortie.

Traitement des souscriptions

La souscription est enregistrée après réception d'un dossier complet et encaissement intégral des fonds. Le dossier comprend notamment le bulletin complété et signé, un relevé d'identité bancaire, une pièce d'identité en cours de validité et un justificatif de domicile. Le règlement s'effectue par virement ou par tout autre moyen accepté par la Société de Gestion. Des justificatifs complémentaires peuvent être demandés, notamment au titre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

L'investisseur non professionnel peut annuler sa souscription, sans pénalité, en adressant une notification écrite à la Société de Gestion dans les deux semaines suivant la signature du bulletin de souscription.

Modalités de retrait des parts

Les demandes sont adressées à la Société de Gestion selon les modalités prévues dans la note d'information. Elles sont inscrites au registre dès réception et exécutées par ordre chronologique d'inscription, sous réserve de souscriptions nouvelles permettant de les compenser.

En cas de retrait compensé, la valeur de retrait par part correspond au prix de souscription en vigueur à la date du retrait, diminué du montant hors taxes de la commission de souscription. La Société de Gestion ne garantit ni l'exécution du retrait ni son délai. Pour les parts nanties, le retrait suppose que la Société de Gestion ait reçu la mainlevée du bénéficiaire du nantissement.

Délai de jouissance et distributions

Les parts nouvelles entrent en jouissance le premier jour du sixième mois suivant l'encaissement intégral des fonds. Les acomptes, lorsqu'ils sont versés, tiennent compte du nombre de parts et de leur durée de jouissance sur la période concernée.

Modalités de versement

La Société de Gestion peut décider de verser des acomptes trimestriels, généralement après la clôture du trimestre, sous réserve de sommes distribuables suffisantes. Les distributions ne sont pas garanties.

L'éventuel complément de dividende revient au propriétaire des parts à la clôture de l'exercice. Les distributions exceptionnelles, notamment celles issues de plus-values, suivent les modalités fixées dans la décision de distribution.

Cession de gré à gré

Un associé peut céder ses parts directement à un acquéreur, à un prix librement convenu entre eux. La Société de Gestion inscrit la cession au registre des associés après réception des pièces requises. La cession à un acquéreur qui n'est pas déjà associé est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sous réserve des exceptions prévues par les statuts. Les droits d'enregistrement applicables et les frais de dossier prévus par la note d'information sont à la charge de l'acquéreur.

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.

Portail-SCPI.fr

Aroxys Fortuny

Aroxys

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

LinkedIn

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 18 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).