

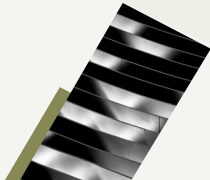


SCPI NEWGEN

RAPPORT ANNUEL 2025



	LE MOT DES GÉRANTS	4
	PARTIE 1 LA SCPI NEWGEN EN 2025	6
	Point Marché Zoom sur notre Stratégie Chiffres Clés 2025 Acquisitions 2025 Patrimoine Informations générales Vos parts de SCPI NEWGEN	
	PARTIE 2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	26
	Capital et marché des parts Performance Patrimoine Gestion locative Résultat financier Expertises Valeurs représentatives de la SCPI Fiscalité des associés Rémunération de la société de gestion Dispositifs de conformité et de contrôle interne Dispositif de gestion des risques	

	PARTIE 3 COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	44
	Etat du patrimoine Variation des capitaux propres Compte de résultat Annexes aux comptes annuels	
	PARTIE 4 GOVERNANCE	54
	Gouvernance de la SCPI Evènements de gouvernance en 2025 Rapport du Conseil de Surveillance Projet de résolutions	
	PARTIE 5 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	64
	Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	
	PARTIE 6 DÉFINITIONS	70

LE MOT DES GÉRANTS



Ara Adjennian

Président - Fondateur



Antoine Heslot

Head of Fund Management

Chers associés,

L'année 2025 marque une étape fondatrice pour Aroxys et pour la **SCPI NEWGEN**. Quelques mois seulement après son lancement commercial, notre SCPI a déjà posé les premières bases d'un patrimoine immobilier paneuropéen cohérent, sélectif et générateur de revenus tout en réunissant déjà 432 associés qui nous font confiance dans cette première phase de développement.

Cette phase de démarrage intervient dans un contexte particulièrement intéressant pour l'immobilier européen. Après plusieurs années de tension sur les taux d'intérêt et d'ajustement des valorisations immobilières, certains signaux de stabilisation commencent à apparaître sur le marché. La détente progressive de l'inflation et des conditions de financement pourrait fa-voriser, à terme, le retour de la liquidité et offrir des points d'entrée plus attractifs pour les investisseurs.

L'environnement demeure néanmoins marqué par des incertitudes géopolitiques et économiques persistantes, appelant à conserver une approche prudente, disciplinée et sélective. Dans ce contexte, notre conviction demeure inchangée : les phases de correction créent souvent des opportunités intéressantes pour constituer des portefeuilles résilients et diversifiés, à condition de privilégier des actifs de qualité et vision de long terme.

Une stratégie paneuropéenne ciblée et opportuniste

Dès ses premières opérations, la **SCPI NEWGEN** a fait le choix des Pays-Bas, marché particulièrement dynamique bénéficiant d'une économie solide, d'une forte densité urbaine et d'une excellente profondeur immobilière, notamment sur les commerces de centre-ville.

Nos premières acquisitions illustrent pleinement cette stratégie :

- ▲ un commerce situé à Breda, loué à l'enseigne Eyes + More ;
- ▲ un actif commercial situé à Hoofddorp, à proximité immédiate d'Amsterdam, loué à JD Sports.

Ces investissements reposent sur des fondamentaux simples et robustes : des emplacements premium, des locataires internationaux de qualité et des revenus immédiats. Les acquisitions réalisées affichent ainsi un rendement moyen acte en main de 8,2 % au moment de leur acquisition.

8,1%

Rendement moyen

Sur les actifs acquis

2

Acquisitions

Depuis le lancement

Un démarrage solide pour NEWGEN

Depuis le lancement commercial intervenu en juin 2025, la **SCPI NEWGEN** a déjà réuni plus de 430 associés, permettant une collecte de plus de 5,2 millions d'euros et une capitalisation de 6,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Cette dynamique nous a permis de déployer rapidement les capitaux collectés au travers de deux premières acquisitions stratégiques totalisant près de 3,5 millions d'euros d'investissement.

Grâce à cette exécution rapide et à la mise en place immédiate de revenus locatifs, la **SCPI NEWGEN** versera une première distribution de 1,83 € brut de fiscalité par part au titre du quatrième (soit 2,25 €/ part sur un trimestre en plein jouissance).

Cette première distribution illustre notre volonté :

- ▲ d'investir rapidement et efficacement les capitaux collectés ;
- ▲ de privilégier des actifs immédiatement productifs de revenus ;
- ▲ et de construire une performance durable dans une logique de long terme.

1,83 €

Par part

Dividende brut de fiscalité net de frais de gestion

Perspectives et ambitions pour 2026

L'année 2026 s'ouvre avec des perspectives particulièrement encourageantes pour la **SCPI NEWGEN**. Dans un marché immobilier européen encore en phase de réajustement, nous continuerons à déployer une stratégie fondée sur la sélectivité, la diversification et la prudence.

Nos priorités resteront les suivantes :

- ▲ poursuivre la diversification géographique du portefeuille en Europe ;
- ▲ renforcer notre exposition à des actifs utiles, résilients et bien localisés ;
- ▲ maintenir une discipline forte sur la qualité locative et les fondamentaux immobiliers ;
- ▲ intégrer pleinement les enjeux ESG dans notre stratégie d'investissement et de gestion.

La **SCPI NEWGEN** bénéficie aujourd'hui d'un positionnement différenciant, alliant accessibilité, diversification européenne et recherche de performance durable. Dans cette dynamique, nous maintenons un objectif de taux de distribution cible de 7 % brut de fiscalité étrangère pour 2026, sans garantie de performance.

Nous remercions chaleureusement l'ensemble de nos associés pour leur confiance et leur accompagnement dans cette première phase de développement. Plus que jamais, nous restons mobilisés pour construire, avec rigueur et exigence, une SCPI pérenne, performante et tournée vers l'avenir.

Partie 1

LA SCPI NEWGEN EN 2025



POINT MARCHÉ

Après deux années de correction liées à la remontée des taux et à l'ajustement des valorisations immobilières, l'année 2025 marque progressivement l'entrée dans un nouveau cycle pour l'immobilier européen et le marché des SCPI. Dans un environnement devenu plus sélectif, les investisseurs retrouvent de la visibilité et privilégient désormais des stratégies paneuropéennes capables de s'appuyer sur des actifs de qualité, des fondamentaux locatifs solides et une approche immobilière de long terme.

Une année charnière pour l'immobilier européen

L'année 2025 marque un tournant important pour les marchés immobiliers européens. Après deux années de correction liées à la remontée rapide des taux d'intérêt, à l'ajustement des valorisations et au ralentissement des volumes d'investissement, l'environnement semble progressivement entrer dans une phase de stabilisation.

Le contexte macroéconomique européen s'est progressivement amélioré au cours de l'année. L'inflation en zone euro est revenue proche de l'objectif de 2 % fixé par la Banque Centrale Européenne, permettant un assouplissement progressif de la politique monétaire. La BCE a ainsi abaissé ses taux directeurs de 100 points de base durant le premier semestre 2025, ramenant son principal taux directeur à 2 %.

Cette normalisation monétaire contribue à restaurer progressivement la visibilité des investisseurs et à améliorer les conditions de financement. Dans le même temps, l'économie européenne a démontré une résilience supérieure aux anticipations malgré un environnement géopolitique toujours incertain et des tensions persistantes sur le commerce international. La croissance de la zone euro a ainsi atteint 1,4 % en 2025, portée principalement par la demande intérieure et l'investissement.

Dans ce nouvel environnement, l'immobilier européen retrouve progressivement sa place au sein des allocations patrimoniales, avec une approche désormais beaucoup plus sélective. Les marchés ne sont plus portés uniquement par la compression des taux de rendement comme au cours du cycle précédent. La qualité intrinsèque des actifs, la profondeur des marchés locatifs et la capacité à créer de la valeur dans le temps redeviennent centrales.

Des marchés immobiliers plus sélectifs

L'année 2025 confirme une forte polarisation des marchés immobiliers européens. Les actifs de qualité, bien situés et adaptés aux nouveaux usages continuent d'attirer la demande, tandis que les immeubles plus obsolètes ou mal localisés rencontrent davantage de difficultés.

Sur le marché des bureaux, les utilisateurs concentrent désormais leurs recherches sur des immeubles "prime", situés dans les centres urbains attractifs, offrant flexibilité, performance environnementale et qualité d'usage. Cette tendance reflète l'évolution durable des modes de travail et remet l'analyse immobilière au cœur de la création de valeur.

Le secteur logistique conserve également des fondamentaux solides. Les besoins liés au e-commerce, à la réorganisation des chaînes d'approvisionnement et à certaines dynamiques de réindustrialisation soutiennent toujours la demande locative dans plusieurs marchés européens, notamment au Benelux et en Europe du Nord.

Le commerce montre lui aussi des signes de reprise progressive. Le retour du tourisme, l'amélioration de la consommation et la recherche d'emplacements premium soutiennent les meilleurs actifs commerciaux européens.

Par ailleurs, plusieurs études de marché soulignent que le marché européen reste dans une phase de reprise graduelle. Les volumes d'investissement remontent progressivement mais demeurent encore inférieurs aux sommets historiques observés avant le retournement du cycle immobilier.

Le marché des SCPI en 2025 : retour progressif de la confiance

Dans ce contexte de stabilisation immobilière, le marché des SCPI a démontré une réelle capacité de résilience. Selon les données de l'ASPIM, la collecte nette des SCPI a atteint 4,56 milliards d'euros en 2025, en hausse de près de 30 % sur un an. Les SCPI diversifiées et paneuropéennes concentrent désormais plus des trois quarts de la collecte nette du marché.

Cette dynamique traduit le retour progressif de la confiance des investisseurs envers l'immobilier européen. La correction des valorisations observée depuis 2023 a permis de recréer des points d'entrée attractifs sur de nombreuses classes d'actifs. Les investisseurs recherchent désormais davantage de diversification géographique et privilégient des stratégies capables de sélectionner les marchés les plus résilients.

Les SCPI récentes et agiles bénéficient dans ce contexte d'un positionnement particulièrement favorable. Elles peuvent investir dans un marché déjà corrigé, sans supporter le poids d'actifs acquis au plus haut du cycle précédent. Plusieurs analyses de marché soulignent ainsi que les SCPI européennes diversifiées figurent parmi les véhicules ayant enregistré les meilleures dynamiques de collecte en 2025.

Cette évolution traduit également une transformation plus profonde des attentes des investisseurs. Au-delà du seul rendement, la qualité des actifs, la résilience locative, la gestion immobilière et la capacité à créer de la valeur dans la durée deviennent des critères de sélection déterminants.

L'Europe : un terrain d'opportunités pour les SCPI paneuropéennes

Dans ce nouveau cycle immobilier, l'Europe apparaît comme un terrain d'investissement particulièrement pertinent pour les SCPI diversifiées. Après plusieurs années d'ajustement des marchés, les écarts de valorisation entre pays et entre classes d'actifs créent de nouvelles opportunités pour les investisseurs capables d'adopter une approche sélective et paneuropéenne.

Plusieurs marchés européens conservent des fondamentaux locatifs solides, avec des économies résilientes, des taux d'occupation élevés et des locataires souvent institutionnels. Les marchés d'Europe du Nord, notamment les Pays-Bas, continuent de bénéficier de dynamiques économiques, logistiques et démographiques favorables.

Cette diversification géographique permet de mutualiser davantage les risques locatifs et économiques dans un environnement encore contrasté selon les pays et les classes d'actifs. Elle offre également un accès à des marchés immobiliers plus profonds, à des actifs adaptés aux nouveaux usages des entreprises et parfois à des cadres fiscaux avantageux pour les investisseurs français.

Les analyses publiées par les grands acteurs du conseil immobilier européens confirment d'ailleurs que le marché immobilier entre progressivement dans un nouveau cycle davantage porté par les revenus locatifs, la qualité intrinsèque des actifs et la gestion immobilière que par la seule compression des taux de rendement. Dans ce contexte, la sélectivité des acquisitions et l'expertise immobilière redeviennent des facteurs clés de création de valeur à long terme.

NEWGEN : une approche recentrée sur les fondamentaux immobiliers

C'est précisément dans cette logique que s'inscrit la stratégie de la **SCPI NEWGEN**, qui repose sur une conviction simple : la performance durable d'une SCPI se construit avant tout par la qualité de l'immobilier détenu, la pertinence des emplacements et la gestion des actifs dans le temps.

Dans un marché où de nombreux acteurs abordent encore la SCPI sous un angle principalement financier, NEWGEN revendique une approche d'abord immobilière, fondée sur l'analyse des emplacements, des dynamiques locatives, et du potentiel réel de création de valeur des actifs.

Les premières acquisitions réalisées aux Pays-Bas illustrent cette stratégie de conviction, avec des actifs commerciaux situés en centre-ville et loués à des enseignes internationales. Ces investissements ont été sélectionnés pour leurs fondamentaux immobiliers, leur lisibilité locative et leur capacité à générer des revenus immédiats dans des marchés bénéficiant encore de perspectives favorables.

Dans un marché devenu plus exigeant, NEWGEN entend ainsi incarner une nouvelle génération de SCPI : plus sélective, plus agile et recentrée sur les fondamentaux immobiliers. Une SCPI pensée non comme un simple produit financier, mais comme une véritable stratégie immobilière de long terme.

Perspectives 2026 : un environnement progressivement plus favorable

Les perspectives pour 2026 apparaissent aujourd'hui plus constructives qu'au cours des deux dernières années. Les principaux analystes immobiliers anticipent une poursuite de la stabilisation des marchés européens, avec une amélioration progressive des volumes d'investissement et des conditions de financement.

ZOOM SUR NOTRE STRATEGIE

Notre idée simple pour la SCPI NEWGEN : L'immobilier avant tout.

Chez NEWGEN, nous pensons qu'une SCPI performante se construit d'abord grâce à la qualité de l'immobilier détenu. Notre approche consiste à sélectionner des actifs adaptés aux nouveaux usages, situés dans des marchés européens dynamiques et portés par des fondamentaux solides.



L'IMMOBILIER AVANT LA FINANCE

- ▲ Sélection des actifs selon leurs fondamentaux immobiliers.
- ▲ Analyse des emplacements, usages et profondeur locative.
- ▲ Processus de décision centré sur l'immeuble plutôt que la durée ferme du bail.



UNE ALLOCATION PANEUROPÉENNE SÉLECTIVE

- ▲ Ciblage des marchés européens offrant :
 - ✓ Croissance démographique
 - ✓ Dynamisme économique
 - ✓ Potentiel de valorisation
 - ✓ Profondeur locative
- ▲ Pays prioritaires
 - Pays-Bas
 - Royaume-Uni
 - France
 - Espagne
 - Allemagne
 - Portugal



UNE GESTION DE CONVICTION

- ▲ Acquisition d'actifs sélectionnés avec discipline
- ▲ Recherche d'opportunités créatrices de valeur dans un marché en recomposition
- ▲ Priorité donnée à la résilience locative et à la qualité des locataires



UNE VISION LONG TERME

- ▲ Construction progressive d'un portefeuille diversifié européen
- ▲ Gestion actives des immeubles
- ▲ Recherche d'un équilibre entre rendement immédiat et valorisation patrimoniale

CHIFFRES CLÉS 2025

432

Nombre total d'associés

68 546

Nombre de parts

6 444 915 €

Capitalisation

2

Nombre total d'actifs

480 M²

Surface totale gérée

4 112 760 €

Capital social

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

ACQUISITION 2025

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^{er} 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	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.



ACQUISITION 2025

Hoofddorp, Pays-Bas



— HOOFFDDORP 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	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.



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**.

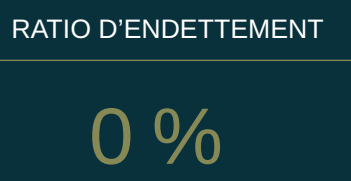
► Découvrir le détail des nouvelles acquisitions dans les pages suivantes



* 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.

PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



2
Immeubles

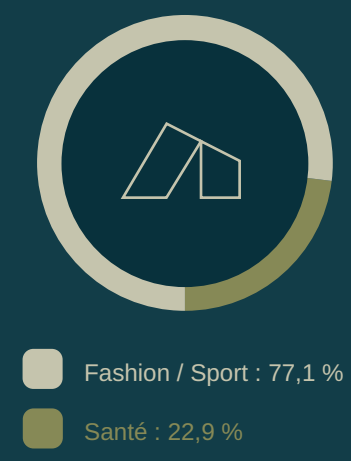
480 M²
Surface totale
des immeubles

3.2 M€
Valeur des
immeubles

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



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

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 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois
Fréquence de distribution potentielle	Trimestrielle

AVERTISSEMENTS

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

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

Risque de perte en capital

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

Risque de liquidité

Les parts de la **SCPI NEWGEN** ne sont pas cotées et présentent une liquidité limitée. Le retrait ou la revente

des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie. La Société de Gestion ne garantit ni la revente des parts, ni leur remboursement. En cas de conditions de marché dégradées, la cession des parts pourrait intervenir à un prix décoté ou être différée.

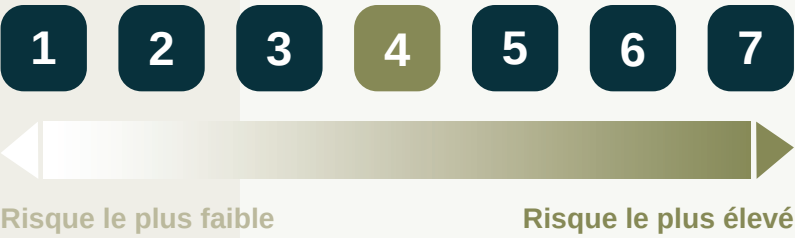
Risques liés au marché immobilier

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

Risque fiscal

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

Indicateur de risque



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.

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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

Au cours de l'exercice 2025, 68 591 parts (dont 13 391 parts fondateurs à 90 €/part) ont été collectées par 434 associés (dont 32 fondateurs), soit une collecte brute de 6 043 185 € (dont 1 205 190 € en parts fondateurs). Il n'y a eu aucun retrait de part. Au 31 décembre 2025, le capital social s'établit à 4 112 760 €.

Année	Montant du capital social au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en € par part)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (en €)
2024	4 112 760	6 043 185	68 591	434	95	604 319

Évolution du prix de la part

En €	2025
Prix de part Fondateur	90,0
Prix de souscription au 31/12 (part sponsor)	95,0
Variation du prix de la part sur l'année	5,6 %

Dans le cadre de l'offre « Sponsor » proposée aux investisseurs entre la date d'obtention du visa de l'AMF et le 31 décembre 2025, le prix de souscription de la part était fixé à 95,00 € TTC.

Ce prix de souscription se décomposait comme suit :

- ▲ Valeur nominale : 60,00 €
- ▲ Prime d'émission : 35,00 €, ramenée exceptionnellement à 30,00 € dans le cadre de l'offre Sponsor.

Cette réduction correspondait à une diminution de 5,00 € de la prime d'émission applicable aux investisseurs « Sponsor ». En contrepartie, les parts souscrites dans ce cadre sont inaliénables pendant une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF. Depuis le 1^{er} janvier 2026, le prix de souscription des parts est fixé à 100,00 € TTC par part, conformément aux dispositions de la note d'information de la **SCPI NEWGEN**.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du marché des parts

Le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT), conformément aux dispositions de la note d'information de la **SCPI NEWGEN**.

Sur la base du prix de souscription au 31/12/2025 de 90,00 € TTC par part et d'une commission de souscription de 10 % HT, la valeur de retrait ressort à 81,00 € par part.

La **SCPI NEWGEN** n'a enregistré aucune demande de retrait au cours de l'exercice 2025.

Pour rappel, les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait inscrit sur le registre des associés.

Conformément aux dispositions applicables aux SCPI à capital variable, les demandes de retrait ne peuvent être satisfaites qu'en contrepartie de souscriptions nouvelles. La **SCPI NEWGEN** ne garantit ni le retrait, ni la revente des parts.

L'associé qui souhaite céder ses parts peut également les transmettre directement à un tiers, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre les parties, sous réserve, le cas échéant, de l'agrément prévu par les statuts et la réglementation applicable.

À défaut de souscriptions permettant de compenser les demandes de retrait, la liquidité des parts dépendra de l'existence d'un marché secondaire organisé conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Année	Montant des parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération hors taxes de la société de gestion sur les cessions ou retraits
2025	0	0	0	N/A	0

PERFORMANCES

Taux de rendement interne (TRI)

La **SCPI NEWGEN** vise un objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) de 6 % sur une durée de détention recommandée de huit (8) ans, comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 7 %.

Ces objectifs de gestion sont fondés sur les hypothèses retenues par la Société de Gestion à la date d'établissement de la note d'information et ne constituent en aucun cas une garantie de performance ou de distribution.

Taux de distribution pour la première année d'activité de la SCPI

Au titre de l'exercice 2025, la **SCPI NEWGEN** a procédé au versement d'une distribution de 1,83 € par part, nette de frais de gestion et brute de fiscalité.

Cette distribution représente un taux de distribution de :

- ▲ 2,75 % ramené sur le prix de souscription des parts Fondateurs de 90,00 € TTC ;
- ▲ 3,05 % ramené sur le prix de souscription en vigueur de 100,00 € TTC depuis le 1^{er} janvier 2026.

Compte tenu du lancement récent de la SCPI et des modalités de jouissance applicables aux parts Fondateurs, cette distribution correspond uniquement à une période de jouissance partielle sur l'exercice 2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, la **SCPI NEWGEN** détient directement 2 actifs commerciaux situés aux Pays-Bas, intégralement loués, avec un taux d'occupation financier et physique de 100 %.

Acquisitions

Quelques mois seulement après son lancement commercial intervenu le 20 juin 2025, la **SCPI NEWGEN** a réalisé ses deux premières acquisitions aux Pays-Bas pour entamer son déploiement de sa stratégie paneuropéenne centrée dans des zones à forte attractivité économique et locative.

Adresse	Pays	Typologie d'actif	Année d'acquisition	Surface (en m²)	Prix net vendeur hors frais, hors taxes et hors droits
Marklaan 15, 2132 DL Hoofddorp	Pays-Bas	Commerce	2025	291 m²	2 420 105
Karrestraat 11, 4811 WT Breda	Pays-Bas	Commerce	2025	189 m²	715 000

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

Répartition du patrimoine (en superficie détenue)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Hôtellerie	Santé	Éducation	Total
Pays-Bas	0	100 %					

Situation du patrimoine locatif

Nom	Adresse	Typologie d'actif	Cate d'acquisition	Surface (en m²)	Prix d'acquisition hors droits	Valeurs au 31/12/2024	Variation Valeur / Prix d'acquisition hors droits
HOOFDDORP	Marklaan 15, 2132 DL Hoofddorp	Commerce	31/10/2025	291	2 420 105	2 600 000	7,4%
HOOFDDORP	Karrestraat 11, 4811 WT Breda	Commerce	11/07/2025	189	715 000	730 000	2,1%
Total				480	3 135 105	3 330 000	6,2%

GESTION LOCATIVE

Le patrimoine de la **SCPI NEWGEN** est composé de 480 m² de commerces situés aux Pays-Bas, loués à des enseignes internationales de premier plan.

Taux d'occupation et recettes locatives

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique (TOP) ainsi que le taux d'occupation financier (TOF) ressortent à 100 %. Aucun local vacant ni aucun impayé n'ont été constatés sur l'exercice.

Sur l'année 2025, 136 506 € de loyers HT ont été encaissés et il n'y a eu aucun impayé.

Nous rappelons toutefois que les revenus distribués ne sont pas garantis et dépendent notamment de l'évolution du marché immobilier et des conditions locatives. L'investissement en SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité.

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restant à courir constitue un indicateur de visibilité des revenus locatifs futurs. Au 31 décembre 2025, le WALT ressort à 3,12 ans et le WALB à 2,43 ans.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

Répartition des risques locatifs

La répartition des risques locatifs fait l'objet d'une attention particulière. La Société de Gestion analyse notamment la localisation des actifs, leur typologie, la profondeur des marchés locatifs ainsi que la solidité financière des locataires afin de construire un patrimoine équilibré et résilient.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est intégralement investi en commerces situés aux Pays-Bas et loués à des enseignes internationales de premier plan telles que JD Sports et Eyes + More.

Travaux et plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros Entretien)

La Provision pour Gros Entretien (PGE) a pour objet d'anticiper les dépenses futures liées aux travaux significatifs d'entretien, de rénovation ou d'amélioration des immeubles détenus par la SCPI.

Le patrimoine de la **SCPI NEWGEN** étant récent et composé d'actifs acquis au cours de l'exercice 2025, aucun plan pluriannuel de travaux n'a encore été

arrêté au 31 décembre 2025. Des audits techniques et énergétiques ont toutefois été réalisés préalablement aux acquisitions.

Dans le cadre de la gestion et du suivi du patrimoine, la Société de Gestion mettra progressivement en place un plan prévisionnel de travaux permettant d'anticiper les dépenses futures d'entretien et d'amélioration des actifs, notamment sur le plan énergétique.

La Provision pour Gros Entretien sera évaluée annuellement, immeuble par immeuble, conformément à la réglementation et aux besoins identifiés sur le patrimoine.

Locataires	Surface (m2)	Loyer annuel (en €)	Proportion des loyers dans le patrimoine
J&D Sport	291	214 700	77%
Eyes + More	189	64 716	23%
Total	480	279 416	100%

RÉSULTATS FINANCIERS

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 136 506 €. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 79 532 €.

Le taux de distribution ressort à 3,05 %, net de frais de gestion et brut de fiscalité, calculé sur la base du prix de souscription Fondateur de 90 €/part. Rapporté au prix de souscription actuel de 100 €/part, le taux de distribution correspondant s'établit à 2,75 %, net de frais de gestion et brut de fiscalité.

Au titre de l'exercice 2025, il a été décidé de distribuer un dividende de 24 506 € et d'affecter 55 026,7 € au report à nouveau. Le résultat net par part en pleine jouissance s'établit ainsi à 5,94 €/part et le dividende distribué à 1,83 €/part.

Tableau d'emploi des fonds

En €	31/12/2024	31/12/2025
Sommes non investies au 01/01/N	n.a	n.a
+ Fonds collectés (collecte brute)	n.a	6 043 185
- Commission de souscription (TTC)	n.a	725 182
+ Retrait de parts	n.a	0
+ Cessions d'immeuble	n.a	0
+ Cessions de parts de sociétés immobilières	n.a	0
+ Plus et moins values sur cessions d'immeubles	n.a	0
- Acquisition d'immeubles	n.a	3 135 105
+ Dettes bancaires sur acquisition	n.a	0
- Acquisitions de parts de sociétés immobilières	n.a	0
- Commission d'acquisition des immobilisations	n.a	588 651
- Frais d'émission d'emprunt	n.a	0
= Sommes non investies à la clôture	n.a	1 594 247
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	n.a	26%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

Résultat par part en pleine jouissance sur l'année

En €	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montant (en € par part)	En % du total des revenus	Montant (en € par part)	En % du total des revenus
Nombre de parts au 31 décembre	68 546 parts	-	n.a	n.a
Nombre de parts en jouissance sur l'année	13 391 parts	-	n.a	n.a
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	10,19	81,25%	n.a	n.a
Produits financiers	2,35	18,75%	n.a	n.a
Produits divers	0,00	0,01%	n.a	n.a
Transfert de charges	-	0,00%	n.a	n.a
TOTAL PRODUITS	12,55	100,00%	n.a	n.a
CHARGES				
Commission de gestion	0,47	3,73%	n.a	n.a
Autres frais de gestion	5,78	46,06%	n.a	n.a
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	n.a	n.a
Charges financières	-	-	n.a	n.a
Charges locatives non récupérables	0,36	2,87%	n.a	n.a
Sous-total charges externes	6,61	52,66%	n.a	n.a
Amortissements nets	-	-	n.a	n.a
Provisions nettes	-	-	n.a	n.a
Sous-total charges internes	-	-	n.a	n.a
TOTAL CHARGES	6,61	52,66%	n.a	n.a
RESULTAT COURANT	5,94	47,34%	n.a	n.a
Résultat exceptionnel	-	-	n.a	n.a
Report à nouveau par part en jouissance avant distribution	-	-	n.a	n.a
RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT *	1,83	14,59%	n.a	n.a
RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE *	1,83	14,59%	n.a	n.a
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	4,11	32,75%	n.a	n.a

* À titre purement illustratif, la distribution sur un trimestre correspond à environ 2,25 €/part. Le dividende effectivement distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 1,83 €/part et correspond à une période de jouissance de deux mois sur ce trimestre.

RÉSULTATS FINANCIERS

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs représentatives de la **SCPI NEWGEN**.

Conformément à la réglementation applicable et aux procédures internes d'AROXYS, les méthodologies de calcul et leur application ont fait l'objet d'un processus

de contrôle et de validation par le comité de valorisation, l'évaluateur indépendant AIFM, l'Expert-comptable et le Commissaire aux Comptes.

Valeur comptable

La valeur comptable est constituée du coût historique des actifs immobiliers acquis, augmenté de la valeur nette des autres actifs détenus par la SCPI et diminué des dettes et provisions éventuelles.

En €	31/12/2025	31/12/2024
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 135 105	n.a
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 163 196	n.a
Valeur comptable	5 298 301	n.a
Valeur comptable par part	77,30	n.a

Valeur de réalisation

Cette valeur correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. Elle reflète la valeur estimée du patrimoine avec la logique de réalisation immédiate des actifs.

En €	31/12/2025	31/12/2024
Valeur vénale des placements immobiliers incluant les titres de participation et les avances en compte courant	3 330 000	n.a
Valeur nette des autres actifs	2 163 196	n.a
Valeur de réalisation	5 493 196	n.a
Valeur de réalisation par part	80,14	n.a

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la SCPI à l'identique,

notamment les droits de mutation, frais de notaire, honoraires d'intermédiaires, frais de due diligence et commissions d'acquisition.

En €	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation	5 493 196	n.a
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	455 259	n.a
Commissions d'acquisition	133 392	n.a
Frais de constitution	99 038	n.a
Commissions de souscription	685 460	n.a
Valeur de reconstitution	6 866 344	n.a
Valeur de reconstitution par part	100,17	n.a

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

RÉSULTATS FINANCIERS

Financement de la SCPI

La **SCPI NEWGEN** peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire afin de financer ses investissements, dans la limite de 40 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, avec la possibilité de financer l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI n'a souscrit à aucun emprunt bancaire. En conséquence, le ratio d'endettement de la SCPI au 31 décembre 2025 s'établit à 0 %.

Information sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, le tableau suivant présente la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2025	204 267	187 570	16 967	-	-
	2024	-	-	-	-	-
Dettes litigieuses	2025	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
Total	2 025	204 267	187 570	16 967	-	-
	2 024	-	-	-	-	-

EXPERTISES IMMOBILIERES

Conformément à la réglementation applicable et à la procédure interne de valorisation mise en place par AROXYS, les actifs immobiliers détenus par la **SCPI NEWGEN** font l'objet d'une évaluation à leur juste valeur selon un processus documenté, indépendant et contrôlé.

Cushman & Wakefield a été nommé en qualité d'Expert Externe en Évaluation par l'Assemblée Générale du 13 mai 2025, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq années. Les travaux d'expertise sont réalisés sous la supervision de l'évaluateur indépendant internalisé au sein de la Société de Gestion, conformément aux dispositions de la directive AIFM et aux procédures internes d'AROXYS.

Les expertises immobilières sont réalisées à partir des principales méthodes de valorisation, notamment :

- la méthode par capitalisation des revenus ;
- la méthode par comparaison directe ;
- la méthode d'actualisation des flux futurs (DCF) ;
- et, lorsque cela est pertinent, la méthode résiduelle dite du bilan promoteur.

Dans le cadre de ce processus, les équipes de gestion transmettent aux experts l'ensemble des données financières, locatives, techniques, juridiques et ESG nécessaires à l'évaluation des actifs. Les valorisations font ensuite l'objet d'une revue par les équipes de gestion, l'évaluateur indépendant et le comité de valorisation d'AROXYS afin de garantir la cohérence, la permanence et la traçabilité des méthodes retenues.

Les travaux d'expertise sont réalisés conformément aux principales normes professionnelles applicables, notamment la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ainsi que les standards RICS.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

Fiscalités des associés

Les revenus distribués par la **SCPI NEWGEN** sont principalement constitués de revenus locatifs et, le cas échéant, de revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Chaque associé est personnellement imposé selon le régime fiscal qui lui est applicable.

La Société de Gestion adresse chaque année aux associés les informations nécessaires à l'établissement de leur déclaration fiscale en France, notamment via un relevé individuel disponible sur l'espace investisseur.

Compte tenu de la stratégie paneuropéenne de la SCPI, certains revenus pourront être de source étrangère. Conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les États concernés, les revenus immobiliers et les éventuelles plus-values de cession afférents aux actifs situés hors de France pourront être imposés localement selon les règles fiscales applicables dans chaque pays.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Cette valeur est communiquée chaque année aux associés à titre indicatif afin de les accompagner dans leurs obligations déclaratives. Les modalités d'imposition à l'IFI demeurent toutefois dépendantes de la situation personnelle et fiscale propre à chaque associé.

La valeur pouvant être retenue au titre de la déclaration d'IFI 2025, sur la base de la situation au 31 décembre 2025, s'établit à 49,03 € par part.

Les parts de la **SCPI NEWGEN** détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux français ne sont pas soumises à l'IFI.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Commissions

Conformément au Chapitre III « Frais » de la note d'information de la **SCPI NEWGEN**, la Société de Gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2025, la Société de Gestion a facturé une commission de souscription correspondant à 10 % HT des souscriptions réalisées, soit un montant de 523 972,50 € HT, conformément aux dispositions prévues dans la note d'information de la SCPI. Cette commission est destinée notamment à rémunérer la recherche de capitaux, la commercialisation de la SCPI ainsi que les frais liés à la collecte. Cette commission peut être rétrocédée en totalité ou en partie aux distributeurs.

Au titre du même exercice, la Société de Gestion a également facturé une commission d'acquisition correspondant à 4,17 % HT du montant des acquisitions réalisées, soit un montant total de 133 391,73 € HT, conformément aux ratios prévus par la note d'information. Ce montant se décompose comme suit :

🏠 **Acquisition de Breda** : 29 744 € HT
(35 692,80 € TTC) ;

🏠 **Acquisition de Hoofddorp** : 100 800 € HT
(120 960 € TTC).

Concernant la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, fixée à 2 % HT maximum du montant des travaux réalisés de plus de 100.000 € HT (hors travaux d'entretien courant), la Société de Gestion n'a pas facturé de commission au titre de l'exercice 2025.

Enfin, la Société de Gestion a facturé au titre de l'exercice 2025 une commission de gestion correspondant à 10 % HT des produits encaissés par la SCPI, soit un montant de 6 274,90 € HT.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique de rémunération

Aroxys a mis en place une politique de rémunération définissant les principes et modalités applicables à l'ensemble de ses collaborateurs, y compris les personnels identifiés, conformément aux exigences réglementaires applicables aux sociétés de gestion de portefeuille et notamment aux dispositions de la directive AIFM relatives aux politiques de rémunération.

Cette politique a notamment pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace des risques, de prévenir toute prise de risque excessive incompatible avec les profils de risque des FIA gérés et d'éviter les situations de conflits d'intérêts.

La rémunération des collaborateurs se compose :

- ▲ d'une part fixe, déterminée en fonction de l'expérience, des compétences, du niveau de responsabilité et des missions exercées ;
- ▲ le cas échéant, d'un dispositif collectif d'intéressement lié à la performance de la société ;
- ▲ d'une part variable discrétionnaire, fondée sur une évaluation combinant des critères quantitatifs et qualitatifs, incluant notamment la performance individuelle, les résultats de la société de gestion, le respect des procédures internes et le comportement professionnel.

Aroxys veille à maintenir un équilibre approprié entre les composantes fixe et variable de la rémunération, de sorte que la rémunération fixe représente une proportion suffisamment importante de la rémunération totale. La rémunération variable, non garantie (sauf exception limitée à la première année lors d'une embauche), est plafonnée à 100 % de la rémunération fixe et à un montant maximum de 200.000 euros bruts annuels.

Au titre de l'exercice 2025, les rémunérations brutes versées par Aroxys à l'ensemble de son personnel, composé de 7 collaborateurs au 31 décembre 2025, se sont élevées à 312 459 euros, se décomposant comme suit :

- ▲ rémunérations fixes : 292 647 euros bruts ;
- ▲ rémunérations variables : 19 812 euros bruts ;
- ▲ rémunérations versées au personnel identifié : 0 euros bruts.

DISPOSITIFS DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), Aroxys est soumise à un ensemble d'obligations légales, réglementaires et déontologiques strictes en matière de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques.

Dans ce cadre, Aroxys a mis en place un dispositif de contrôle interne et de conformité visant à assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante, sécurisée et conforme à la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissement.

Ce dispositif repose notamment sur :

- ▲ le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF) ;
- ▲ le Code monétaire et financier ;
- ▲ les règles professionnelles et recommandations applicables aux sociétés de gestion ;
- ▲ l'ensemble des politiques, procédures et cartographies des risques définies dans le programme d'activité et la documentation interne d'Aroxys.

Aroxys dispose ainsi d'un corpus documentaire de conformité regroupant les politiques, procédures, contrôles et cartographies nécessaires à l'encadrement de ses activités et à la maîtrise des risques opérationnels, réglementaires et déontologiques.

La fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) est assurée par le Président d'Aroxys, Monsieur Ara Adjennian, avec l'assistance du cabinet FINEGAN en qualité de conseil externe sur les sujets de conformité et de contrôle interne.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

DISPOSITIFS DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Information aux associés

Afin d'assurer une information régulière, transparente et adaptée aux associés de la **SCPI NEWGEN**, Aroxys met à leur disposition différents supports d'information présentant l'évolution de la SCPI, tant au niveau de ses investissements et de la gestion de son patrimoine immobilier qu'au niveau de la collecte et de la vie sociale de la SCPI.

Les associés sont informés au travers de différents supports, notamment :

- les bulletins trimestriels d'information ;
- le rapport annuel ;
- la documentation réglementaire de la SCPI ;
- ainsi que le site internet et les outils digitaux mis à disposition par Aroxys.

L'ensemble des documents réglementaires et informations relatives à la **SCPI NEWGEN** est accessible aux associés depuis leur espace investisseurs sécurisé.

Aroxys présente également ses travaux et les principales orientations de gestion au Conseil de Surveillance de la SCPI dans le cadre de ses missions de contrôle et d'assistance aux associés.

Origine et provenance des fonds

Conformément à la réglementation applicable en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), Aroxys applique des procédures strictes de connaissance client (« KYC ») et de vigilance à l'égard des flux financiers liés aux FIA qu'elle gère.

Dans ce cadre, Aroxys demeure particulièrement vigilante quant à l'origine, la provenance et la destination des fonds, tant au niveau des investissements réalisés par la SCPI qu'au niveau des souscriptions et mouvements affectant son passif.

Respect des obligations issues de la Directive AIFM

En sa qualité de société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, Aroxys veille en permanence au respect des obligations issues de la Directive AIFM ainsi que des dispositions réglementaires applicables aux FIA qu'elle gère.

À ce titre, Aroxys s'assure notamment, au travers de ses procédures internes, politiques de gestion et dispositifs de contrôle, du respect des exigences relatives :

- à la gestion des risques et de la liquidité ;
- à la politique de rémunération ;
- au maintien du niveau de fonds propres réglementaires ;
- à la valorisation indépendante des actifs ;
- ainsi qu'au suivi des risques de durabilité et des conflits d'intérêts.

Ces dispositifs font l'objet de contrôles réguliers dans le cadre du plan de contrôle permanent et périodique mis en place par Aroxys.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Investir en parts de SCPI comporte des risques. Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance de la documentation réglementaire de la **SCPI NEWGEN**, et notamment de sa note d'information.

Risque de perte en capital : La **SCPI NEWGEN** ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni de garantie de performance. Le capital investi peut ne pas être intégralement restitué et la valeur des parts est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et des conditions économiques.

Risque immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont exposés aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La valeur des immeubles ainsi que les revenus locatifs peuvent être affectés par de nombreux facteurs, notamment l'évolution des marchés immobiliers, la conjoncture économique, les conditions locatives, le niveau des taux d'intérêt, les évolutions réglementaires ou encore les performances des locataires.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI constituent un placement peu liquide. La revente des parts n'est pas garantie et dépend notamment de l'existence d'une contrepartie à l'achat. Les demandes de retrait peuvent être différées ou non exécutées en l'absence de souscriptions correspondantes. L'investissement dans la **SCPI NEWGEN** doit s'envisager sur le long terme, avec une durée de détention recommandée d'au moins huit (8) ans.

Risques liés à l'endettement et aux taux : La **SCPI NEWGEN** peut recourir à l'endettement dans les limites prévues par la réglementation et sa documentation juridique. L'utilisation de l'effet de levier peut amplifier les variations de valeur des actifs et avoir un impact positif ou négatif sur la performance de la SCPI. Une hausse des taux d'intérêt ou des conditions de financement moins favorables peut affecter la rentabilité des investissements réalisés.

Risque de durabilité : Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la **SCPI NEWGEN** intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et relève de l'article 8 du règlement SFDR. Malgré cette approche, les actifs détenus restent exposés à des risques de durabilité susceptibles d'avoir un impact négatif sur leur valeur ou leur rendement, notamment en raison des évolutions climatiques, réglementaires, énergétiques ou sociétales.

Risque de change et risque fiscal : La SCPI ayant vocation à investir dans plusieurs pays européens, les revenus distribués et la valorisation des actifs peuvent être affectés par les fluctuations des devises, les évolutions des fiscalités locales ou les modifications des conventions fiscales applicables. La fiscalité applicable aux associés dépend de leur situation personnelle et est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI.

En résumé, l'investissement en SCPI présente des risques immobiliers, financiers, de liquidité et de durabilité. Il convient de s'assurer que ce placement est adapté à ses objectifs patrimoniaux, à son horizon d'investissement et à sa capacité à supporter un risque de perte en capital.

Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés de gestion de portefeuille, Aroxys a établi et maintient une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts adaptée à son organisation et à ses activités. Cette politique a pour objectif d'identifier, prévenir, gérer et, le cas échéant, traiter les situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des investisseurs et porteurs de parts.

Les collaborateurs d'Aroxys sont tenus de signaler sans délai toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), afin que les mesures appropriées puissent être prises dans l'intérêt exclusif des investisseurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance et de distribution ne sont pas garantis. L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de liquidité. La **SCPI NEWGEN** étant investie majoritairement en actifs immobiliers, elle doit être considérée comme un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de huit (8) ans minimum.

Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des statuts, du Document d'Informations Clés (DIC), de la note d'information visée par l'AMF ainsi que, le cas échéant, de ses actualisations, disponibles sur le site www.aroxys.com ou sur simple demande auprès d'AROXYS.

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	3 135 105	3 330 000
Immobilisations en cours	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Total I (Placements immobiliers)	3 135 105	3 330 000
Immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
Total II (Immobilisations financières)	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
Créances		
Locataires et comptes rattachés	9 654	9 654
Autres créances	331 961	331 961
Provision pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	2 441 331	2 441 331
Total III (Actifs d'exploitation)	2 782 945	2 782 945
Provision pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	594 360	594 360
Dettes diverses	29 537	29 537
Total IV (passifs d'exploitation)	623 897	623 897
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	4 148	4 148
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
TOTAL V (comptes de régularisation)	4 148	4 148
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	5 298 301	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE - VALEUR DE REALISATION		5 493 196

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation d'ouverture : Création 13/05/2025	Affectation résultat	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital			4 112 760	4 112 760
Capital souscrit			4 112 760	4 112 760
Capital en cours de souscription			-	-
Prime d'émission et de fusion			1 106 009	1 106 009
Primes d'émissions			2 332 155	2 332 155
Primes de fusion			-	-
Primes d'émissions en cours de souscription			-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion			1 226 146	1 226 146
Ecart de réévaluation			-	-
Ecart de réévaluation			-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés			-	-
Réserves			-	-
Report à nouveau			-	-
Résultat de l'exercice			79 535	79 535
Résultat N-1 non encore affecté			-	-
Acompte sur dividende			-	-
Total			5 298 301	5 298 301

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En €	31/12/2025	
		Exercice de 7 mois
Produits immobiliers		
Loyers	+	136 506
Charges refacturées	+	-
Produits des participations contrôlées	+	-
Produits annexes	+	-
Reprises de provisions	+	-
Transferts de charges immobilières	+	-
Total I : Produits immobiliers		136 506
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	4 817
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-
Total II : Charges immobilières	-	4 817
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		131 689
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-
Produits divers de gestion courante	+	12
Total I : Produits d'exploitation	-	12
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion		6 275
Charges d'exploitation de la société	-	77 392
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II : Charges d'exploitation		83 667
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		83 655
Produits financiers		
Produits des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-
Autres produits financiers	+	31 498
Reprises de provision sur charges financières	+	-
Total I : Produits financiers		31 498
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II : Charges financières		-
Résultat financier C = I-II		31 498
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-
Total I : Produits exceptionnels		4 148
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-	-
Total II : Charges exceptionnelles		-
Résultat exceptionnel D = I-II		-
Résultat net (A+B+C+D)		79 532

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

La **SCPI NEWGEN** (ci-après la Société) est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Elle a été créée le 13 mai 2025. L'exercice clos au 31 décembre 2025 est le premier exercice comptable de la Société, et a une durée exceptionnelle de 7 mois.

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Création de la Société

La Société a été constituée le 13 mai 2025 à l'initiative de AROXYS, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP20000028 à effet du 8 septembre 2020 en qualité de gestionnaire de fonds alternatif (la « Société de Gestion ») au titre de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM »).

La SCPI a été constituée avec un capital de 803.460 euros, entièrement libéré par les associés fondateurs le 6 mai 2025, et divisé en 13 391 parts d'une valeur nominale de 60 euros, à laquelle s'ajoutent 30 euros de prime démission.

Au 31 décembre 2025, à l'issue de la phase « sponsors » permettant aux souscripteurs de souscrire au prix de 95 euros dont 35 euros de prime d'émission, le capital de la Société s'élève à 4.112.760 euros, divisé en 68 546 parts.

Acquisition des premiers actifs immobiliers

Au cours de son premier exercice social, la Société a acquis deux actifs immobiliers de commerce, situés aux Pays-Bas :

- ▲ Un actif situé à Breda, le 11 juillet 2025, pour un montant de 715.000 euros,
- ▲ Un actif situé à Hoofddorp, le 31 octobre 2025, pour un montant de 2.420.105 euros.

Prix de la part

A compter du 1^{er} janvier 2026, le prix de souscription s'élève à 100 euros par part, dont 60 euros de capital nominal et 40 euros de prime d'émission.

Le prix de retrait s'établit, quant à lui à 90,00 euros, et la valeur de reconstitution à 100,17 euros.

MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- ▲ Image fidèle
- ▲ Comparabilité et continuité d'activité
- ▲ Régularité et sincérité ;
- ▲ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, sous réserve des précisions ci-dessous ;
- ▲ Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (hors frais d'acquisition) et ne font pas l'objet d'amortissement conformément au règlement comptable ANC 2016-03 du 15 avril 2016.

Valeur estimée des immobilisations locatives

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la valeur actuelle, celle-ci étant définie par le règlement comptable ANC 2016-03 du 15 avril 2016 comme étant égale au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état (hors frais d'acquisition).

Cette valeur est déterminée sous la responsabilité de la Société de Gestion, dans le cadre du dispositif de valorisation décrit dans la procédure interne. À ce titre, la Société de Gestion réalise ses propres travaux de valorisation, sur la base d'hypothèses de marché, des caractéristiques des actifs et des méthodes reconnues (capitalisation des revenus, comparaison, actualisation des flux, etc.) et s'appuie sur des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur.

Prélèvements sur prime d'émission

Les frais de constitution de la Société ont été prélevés sur la prime d'émission.

De même :

▴ les frais d'acquisition des immobilisations

▴ ainsi que les commissions de souscription

sont également prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Créances clients

Une analyse des créances est réalisée afin de comptabiliser une dépréciation en cas de risque de non-recouvrement, conformément aux principes comptables.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeur estimée
Karrestraat 11, 4811 WT BREDA	BREDA	Pays Bas	Commerce	Direct	11/07/2025	189 m²	715 000	730 000
Marktlaan 13-15, 2132 DL HOOFFDORP	HOOFFDORP	Pays Bas	Commerce	Direct	31/10/2025	291 m²	2 420 105	2 460 000
Total							3 135 105	3 190 000

TABLEAU DE VARIATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	Création 13/05/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	3 135 105	-	3 135 105
Placements immobiliers		3 135 105		3 135 105

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

En €	Création 13/05/2025	Situation de clôture au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	-	9 654	9 654	-	-
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Autres créances					
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	-	190 833	190 833	-	-
Associés opérations sur capital	-	139 407	139 407	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	1 721	1 721	-	-
Total		341 614	341 614		

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Au 31 décembre 2025, les Autres actifs d'exploitation sont essentiellement composés de créances de TVA (à hauteur de 190 milliers d'euros) et de souscriptions en cours (à hauteur de 139 milliers d'euros).

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

En €	Création 13/05/2025	Situation de clôture au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dépôts et garantie reçus	-	-	-	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	576 468	576 468	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-
Locataires créditeurs et avoirs à établir	-	17 892	17 892	-	-
Dettes aux associés	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	19 938	19 938	-	-
Charges à payer	-	-	-	-	-
Autres dettes diverses	-	9 599	9 599	-	-
Total		623 897	623 897		

DÉTAIL SUR CERTAINS POSTES DE CHARGES D'EXPLOITATION

En €	31/12/2025
Commissions de la société de gestion	6 275
Comission de gestion	6 275
Comission d'investissement	130 544
Comission de souscription	523 973
Prélèvement sur la prime d'émission	(654 517)
Honoraires des commissaires aux comptes	8 000
Honoraires d'expertises comptable et fiscale	10 653
Honoraires juridiques	6 500
Honoraires des experts	963
Honoraires divers	4 000
Honoraires acquisitions	133 392
Prélèvement sur la prime d'émission	(133 392)
Frais de constitution	113 523
Prélèvement sur la prime d'émission	(113 523)
Frais bancaires	12 228
Droits d'enregistrement (Pays-Bas)	324 715
Prélèvement sur la prime d'émission	(324 715)
Impôts sur la société Pays-Bas	19 938
Autres charges	15 110
Charges d'exploitation	83 667

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

	31/12/2025
Dettes garanties	Néant
Engagements donnés	Néant
Engagements reçus	Néant
Garanties données	Néant
Garanties reçues	Néant
Aval, cautions	Néant

GOUVERNANCE

GOUVERNANCE DE LA SCPI

La gouvernance de la **SCPI NEWGEN** repose sur plusieurs organes assurant la gestion, le contrôle et la supervision de la Société, conformément aux Code monétaire et financier et du RG de l'AMF.

La Société de Gestion

La gestion de la SCPI est assurée par AROXYS, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000028 depuis le 8 septembre 2020.

La Société de Gestion est notamment chargée :

- de la définition et de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement ;
- de la gestion des actifs immobiliers et financiers ;
- de la gestion administrative, comptable et financière de la SCPI ;
- des relations avec les associés et de l'information réglementaire.

Elle agit dans l'intérêt exclusif des associés et dans le respect des dispositions réglementaires.

Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance représente les associés auprès de la Société de Gestion et exerce une mission permanente de contrôle et d'assistance. Son fonctionnement est encadré par les statuts de la SCPI ainsi que par un règlement intérieur adopté lors de l'Assemblée Générale constitutive du 13 mai 2025.

Le Conseil de Surveillance est composé de trois membres minimum et douze membres maximum, nommés par l'Assemblée Générale des associés pour une durée de trois exercices.

GROUPE MG FINANCES	FAIRLIE	M. Eric Schott	M. Raphaël Lorry	FINIUM
Représentée par M. Mickael Gorizian - Président	Représentée par Mme Lisemay Auvergnon			Représentée par M. Matthias Habert
M. Renaud Gabaude	M. Rémy Angelo	M. Florian Zingraff	CABINET ROUGERON DAVIDAN	boutiquedes pacements.com
			Représentée par M. David Gomez	Représentée par M. Raphaël Oziel

GOVERNANCE DE LA SCPI

Le Dépositaire

Conformément à la réglementation applicable aux FIA, Société Générale SA a été désignée en qualité de dépositaire de la SCPI lors de l'Assemblée Générale constitutive du 13 mai 2025.

Le dépositaire assure notamment :

- ▲ la conservation des actifs financiers ;
- ▲ le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion ;
- ▲ le suivi des flux de liquidités de la SCPI.

Le Commissaire aux Comptes

Grant Thornton & Associés a été nommé Commissaire aux Comptes de la SCPI pour une durée de six exercices lors de l'Assemblée Générale constitutive.

Le Commissaire aux Comptes certifie les comptes annuels de la SCPI et veille à la sincérité et à la régularité de l'information financière communiquée aux associés.

L'Expert Externe en Évaluation

Cushman & Wakefield Valuation France a été désigné en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq ans.

L'expert externe en évaluation réalise les expertises immobilières réglementaires du patrimoine détenu par la SCPI et contribue à la détermination des valeurs de réalisation et de reconstitution publiées dans les documents réglementaires.

L'exercice 2025 a été marqué par plusieurs étapes structurantes dans la gouvernance de la **SCPI NEWGEN**, tant au moment de sa constitution que dans le cadre de son développement commercial et opérationnel.

EVENEMENTS DE GOUVERNANCE EN 2025

Constitution de la SCPI et mise en place des organes de gouvernance

La **SCPI NEWGEN** a été constituée le 13 mai 2025 lors de l'Assemblée Générale constitutive des associés fondateurs. Cette assemblée a notamment approuvé les statuts de la Société, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance ainsi que les principales nominations nécessaires au fonctionnement de la SCPI.

A cette occasion, les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été désignés pour une durée de trois exercices. Le Conseil de Surveillance a été composé de représentants issus de profils variés du secteur de la gestion de patrimoine et de l'investissement, afin d'assurer une représentation diversifiée des associés.

L'Assemblée Générale constitutive a également :

- ▲ nommé le Commissaire aux comptes de la Société pour une durée de six exercices ;
- ▲ désigné le dépositaire de la SCPI ;
- ▲ autorisé la candidature de l'expert externe en évaluation immobilier ;
- ▲ approuvé la politique d'endettement et la possibilité de recourir à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été adopté afin de préciser les modalités de fonctionnement de cet organe, notamment en matière de composition, de quorum, de convocation et de tenue des réunions.

Réunion du Conseil de Surveillance du 21 novembre 2025

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 21 novembre 2025 afin d'examiner plusieurs projets de modifications statutaires proposés par la Société de Gestion dans le cadre du développement de la SCPI.

A l'issue de cette réunion, le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable sur l'ensemble des résolutions soumises aux associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2025.

Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2025

Les associés de la **SCPI NEWGEN** se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 10 décembre 2025 afin de statuer sur plusieurs évolutions statutaires majeures accompagnant la montée en puissance de la Société.

Les principales décisions adoptées ont été les suivantes :

- ▲ augmentation du capital social maximum statutaire de 4,8 millions d'euros à 500 millions d'euros afin d'accompagner le développement de la SCPI et ses capacités d'investissement ;
- ▲ mise à jour des dispositions statutaires relatives au démembrement de propriété des parts afin de les aligner avec les évolutions législatives récentes et de préciser les droits respectifs des usufruitiers et nus-proprétaires ;
- ▲ suppression de la commission de retrait sur parts afin d'améliorer l'attractivité du véhicule pour les associés ;
- ▲ clarification des dispositions relatives à la commission de souscription et aux prestations assurées par la Société de Gestion dans ce cadre.

Ces évolutions statutaires traduisent la volonté de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance d'accompagner le développement de NEWGEN dans un cadre de gouvernance adapté à ses ambitions de croissance et aux attentes des associés.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT GENERAL SUR LA GESTION DE LA SCPI

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de NEWGEN clos le 31 décembre 2025.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi présenté le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de NEWGEN au cours de ce premier exercice social complet.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Conseil de Surveillance

La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

GROUPE MG FINANCES	FAIRLIE	M. Eric Schott	M. Raphaël Lorry	FINIUM
Représentée par M. Mickael Gorizian - Président	Représentée par Mme Lisemay Auvergnon			Représentée par M. Matthias Habert
M. Renaud Gabaude	M. Rémy Angelo	M. Florian Zingraff	CABINET ROUGERON DAVIDAN	boutiquedes pacements.com
			Représentée par M. David Gomez	Représentée par M. Raphaël Oziel

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2025, la SCPI justifie de 5.298.301 € de capitalisation et comporte 36 associés.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de NEWGEN se compose de 2 actifs au 31 décembre 2025 représentant 3.190.000 € d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 480 m².

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la Société NEWGEN.

Il est rappelé au Conseil de Surveillance que la Société a été constituée le 13 mai 2025 à l'initiative de la Société de Gestion.

Initialement, la SCPI a été constituée avec un capital de 803.460 euros, entièrement libéré par les associés fondateurs le 6 mai 2025, et divisé en 13 391 parts d'une valeur nominale de 60 euros, à laquelle s'ajoutent 30 euros de prime démission.

Au 31 décembre 2025, à l'issue de la phase « sponsors » permettant aux souscripteurs de souscrire au prix de 95 euros dont 35 euros de prime d'émission, le capital de la Société s'élève à 4.112.760 euros, divisé en 68 546 parts.

Comme indiqué précédemment, la Société a acquis deux actifs immobiliers de commerce lors de l'exercice écoulé.

Les deux actifs sont situés aux Pays-Bas :

- Un actif situé à Breda, le 11 juillet 2025, pour un montant de 715.000 euros,
- Un actif situé à Hoofddorp, le 31 octobre 2025, pour un montant de 2.420.105 euros.

Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de la SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes annuels de la société arrêtés au 31 décembre 2025.

Le résultat net de la SCPI au titre de l'exercice 2025 s'élève à un bénéfice de 79 532 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice, comprenant la distribution d'un dividende de 24 506 €, soit 0,36 € par part sur la base des 68 546 parts composant le capital social au 31 décembre 2025.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit 55 026 €, au report à nouveau.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées par Cushman & Wakefield Expertises, expert immobilier indépendant, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, lesquelles servent de référence pour la fixation du prix de souscription et du prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2025 à :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	5 298 301	77,30
Valeur de réalisation	5 493 196	80,14
Valeur de reconstitution	6 866 344	100,17

Conclusion

Après avoir pris connaissance du projet de rapport de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance vous recommande l'adoption dudit rapport.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article L.214-106 du code monétaire et financiers il a été déclaré par la **SCPI NEWGEN** comme convention réglementée :

Une commission de souscription

Au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription à hauteur de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche des capitaux ainsi que les frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 523 972,50 €.

Une commission de cession

Au titre d'une cession effectuée sur le marché secondaire, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 10 % HT du prix de cession à la charge de l'acquéreur.

En cas de transmission de parts autrement que dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 150 € HT par cessionnaire.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 0 €.

Une commission de gestion

Au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est perçu par la Société de Gestion une commission de gestion fixée à 10% HT du montant des recettes

locatives hors taxes et des produits financiers encaissés par la société.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 6 274,90 €.

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Pour toute acquisition ou cession d'actif immobilier, il est perçu par la Société de Gestion une rémunération fixée à 4,17% HT du prix d'acquisition et 2% HT du prix de cession des actifs en France et 3% du prix de cession des actifs hors de France (hors taxes, droit et frais), des immeubles concernés.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 133 391,73 €.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, la Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 2% HT du montant des travaux de plus de 100.000 € HT réalisés.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 0 €.

Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de la part du Conseil de Surveillance et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance recommande de valider le rapport portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

AVIS SUR LES RESOLUTIONS ORDINAIRES SOUMISES A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE :

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI en date du 29 juin 2026 les associés seront amenés à se prononcer sur les résolutions suivantes :

Lecture du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports ;

▲ Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;

▲ Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;

▲ Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;

▲ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

▲ Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la Société ;

▲ Nomination d'un nouveau Dépositaire.

L'ensemble des données afférentes à ces résolutions est détaillé dans le rapport de la Société de Gestion et ont fait l'objet d'un contrôle de la part du Conseil de Surveillance.

Conclusion

Eu égard aux éléments présentés dans le rapport de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance recommande d'approuver les résolutions ordinaires qui seront votées lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI.

PROJET DE RESOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

Première résolution - Lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, du rapport général du Commissaire aux Comptes et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, des rapports du Commissaire aux Comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice de 79.532 euros.

Deuxième résolution - Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice 2025 et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution - Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution - Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion,

constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la manière suivante :

En €	31/12/2025	Par part
Résultat net	79 532	1,16
Report à nouveau	0	0
Total Distribuable	79 532	1,16
Dividende	24 506	0,36
Report à nouveau après affectation	55 026	0,80

Sixième résolution - Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	31/12/2025	Par part
Résultat net	79 532	1,16
Report à nouveau	0	0
Total Distribuable	79 532	1,16
Dividende	24 506	0,36
Report à nouveau après affectation	55 026	0,80

Septième résolution – Nomination d'un nouveau Dépositaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Ordinaires :

rappele qu'en vertu de l'article 22 des statuts de la **SCPI NEWGEN** la nomination ou le remplacement du Dépositaire de la Société relève de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire ;

décide de mettre fin au mandat de dépositaire de Société Générale Securities Services (SGSS), à effet de la date de prise d'effet du nouveau Dépositaire ;

décide en conséquence de nommer en qualité de Dépositaire la société ODDO BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 73.193.472 € dont le siège est sis 12 boulevard de la Madeleine à Paris (75009), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 625 027 384, en qualité de Dépositaire de la Société, notamment afin d'optimiser les conditions opérationnelles et financières applicables à la Société ;

donne tous pouvoirs à la Société de Gestion, avec faculté de subdélégation, à l'effet :

de négocier et conclure la convention de Dépositaire avec ODDO BHF SCA,

de résilier la convention existante avec SGSS,

de procéder à toutes formalités nécessaires, notamment vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers,

et d'apporter toute modification corrélative au prospectus et à la documentation réglementaire de la Société.

Le changement de Dépositaire interviendra sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires requises et de la conclusion de la documentation contractuelle afférente.

Huitième résolution - Pouvoirs en vue des formalité légales.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de NEWGEN,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NEWGEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

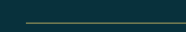
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne présente pas l'information relative aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnés à l'article D. 441-6 du code de commerce. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANTS LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont

pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 5 juin 2026 à Neuilly-sur-Seine

Le Commissaire aux comptes

Emperia Audit Partners

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de NEWGEN,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Commission de souscription

Au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, la Société de Gestion perçoit une rémunération de souscription à hauteur de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche de capitaux ainsi que les frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 523 972,50 €.

Commission de cession

Au titre d'une cession effectuée sur le marché secondaire, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 10% HT du prix de cession à la charge de l'acquéreur.

En cas de transmission de parts autrement que dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 150 € HT par cessionnaire.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 0 €.

Commission de gestion

Au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est perçu par la Société de Gestion une commission de gestion fixée à 10% HT du montant des recettes locatives hors taxes et des produits financiers encaissés par la société.

Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'est élevée à 6 274,90 €.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Pour toute acquisition ou cession d'actif immobilier, il est perçu par la Société de Gestion une rémunération fixée à 4,17% HT du prix d'acquisition et 2% HT du prix de cession des actifs en France et 3% du prix de cession des actifs hors de France (hors taxes, droit et frais), des immeubles concernés.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 133 391,73 €.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, la Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux fixée à 2% HT du montant des travaux de plus de 100.000 € HT réalisés.

Au titre de 2025, cette commission s'est élevée à 0 €.

Le 5 juin 2026 à Neuilly-sur-Seine

Le Commissaire aux comptes

Emperia Audit Partners

DÉFINITIONS

Capitalisation

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

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

Délai de jouissance

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

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

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

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

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

Taux de distribution

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

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

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de retrait

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

Valeur de reconstitution

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

Elle inclut :

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

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.



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),