



SCPI NEWGEN

Investissez dès 100 €
dans l'immobilier durable et innovant,
pensé pour les usages de demain.

La ville change, l'immobilier aussi.



Risques et avertissements.

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Cette présentation est communiquée à titre d'information uniquement et ne doit pas être reproduite ni distribuée ou transmise. Il s'agit d'une version indicative, pour discussions uniquement sur le projet de SCPI. Les investisseurs potentiels sont invités à se référer à la note d'information, aux statuts et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement. Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. La société de gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation de la SCPI. Consultable sur aroxys.com

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement dans l'immobilier, et en particulier, dans la SCPI Newgen (la « SCPI »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à moyen et/ou long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers
- votre investissement dans la SCPI est un placement respectant le règlement ELTIF à moyen et/ou long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de dix (10) ans

Cet investissement présente un risque de perte en capital ou une absence de garantie de remboursement des sommes investies. La rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles de la prise de valeur du patrimoine du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession de la durée du placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI (les « Statuts ») et décrites ci-après.

EN CAS DE RECOURS DE LA SCPI À L'EMPRUNT POUR FINANCER SES INVESTISSEMENTS.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI Newgen est une SCPI pouvant recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés

immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

EN CAS DE RECOURS DU SOUSCRIPTEUR À L'EMPRUNT POUR FINANCER SA SOUSCRIPTION DE PARTS.

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté. Information sur les modalités de sortie des investissements dans la SCPI.

DEUX POSSIBILITÉS DE SORTIE, TELLES QU'ÉNONCÉES AU « CHAPITRE II -MODALITÉS DE SORTIE » CI-APRÈS, SONT OFFERTES AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI :

- La cession de gré à gré : cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

- Le retrait des parts : en application de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, si le retrait est compensé par une souscription, ou à la valeur de réalisation et ne peut être inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), si le retrait n'est pas compensé.

La sortie n'est pas garantie. Il existe un risque d'illiquidité en cas d'absence de contrepartie à la souscription.

Avertissement : les associés sont informés que la Société de Gestion n'envisage pas d'animer de marché secondaire des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente. Pour consulter la politique de réclamation de la société de gestion : <https://aroxys.com/mentions-legales-informations-reglementaires/>

À propos d'Aroxys.

Aroxys est une société de gestion de portefeuille indépendante spécialisée dans l'immobilier et le capital investissement qui vise à rendre la gestion institutionnelle **accessible à tous**.

Aroxys met à la disposition de ses clients des **solutions simples** et efficaces permettant à chacun d'investir de manière **durable**.

Dans un monde en perpétuel changement, nous sommes convaincus qu'une approche rigoureuse associée à une connaissance approfondie du marché permettent d'appréhender les nouvelles tendances et de maximiser la performance des investissements de nos clients.

Notre approche consiste à sélectionner, selon notre appréciation, les meilleurs investissements immobiliers tout en tirant profit des différents cycles de marché.

Ara Adjennian
Président d'AROXYS

Photo non contractuelle.

Aroxys est agréée par l'autorité des marchés financiers sous le numéro GP 20 000028 en date du 08 septembre 2020.

NEWGEN, une structuration novatrice.

Une SCPI en phase avec son temps qui s'adapte
aux objectifs de chacun

7%
c'est notre objectif
de distribution.*
*Cet objectif n'est pas garanti.

+20 ans
d'expérience
en immobilier.

6%
c'est notre objectif
de TRI.*
*Cet objectif n'est pas garanti.

100 €
accessible à partir
de 100€.

1 SCPI ELTIF
permettant d'accueillir
des investisseurs
de toute l'UE.



Souscription
100 % digitale.

Photo non contractuelle.

Notre vision de l'immobilier.

Capitaliser sur les nouveaux
usages de la ville durable.

Le rapport à nos espaces de vie a considérablement évolué ces dernières années. Si nos villes ont commencé à se transformer, les citoyens attendent que l'on fasse mieux, que l'on fasse plus.

Notre priorité : sélectionner les meilleurs investissements immobiliers en adéquation avec les attentes des citoyens.

Photo non contractuelle.

Une SCPI Européenne diversifiée.

Une sélection stricte des pays par les gérants

La SCPI NEWGEN cible les pays européens les mieux positionnés pour bénéficier d'une croissance démographique et économique sur le long terme.

L'approche « top-down » consiste notamment à exclure de la cible d'investissement les pays peu peuplés, avec un PIB par habitant ou un potentiel de croissance en dessous de la moyenne européenne. Les pays avec un potentiel de valorisation à long terme sont ainsi privilégiés.

Sélectionné grâce à 5 principaux critères :

- Démographie
- Richesse par habitant
- Potentiel de croissance
- Potentiel de valorisation
- Capacité d'exécution de l'équipe dirigeante

Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

Stratégie de déploiement des capitaux.

01

DÉPLOIEMENT DES PREMIERS CAPITAUX.

Niveau de diversification : faible.
Nombre de pays cibles 1-3.

03

CONSOLIDATION.
Niveau de diversification : moyen/fort.
Nombre de pays cibles 4-6.

02

EXPANSION.

Niveau de diversification : moyen.
Nombre de pays cibles 2-5.

STABILISATION.
Niveau de diversification : fort.
Nombre de pays cibles >6.

04

Notre approche.

UNE GESTION OPTIMISÉE ET FLEXIBLE.

Pour s'adapter à vos besoins, Newgen propose des outils et options de gestion innovants :



L'investissement programmé :
investissez à votre rythme
en épargnant progressivement.



Le réinvestissement des dividendes :
faites fructifier vos revenus en
les réinvestissant directement
dans la SCPI.



**Le démembrement
de propriété :**
optimisez ou préparez
votre transmission grâce
à cette solution
sur-mesure.

Photo non contractuelle.
Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas
des investissements futurs de la SCPI.

Nos atouts.

NEWGEN : INVESTIR DANS L'IMMOBILIER, SIMPLEMENT ET DIFFÉREMMENT.

Une SCPI accessible à tous dès 100 €.
Des options de gestion modernes et personnalisées.



La possibilité de **diversifier
facilement son patrimoine
immobilier.**



Une **SCPI innovante** qui
**s'adapte à chaque étape
de votre vie financière.**



**Un bon timing
de marché.***
* Selon l'analyse
de la SGP



**Une équipe
expérimentée**

Photo non contractuelle.
Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas
des investissements futurs de la SCPI.

Votre investissement en SCPI par étapes.

01

VOUS DÉCIDEZ D'INVESTIR DANS LA SCPI NEWGEN.

Après avoir été conseillé eu égard à votre situation et de vos objectifs pour votre patrimoine.

02

VOUS SOUSCRIVEZ DES PARTS DE LA SCPI NEWGEN.

Vous choisissez votre type de part et en devenez associé.

03

VOUS PERCEVEZ POTENTIELLEMENT DES REVENUS TRIMESTRIELS.*

Ces revenus sont nets de frais, et la gestion est entièrement assurée par Aroxys. Néanmoins ces revenus ne sont pas garantis.

04

AROXYS VOUS INFORME DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS.

Chaque trimestre un bulletin d'information est mis à votre disposition, vous êtes également convié chaque année à participer à l'assemblée générale à l'issue de laquelle un rapport annuel vous sera adressé.

05

GÉREZ VOTRE PATRIMOINE.

Vous conservez vos parts ou complétez votre investissement. Vous transmettez l'intégralité ou une partie de vos parts à vos proches. Vous sortez de votre investissement, s'il existe des souscriptions d'un montant suffisant pour compenser votre demande de retrait.**

*Ces revenus ne sont pas garantis.

**Le retrait n'est pas compensé. La sortie n'est pas garantie. Il existe un risque d'illiquidité en cas d'absence de contrepartie à la souscription.

NEWGEN, en details.

Classification

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Classification SFDR

Article 8

Durée conseillée

Placement immobilier à long terme :

10 ans

Clientèle cible

Investisseurs non professionnels et professionnels au sens de MIF.

Fiscalité

Revenus fonciers et revenus financiers
Plus-values potentielles immobilières en cas de revente.

Retrait

Tout associé à le droit de se retirer de la SCPI. Le retrait n'est pas compensé. La sortie n'est pas garantie. Il existe un risque d'illiquidité en cas d'absence de contrepartie à la souscription.

Patrimoine immobilier

Européenne diversifiée.



Minimum de Souscription

Minimum de souscription par part :

Part avec frais d'entrée (A): 100€ frais inclus
dont 40€ de prime d'émission incluse



Commission de souscription

(incluse dans le prix de souscription)

Part A: 10% HT maximum
(soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur)

Ouverture

des souscriptions

Juin 2025

Date d'entrée en jouissance des parts

Le 1er jour du 6eme mois suivant la date de souscription.

6 mois

Objectif de distribution annuel

Cet objectif de performance n'est pas garanti; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps.

7%

Objectif de TRI 6%

Cet objectif de performance n'est pas garanti : le taux de rendement interne et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps.

Périodicité de distribution

La fréquence de versement des dividendes potentiels est trimestrielle.

3 mois

Commission de la gestion annuelle

10% HT maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) pour les parts A basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Commission de cession de parts

(hors cession intervenant sur le marché secondaire)
Part A : **150€** quelle que soit la durée de détention.



Commission d'acquisition

4,17% HT maximum (soit 5 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix indiqué (net vendeur) dans l'acte d'achat hors droits.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de **2% HT maximum** (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux de plus de 100.000€ HT (soit 120.000 euro TTC au taux de TVA en vigueur).

Commission de cession d'actifs immobiliers

(sous condition de plus-value)

2% HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) lorsque l'actif est situé en France.

3% HT maximum (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur) lorsque l'actif est situé en Europe.

Dépositaire

SGSS

Société de gestion

AROXYs

Comment souscrire et obtenir la note d'information ?

Directement sur notre site internet via votre espace personnel.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce fonds présente un risque de perte totale en capital. Par ailleurs, l'objectif de rendement affiché est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Contacts.



Stephan Besnainou

Directeur Commercial

stephan.besnainou@aroxys.com

T. +33 6 11 03 74 30



Albane de Gayffier

Responsable des partenariats

albane.deGayffier@aroxys.com

T. +33 6 81 24 95 78

Siège Social

29-31 Rue de Courcelles 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 €. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 429 084 502 R.C.S. PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105

**Aroxys Copyright . Document à caractère promotionnel,
il ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.**

Photos non contractuelles. Mars 2025.