

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

NEWGEN

Société civile de placement immobilier à capital variable
au capital initial de 803 460 euros
Siège social : 29-31 rue de Courcelles 75008 PARIS
944 910 710 RCS Paris

Avis de Convocation**A l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2025**

Les Associés de la société civile de placement immobilier NEWGEN sont priés de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société qui aura lieu le 10 décembre 2025 à 18h30 au siège social de la Société, 29-31 rue de Courcelles à Paris (75008), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Augmentation du capital social maximum ;
2. Modification des statuts concernant le démembrement de parts ;
3. Suppression de la commission de retrait sur part sociale ;
4. Modification des statuts concernant la commission de souscription ;
5. Pouvoirs en vue des formalités légales.

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibérera sans condition de quorum.

PREMIERE RESOLUTION

(Augmentation du capital social maximum)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que le montant du capital social maximum statutaire a été fixé à quatre millions huit cent mille (4 800 000) euros lors de la réunion de l'Assemblée générale constitutive qui s'est tenue le 13 mai 2025 ;

constate que le montant des souscriptions reçues et validées s'élève à huit cent soixante mille trois cent quarante (860 340) euros au 18 août 2025 ;

constate que ces souscriptions représentent au moins 15% du capital social maximum fixé par les statuts à 4 800 000 (quatre millions huit cent mille) euros, soit la somme d'au moins 720 000 (sept cent vingt mille) euros, tel que requis par l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier ;

décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de quatre millions huit cent mille (4 800 000) euros à cinq cents millions (500 000 000) d'euros ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 6 « CAPITAL SOCIAL » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « *Rédaction de l'article 6 après modification* » :

Rédaction de l'article 6 avant modification	Rédaction de l'article 6 après modification
<ul style="list-style-type: none"> Capital social effectif <p>Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, est fixé à 803 460,00 euros.</p> <p>Il est divisé en treize mille trois cent quatre-vingt-onze (13 391,00) parts d'une valeur nominale de soixante (60) euros chacune Les parts sont numérotées de un (1) à treize mille trois cent quatre-vingt-onze (13 391,00), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :</p> <p>[TABLEAU REPARTITION INITIALE]</p> <p>Les membres fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque.</p> <p>Ils ont versés, en sus du nominal, une prime d'émission de trente (30) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social effectif initial, prime d'émission incluse, s'élevant à 1 205 190,00 euros, dont 401 730,00 euros de prime d'émission. Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.</p> <ul style="list-style-type: none"> Capital social minimum <p>Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.</p> <ul style="list-style-type: none"> Capital social maximum <p>Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à quatre millions huit cent mille (4 800 000) euros.</p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Capital social effectif <p>Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, est fixé à 803 460,00 euros.</p> <p>Il est divisé en treize mille trois cent quatre-vingt-onze (13 391,00) parts d'une valeur nominale de soixante (60) euros chacune Les parts sont numérotées de un (1) à treize mille trois cent quatre-vingt-onze (13 391,00), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :</p> <p>[TABLEAU REPARTITION INITIALE]</p> <p>Les membres fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque.</p> <p>Ils ont versés, en sus du nominal, une prime d'émission de trente (30) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social effectif initial, prime d'émission incluse, s'élevant à 1 205 190,00 euros, dont 401 730,00 euros de prime d'émission. Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.</p> <ul style="list-style-type: none"> Capital social minimum <p>Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.</p> <ul style="list-style-type: none"> Capital social maximum <p>Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à quatre millions huit cent mille (4 800 000) euros<u>cinq cents millions (500 000 000) d'euros.</u></p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.</p>

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant du capital social maximum de la SCPI.

DEUXIEME RESOLUTION

(Modification des dispositions relatives au démembrement de parts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 a modifié les dispositions du Code civil relatives au démembrement de propriété des parts sociales, et que l'article 1844 al. 3 du Code civil consacre désormais le droit du nu-propriétaire et de l'usufruitier de participer aux décisions collectives ;

constate que la rédaction actuelle des Statuts ne reflète pas parfaitement la nature des droits qui doivent être exercés par chacun des nus-propriétaires et des usufruitiers au regard des dispositions législatives précédemment citées ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 8.3 « INDIVISIBILITE » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « *Rédaction de l'article 8.3 après modification* » :

Rédaction de l'article 8.3 avant modification	Rédaction de l'article 8.3 après modification
<p>Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.</p> <p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes à compter du premier jour du mois de la cession.</p> <p>En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.</p> <p>Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et les nu-propriétaire sont ainsi tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit d'y assister</p>	<p>Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.</p> <p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes à compter du premier jour du mois de la cession.</p> <p>En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.</p> <p>Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et les nu-propriétaire sont ainsi tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit d'y assister</p>

<p>et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>Par ailleurs, la SCPI sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.</p>	<p>et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>Par ailleurs, la SCPI sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.</p> <p><u>En cas de démembrement de la propriété d'une ou plusieurs parts de la SCPI, l'usufruitier et le nu-propiétaire ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire (et notamment les décisions relatives à l'approbation annuelle des comptes de l'exercice écoulé et à l'affectation du résultat) ;</u> <u>- Au nu-propiétaire pour les décisions à caractère extraordinaire, sauf convention contraire.</u> <p><u>La SCPI sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire.</u></p>
--	--

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin de présenter le dispositif de démembrement conformément aux statuts de la SCPI.

TROISIEME RESOLUTION

(Suppression de la commission de retrait sur part sociale)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que la Société de Gestion perçoit, en cas de retrait de parts de la SCPI, une commission forfaitaire de cent cinquante (150) euros HT, soit cent quatre-vingts (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur ;

prend acte de la volonté de la Société de Gestion de ne plus percevoir cette commission de retrait ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 14.3 « COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSION DE PARTS » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « *Rédaction de l'article 14.3 après modification* » :

Rédaction de l'article 14.3 avant modification	Rédaction de l'article 14.3 après modification
<p>14.3 COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSION DE PARTS</p> <p>(i) Commission de retrait</p> <p>Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI.</p> <p>La Société de Gestion percevra, en cas de retrait une commission forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur).</p> <p>Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.</p> <p>Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - invalidité, - décès de l'époux ou du partenaire de Pacs, - expiration des droits aux allocations chômage, - situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers, - cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. <p>(ii) Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré</p> <p>Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, si la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission forfaitaire égale à 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur) par bénéficiaire à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants droit.</p>	<p>14.3 COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSION DE PARTS</p> <p>(i) Commission de retrait</p> <p>Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI.</p> <p>La Société de Gestion percevra, en cas de retrait une commission forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur).</p> <p>Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.</p> <p>Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :</p> <p>- invalidité,</p> <p>- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,</p> <p>- expiration des droits aux allocations chômage,</p> <p>- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,</p> <p>- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.</p> <p>(ii)(i) Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré</p> <p>Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, si la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission forfaitaire égale à 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur) par bénéficiaire à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants droit.</p>

(iii) Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	(iii)(ii) Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire
<p>Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de maximum 10% HT (la TVA en vigueur s'appliquant en sus le cas échéant) du montant de la transaction (prix d'exécution), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par le cessionnaire.</p>	<p>Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de maximum 10% HT (la TVA en vigueur s'appliquant en sus le cas échéant) du montant de la transaction (prix d'exécution), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par le cessionnaire.</p>

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y supprimer la commission de retrait de parts de la SCPI.

QUATRIEME RESOLUTION

(Modification des dispositions relatives à la commission de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de préciser les services rendus par la Société de Gestion en contrepartie de la commission de souscription qu'elle perçoit ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 14.2 « COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « *Rédaction de l'article 14.2 après modification* » :

Rédaction de l'article 14.2 avant modification	Rédaction de l'article 14.2 après modification
<p>La commission de souscription des parts s'élève à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts (prime d'émission comprise) (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur).</p> <p>La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription et/ ou de faire facturer par les distributeurs partenaires tout ou partie de la commission de souscription directement à la SCPI.</p>	<p>La commission de souscription des parts s'élève à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts (prime d'émission comprise) (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur).</p> <p><u>La commission de souscription est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la réalisation des formalités et démarches liées à leur mise en œuvre, le suivi administratif des souscriptions la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.</u></p>

	La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription et/ ou de faire facturer par les distributeurs partenaires tout ou partie de la commission de souscription directement à la SCPI.
--	---

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin de préciser les dispositions relatives à la commission de souscription conformément aux statuts de la SCPI.

CINQUIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités légales)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, 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 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.
