



Bulletin trimestriel d'information

n°135
T3 2025

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2025 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2025.

Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Bureaux

Chasse-sur-Rhône@droits réservés



Stratégie d'investissement diversifiée depuis le 11 juillet 2024

Zone d'investissement : France à titre principal

Nombre d'immeubles :

41

Nombre de baux :

76



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2025 s'inscrit pour la gestion de votre SCPI PAREF Hexa, dans la continuité des actions engagées en 2024. Ainsi, le plan d'arbitrage se poursuit à travers la cession d'actifs arrivés à maturité, dans le but d'améliorer la liquidité du fonds, de générer de la plus-value et de soutenir sa performance. En parallèle, la stratégie de commercialisation des surfaces vacantes reste au cœur de nos priorités, avec pour ambition de renforcer le Taux d'Occupation Financier de la SCPI et de conforter son taux de distribution.

Au troisième trimestre 2025, dans un climat politique instable marqué par les tensions gouvernementales et la dégradation de la note souveraine de la France, l'économie nationale fait face à des vents contraires, et la vigilance s'impose devant le nombre record de défaillances d'entreprises. Ceci a pour conséquences un affaiblissement important des prises à bail de bureaux dans à peu près toute la France, et la nécessité d'adapter au mieux les actifs aux attentes des utilisateurs. La fragilité du contexte politique pourrait freiner la reprise du marché immobilier et limiter la croissance à +0,2 % selon l'INSEE et la Banque de France.

Sur le plan monétaire, l'Euribor 3 mois, principal taux de référence en zone euro, s'est maintenu autour de 2%.

En ce qui concerne le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, les volumes engagés depuis le début de l'année atteignent près de 9

d'acquisition, générant une plus-value brute de 0,8 million d'euros. Réalisée à un niveau de +2,5 % par rapport à la dernière valeur d'expertise, alors même que l'actif était vacant, cette opération illustre la capacité de PAREF Hexa à créer de la valeur dans un marché sélectif. Un focus dédié à cet

“ Cette cession illustre la capacité de PAREF Hexa à créer de la valeur dans un marché sélectif. ”

milliards d'euros, en légère hausse par rapport à 2024 (+7 %). Ce rebond reste toutefois très mesuré, dans un contexte où les investisseurs semblent privilégier les transactions de taille moyenne, souvent inférieures à 50 millions d'euros. Le commerce et la logistique conservent une bonne dynamique, soutenus par des rendements mieux ajustés au niveau actuel des taux.

L'activité du trimestre reflète la poursuite d'une gestion active du portefeuille. Après la vente d'un actif logistique au premier trimestre pour 5,25 millions d'euros, la cession d'un actif mixte bureaux/activité a été finalisée au troisième trimestre dans le Val-de-Marne pour 1,75 million d'euros, soit +82 % par rapport au prix

arbitrage est proposé dans ce bulletin pour en présenter les principales caractéristiques.

La SCPI aborde la fin d'année 2025 avec une grande prudence, et la nécessité de garder le cap, centrée sur la valorisation du patrimoine et la solidité de sa performance.

La distribution nette du trimestre s'élève à 3,00 € par part, en ligne avec les trimestres précédents.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : Banque de France; BCE ; CBRE.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet édito apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

FOCUS sur votre épargne

AU 30/09/2025

Performance globale annuelle 2024 : 6,00 %

Taux de distribution 2024 : 6,00 %

Distribution sur résultat courant :

5,90 %

Impôts prélevés à la source :

0,00 %

Distribution exceptionnelle :

0,10 %

Nombre d'associés

3 717

Capitalisation sur prix de souscription

245,6 M€

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans

5,60 %

10 ans

4,45 %

5 ans

3,48 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

3,00 €
Dividende brut par part

Acompte sur dividende net T3 versé le 28/10/2025

3,00 €

Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

0 €

Impôt déjà supporté par la SCPI

0 €

Valeur de la part :

210 €

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes sur dividende par part (net versé par personne physique)



AVERTISSEMENTS : Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI PAREF Hexa est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Source : PAREF Gestion.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 11 557 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRITIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2025	1 169 445	6 912	6 912		1 169 445
T2 2025	1 169 445	8 229	8 229		1 169 445
T3 2025	1 169 445	4 409	4 409		1 169 445
T4 2025					

Valeur de reconstitution au 30/06/2025 :

196,02 €

Valeur IFI 2024 préconisée (résidents français ou non) :

181,40 €

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 30/09/2025

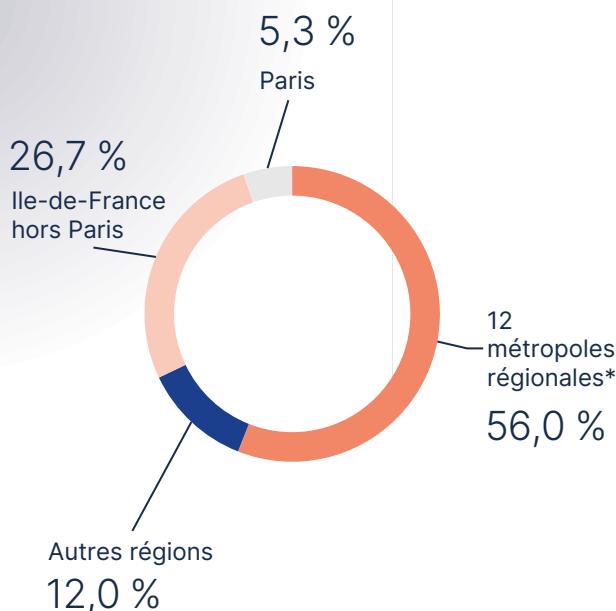


Valeur du patrimoine Immeubles Surface gérée
258,0 M€ 41 148 481 m²

RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

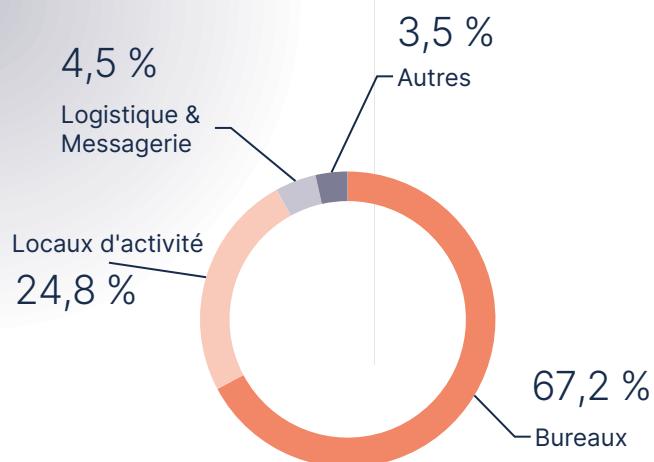
Exprimée en % de la valorisation hors droits
(sur la base des expertises au 30/06/2025).



*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille.

SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits
(sur la base des expertises au 30/06/2025).



PROFIL ESG

Labelisée ISR depuis le 7 juin 2022, votre SCPI PAREF Hexa intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion. Son objectif principal est de réduire l'empreinte environnementale de ses actifs tout en améliorant la qualité de vie des locataires. En juin 2025, le Label ISR de PAREF Hexa a été renouvelé pour trois années supplémentaires.

PAREF Hexa est également classée Article 8, conformément au Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

POINT SUR L'ENDETTEMENT

DETTE BANCAIRE	VALEUR D'EXPERTISE	% DETTE/VALEUR AU BILAN
68,6 M€	258,0 M€	26,6 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/09/2025

Baux

76

Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

2,93 années

Loyers encaissés
durant le trimestre

4,7 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF

89,4 %	■ Locaux occupés
1,1 %	■ Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire
0 %	□ Locaux vacants sous promesse de vente
0 %	□ Locaux vacants en restructuration
9,5 %	■ Locaux vacants

ÉVOLUTION DU TOF SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES



* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1 prise d'effet

70 m²

Loyer annuel
de la prise d'effet

9 000 €

2 libérations

1 193 m²

Loyers annuels
des libérations

251 893 €

27 lots vacants représentant

13 256 m²

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre, PAREF Hexa a finalisé l'arbitrage d'un actif mixte bureaux/activité situé à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), cédé pour un montant de 1,75 million d'euros.

Réalisée à un prix supérieur de +2,5 % par rapport à la dernière valeur d'expertise et de +82 % par rapport au prix d'acquisition, cette opération a permis de dégager une plus-value brute de 0,8 million d'euros.

Elle illustre la capacité de PAREF Hexa à piloter activement son portefeuille et à créer de la valeur, même dans un marché sélectif.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



FOCUS sur un actif du portefeuille



COURTELINE À VILLEURBANNE

Situé au 40 rue des Antonins à Villeurbanne (Rhône), l'actif Courteline a été livré le 1^{er} septembre 2023 dans le cadre d'une VEFA signée en novembre 2021. Il développe une surface de 3 981 m² de bureaux répartis sur cinq niveaux, et dispose de 32 places de stationnement.

L'immeuble est entièrement loué à **AFIP Formations**, établissement d'enseignement supérieur privé spécialisé dans l'alternance, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans. Il affiche un taux d'occupation financier de 100 % et une WALB de 9,9 ans.

Le site affiche un taux d'occupation financier de 100% et une WALB de 9,9 ans

Certifié **BREEAM "Very Good"** et labellisé **BiodiverCity**, le bâtiment répond aux standards actuels en matière de performance environnementale. Sa valeur a progressé de +7,7 % entre juin et décembre 2024, soit une hausse d'environ 1 M€, portée par la revalorisation locative et la décompression du taux. L'actif représente 5,43 % de la valeur du portefeuille de la SCPI.



Localisation : **40 Rue des Antonins, 69100 Villeurbanne.**

Typologie : **Bureau.**

Date de livraison : **1^{er} septembre 2023.**

Surface locative : **3 981 m².**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **5,4 %.**

Locataire : **1 bail à AFIP Formations (école privée d'enseignement supérieur, 100% du loyer).**

TOF : **100 %.**

WALB : **9,9 ans.**

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Mixte de la SCPI PAREF Hexa s'est tenue le mardi 24 juin 2025 à onze heures, au Chateauform Monceau Velasquez, 2 avenue Velasquez, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 4 juin 2025.

Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le mercredi 9 juillet 2025 à quatorze heures à cet effet. La convocation a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 2 juillet 2025.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 16), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion.

Par ailleurs, lors de cette assemblée, les neuf (9) nouveaux membres du Conseil

de surveillance suivants ont été élus pour une durée de 3 ans :

- DE JUVIGNY Jacques (candidat sortant)
- JACQUEMIN Valérie
- PRIGENT Yann (candidat sortant)
- SCI SEV INVEST - MONTEILHET Sébastien (candidat sortant)
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL - BENVENISTE Pascal (candidat sortant)
- PRIMONIAL CAP IMMO (SCI) - DEPIGNY Antoine
- AISSA EL BEY Abdeljalil (candidat sortant)
- GARCIA Thierry (candidat sortant)
- COUDERC Thierry

À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 55 à 60 du rapport annuel 2024. Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion via le lien suivant : <https://paref-gestion.com/actualites/paref-hexa-assemblee-generale-mixte-les-24-juin-et-9-juillet-2025/>.

PAREF Gestion remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

■ PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion) :

- Commission de souscription (Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs) : 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion) :

- Commission de gestion annuelle : 8 % HT (soit 9,6 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers)

- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

- (i) 1 % HT (soit 1,2 % TTC) du prix net vendeur des actifs inférieurs à 3 M€ ;
- (ii) 0,75 % HT (soit 0,9 % TTC) du prix net vendeur des actifs entre 3 M€ à 5 M€ ;
- (iii) 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC) du prix net vendeur des actifs supérieurs à 5 M€.

- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 1 % HT (soit 1,2 % TTC) maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Souscription : Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrément, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés, du bulletin trimestriel d'information et de la note d'information RGPD disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Retrait : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception, et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues

des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédent la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008 pour un maximum de 300 000 €, si les sommes disponibles sont suffisantes. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Cession - Mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION
NE GARANTIT PAS
LA REVENTE DES PARTS

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

ENDETTEMENT

La SCPI PAREF Hexa peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la société.

FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé en France, il y aura lieu d'appliquer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer.

LEXIQUE

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Performance globale annuelle de la SCPI : Elle 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.

Taux de Distribution de la SCPI : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Valeur de retrait : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : gestionvie@paref.com

Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

PAREF Hexa : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 375.000.000 euros ■ N°RCS Paris 383 356 755
■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMFGP-08000011 du 19-02-2008
■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.