



Bulletin trimestriel d'information

n°137-1
T1 2026

Valable du 1er avril au 30 juin 2026 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2026.

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

58 avenue Jean Jaurès, Colombes (92) @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 :

75



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le premier trimestre 2026 s'inscrit dans un environnement économique et géopolitique toujours marqué par de fortes incertitudes. Selon les projections macroéconomiques publiées par la Banque de France en mars, la croissance française devrait atteindre 0,9 % en 2026, légèrement révisée à la baisse en raison d'un contexte international tendu et de la volatilité persistante des prix de l'énergie. Après un net ralentissement en 2025, l'inflation connaît un regain temporaire en ce début d'année pour s'établir à 1,7 % en mars 2026, tandis que l'inflation sous-jacente demeure contenue autour de 1 %.

Dans ce contexte, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont marqué un ralentissement au cours du premier trimestre 2026. Selon BNP Paribas Real Estate, 2,5 milliards d'euros ont été investis sur la période, soit un recul de 37 % par rapport au premier trimestre 2025, niveau le plus faible observé depuis dix ans. Le marché reste néanmoins porté par quelques opérations d'envergure situées principalement dans Paris intra-muros, qui continue de jouer son rôle de valeur refuge dans un environnement plus attentiste.

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation financier de votre SCPI s'établit à 84,9 %. Cette situation s'explique principalement par le départ du locataire de l'actif de Gennevilliers (92) en décembre 2025, actif qui représentait alors près de 8 % du patrimoine de la SCPI. Les équipes de

“ Des avancées locatives dans un marché immobilier toujours contraint. ”

gestion ont réagi très rapidement et lancé la commercialisation de l'actif sans délai, permettant la signature d'un bail portant sur 1 255 m², dont la prise d'effet est prévue en juin 2026, à un niveau de loyer aligné sur les standards du marché local.

La gestion locative du trimestre a aussi été marquée par le renouvellement du bail d'un locataire sur l'actif de Tremblay-en-France (95), représentant un loyer annuel de 120 K€, pour une durée ferme de 6 ans. Un point focus dédié à cet actif est présenté en page 6 du présent bulletin. Sur la période, une libération a également été enregistrée sur l'actif de Bron (69), représentant un loyer annuel de 27 K€.

La Société de Gestion poursuit par ailleurs son plan d'arbitrage 2026 avec plusieurs discussions et processus de cession déjà bien avancés, dans une logique de gestion active du portefeuille de diversification du profil du patrimoine.

Sur le plan de la durabilité, PAREF Hexa a validé avec succès l'audit de la

première année de son second cycle de labellisation ISR. Les actions menées et l'évolution des notes ESG des actifs suivent, à ce stade, une trajectoire alignée avec les objectifs fixés pour ce nouveau cycle.

Enfin, la distribution au titre du premier trimestre 2026 s'établit à 3,00 € par part en jouissance, en ligne avec celle versée au titre du premier trimestre 2025.

Nous vous remercions de votre confiance et restons pleinement mobilisés pour gérer votre SCPI dans l'intérêt de ses associés.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



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 31/03/2026

Nombre d'associés

3 718

Capitalisation sur prix de souscription

201,1 M€

Performance globale annuelle 2025 : -12,10 %

Taux de distribution 2025 : 6,00 %

Distribution sur résultat courant :

6,00 %

Impôts prélevés à la source :

0,00 %

Distribution exceptionnelle :

0,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

15 ans

4,43 %

10 ans

3,05 %

5 ans

0,41 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Acompte sur dividende net T1 versé le 13/05/2026

2,52 €

Dividende brut distribué* suite à la vente d'immeubles versé le 13/05/2026

0,48 €

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



*Hors déduction du montant de l'impôt sur la plus-value immobilière avancé par la SCPI pour le compte de ses associés assujettis, d'un montant de 0,07 € par part.

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 19 789 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2025	1 169 445	3 180	3 180		1 169 445
T2 2025					
T3 2025					
T4 2025					

Valeur de la part :

172 €

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Valeur de retrait :

154,80 €

Valeur de réalisation au 31/12/2025 :

137,95 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2025 :

170,24 €

Valeur IFI 2025 préconisée (résidents français ou non) :

147,43 €

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/03/2026



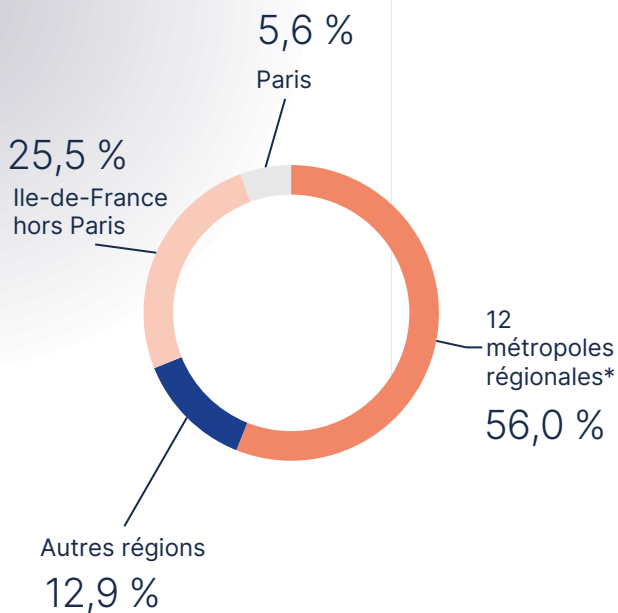
Viljeur Stalingrad @Droits réservés

Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
234,9 M€	41	148 481 m ²

RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

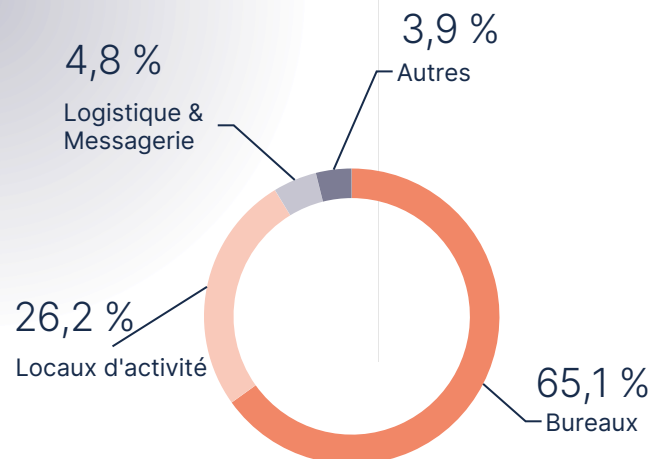
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2025).



*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 31/12/2025).



PROFIL ESG

Labellisée 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
68,3 M€	234,9 M€	29,1 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/03/2026

Baux

75

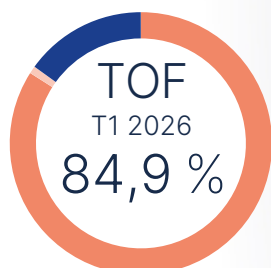
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

2,95 années

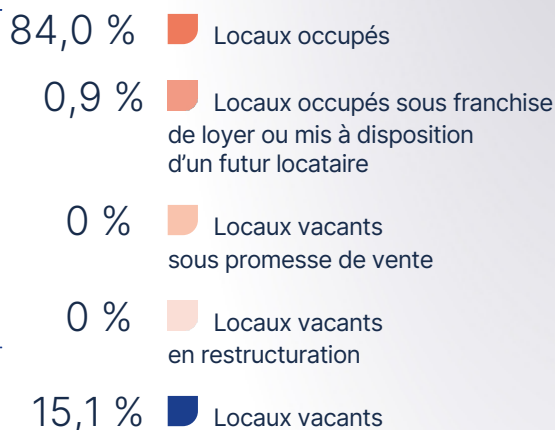
Loyers encaissés
durant le trimestre

2,9 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1 renouvellement

962 m²

Loyer annuel
du renouvellement

120 310 €

1 libération

191 m²

Loyer annuel
de la libération

26 355 €

30 lots vacants représentant

18 528 m²

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

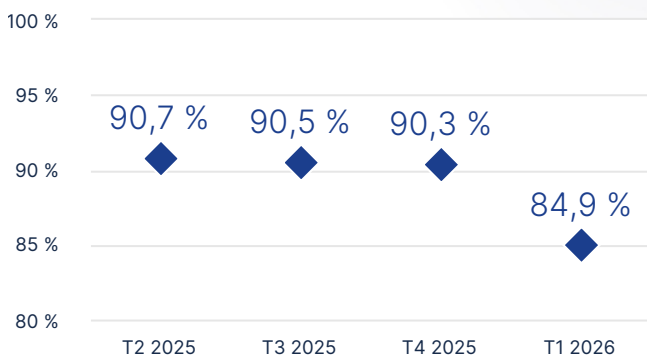
ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

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.



FOCUS

sur un actif du portefeuille



ACTIF TERTIAIRE À TREMBLAY-EN-FRANCE

Au cours du premier trimestre 2026, un actif tertiaire à Tremblay-en-France, à usage mixte bureaux et stockage, développant une surface totale de 962,3 m² assortie de 57 emplacements de stationnement, a fait l'objet d'un renouvellement locatif dans des conditions favorables pour votre SCPI PAREF Hexa.

Ce renouvellement, conclu pour une durée ferme de 6 ans, a été signé sans franchise de loyer ni mesure d'accompagnement, permettant à la

Un renouvellement locatif qui permet de sécuriser des revenus pour votre SCPI

SCPI de percevoir immédiatement 100% des loyers contractuels. Le niveau de loyer obtenu ressort par ailleurs supérieur à la valeur locative de marché, témoignant de l'attractivité de l'actif et de la solidité de son implantation au sein du pôle économique de Roissy.

Cette opération contribue à sécuriser durablement les revenus locatifs de la SCPI sur cet actif et illustre la gestion proactive menée par la Société de Gestion afin de préserver la performance et la résilience du patrimoine dans un environnement locatif sélectif.

Localisation : **87 avenue du Bois de la Pie, 95700 Tremblay-en-France.**

Typologie : **Bureau.**

Date d'acquisition : **2005.**

Surface locative : **962,3 m².**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **0,5 %.**

Locataire : **Société spécialisée en déconstruction/démolition (groupe coté).**

TOF : **100 %.**

WALB : **6 ans ferme.**

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI PAREF Hexa se tiendra le **mardi 23 juin 2026 à onze heures, au Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon 75008 PARIS.**

Cet évènement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et de vous prononcer sur les résolutions soumises à votre approbation, dont certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires figure dans

la partie « Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire » du rapport annuel qui vous sera transmis en amont. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Vous pourrez voter en présentiel le jour de l'assemblée, par correspondance ou par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation, ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.



Accès au Sofitel Arc de Triomphe :

- Métro / RER : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).
- Parking public : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

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 démembrement, 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 précédant 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 bruts 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 effectuée deux fois par an : à mi-année et en fin d'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 maximum : 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.

BTI TT26-Hexa/1