

# Bulletin trimestriel d'information T2 2024

N° 130 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

La fin du premier semestre 2024 marque une étape importante pour votre SCPI qui est désormais en mesure d'élargir sa stratégie d'investissement à tout investissement en immobilier d'entreprise en France. Cette nouvelle dynamique vise à exploiter de nouvelles opportunités immobilières dans un marché favorable aux acheteurs et à accroître encore la diversification de votre portefeuille. Ce programme s'est accompagné d'un changement de dénomination de votre SCPI : Interpierre France devient ainsi **PAREF Hexa**.

Cette évolution s'inscrit dans la continuité de notre ambition d'améliorer constamment les performances de votre épargne. Cela se traduit par des résultats financiers solides pour votre SCPI avec un taux de distribution en progression constante depuis 2020, et un patrimoine résilient qui a permis de maintenir les prix de parts de votre SCPI.

Nous profitons également de cet édito pour vous confirmer, qu'à la suite de la nouvelle campagne de valorisation semestrielle menée par l'expert indépendant du fonds sur l'ensemble du portefeuille, la valeur du patrimoine de votre SCPI n'affiche qu'une baisse modérée de -0,1% à périmètre constant par rapport à fin 2023. Cette stabilité nous permet de confirmer le maintien de la valeur de la part à 210 €.

Au cours de ce deuxième trimestre, la croissance économique française a continué à progresser modestement, atteignant +0,3% selon les dernières prévisions de l'INSEE. Toujours d'après l'INSEE, l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques à Paris cet été devrait stimuler cette croissance pour atteindre +1,1% sur l'ensemble de l'année 2024.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise a maintenu une attitude prudente, avec un volume d'investissement total de 4,3 Mds€ depuis le début de l'année, marquant une baisse de 37 % par rapport au

premier semestre 2023. Néanmoins, cette tendance à la baisse montre des signes d'atténuation, comme en témoigne la contraction de 47% entre le premier semestre 2023 et celui de 2022. Ces signes sont expliqués par le redémarrage dynamique du secteur industriel et logistique, une classe d'actifs présente dans le portefeuille de la SCPI PAREF Hexa, affichant des performances annuelles positives avec une hausse des volumes de 27%.

Durant ce trimestre, la gestion locative et transactionnelle de votre SCPI s'est montrée particulièrement active. Deux nouvelles prises d'effet ont été signées, générant un loyer annuel total de 244 K€ sur une durée ferme moyenne de 5,5 ans, et permettant de porter le Taux d'Occupation Financier (TOF) à 93,1% au 2<sup>ème</sup> trimestre. De plus, une vente stratégique a été conclue sur un actif avec un produit de cession excédant sa dernière valeur d'expertise. Vous trouverez plus de détails sur cette transaction en page 4 du bulletin d'information.

En conclusion de ce deuxième trimestre, les performances solides ont permis à PAREF Hexa de verser un dividende de 3,12 euros par part, enregistrant une augmentation de +8,3% par rapport au premier trimestre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous souhaitons un bel été.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : INSEE, Banque de France, CBRE.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2024

 **3 604**  
associés

 **210 €**  
valeur de la part



**245,6M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



**3,12 €**  
Acompte sur Dividende T2  
versé le 31/07/2024

## PERFORMANCES ET DISTRIBUTION

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

15 ans **5,40 %**  
10 ans **4,38 %**  
5 ans **3,28 %**

Taux de distribution 2023 : **5,51 %**



Distribution trimestrielle 2024 par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, liés à la gestion discrétionnaire et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 24 762 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	1 169 445	8 903	8 903	0	1 169 445	3 571
T2 2024	1 169 445	11 210	11 210	0	1 169 445	3 604
T3 2024						
T4 2024						

**210 €**

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>210 €</b>
- Valeur nominale	150 €
- Prime d'émission	60 €
<small>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</small>	<small>21 €</small>
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>189 €</b>

**164,70 €**

Valeur de réalisation  
au 30/06/2024

**199,22 €**

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2024

**182,05 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**182,05 €**

Valeur IFI 2023 préconisée non-  
résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

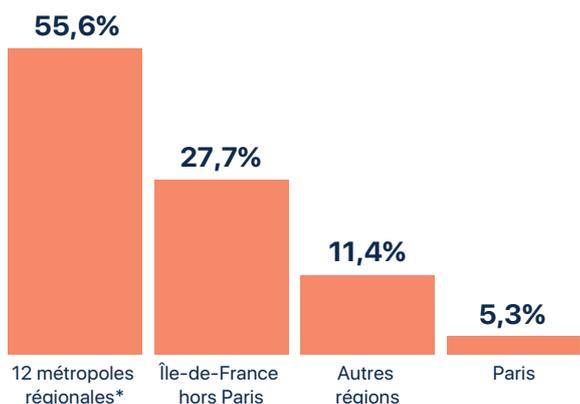
au 30/06/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>268,1 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>44</b> immeubles	 <b>157 194 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>81</b> baux	 <b>3,7 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>4,7 M€</b> loyers encaissés au 2 <sup>ème</sup> trimestre
--	---	--	--	---	---

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



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



## Répartition sectorielle

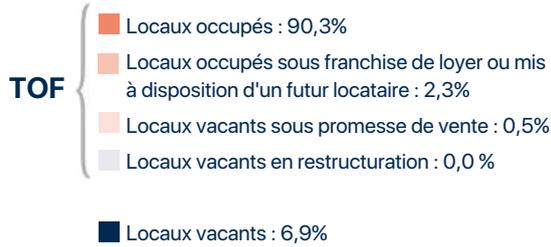
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)

 <b>67,3%</b> Bureaux	 <b>23,4%</b> Locaux d'activité	 <b>5,7%</b> Logistique & Messagerie	 <b>3,6%</b> Autres
--	--	--	--

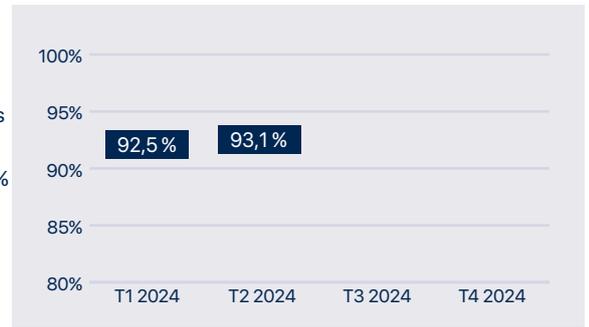
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
69,3 M€	268,1 M€	0,0 M€	268,1 M€	25,8%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\* 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.

## Activité locative du 2<sup>ème</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Arbitrage du trimestre



**Localisation :** 21 Bd Joseph Hentgès, Seclin (59)

**Typologie :** Messagerie

**Surface :** 1 900 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** 30/05/2015

**Date de cession :** 13/05/2024

Au cours du deuxième trimestre 2024, la SCPI PAREF Hexa a vendu un actif de typologie "messagerie" situé à Seclin, dans le département du Nord.

Cet actif, d'une surface locative de 1 900 m<sup>2</sup>, a été vendu à un prix supérieur de 50 K€ par rapport à sa dernière valeur d'expertise, témoignant une fois de plus de la bonne valorisation du patrimoine de la SCPI et de l'efficacité des équipes de gestion. De plus, cet arbitrage a été effectué avant que l'actif ne devienne entièrement vacant et que des travaux significatifs, nécessaires à moyen terme, ne soient entrepris.



### Label ISR : votre SCPI passe avec succès l'audit de suivi annuel.

Labellisée ISR depuis le 7 juin 2022, votre SCPI PAREF Hexa intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Elle poursuit ainsi comme objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Dans le cadre du suivi annuel, la SCPI PAREF Hexa a été auditée en mai 2024 par AFNOR Certification afin de déterminer si sa gestion a su rester conforme aux exigences fixées par le label.

Nous sommes fiers de vous informer que, suite aux résultats de l'audit, le label ISR de votre SCPI PAREF Hexa a une nouvelle fois été maintenu en 2024.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre France s'est tenue le jeudi 27 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 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 12 juin 2024.

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 jeudi 11 juillet 2024 à seize heures trente minutes à cet effet.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 21), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion, ainsi que la modification de la stratégie d'investissement et de la dénomination sociale d'Interpierre France qui devient **PAREF Hexa** à compter de la date susvisée.

À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 52 à 61 du rapport annuel 2023.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur le lien suivant : <https://paref-gestion.com/wp-content/uploads/2024/07/Interpierre-France-Resultats-detaillés-2.pdf>

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

## 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 et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://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 d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI. Ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**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<sup>er</sup> 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 pourra 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.

## 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 SCPI.

## LEXIQUE

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

**Taux de Distribution de la SCPI** : 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<sup>er</sup> 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.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

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



PAREF Gestion - Siège social :  
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

