

# Bulletin trimestriel d'information T2 2025

N° 134 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

Type : SCPI de rendement à capital variable

Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Bureaux

Stratégie d'investissement diversifiée depuis le 11 juillet 2024

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2025 a été marqué par la finalisation de la nouvelle campagne de valorisation du patrimoine. À l'issue de cette évaluation, la valeur du portefeuille de votre SCPI s'établit à 259,37 millions d'euros, en baisse de 1,18% à périmètre constant par rapport au 31/12/2024, et positionne la valeur de reconstitution à 196,02 euros par part lorsque le prix de souscription est de 210 euros.

Dans un environnement économique nuancé, la croissance du PIB français a progressé de +0,1% au dernier trimestre, malgré une consommation des ménages toujours contrainte. Sur le front monétaire, l'Euribor 3 mois, souvent utilisé comme taux sans risque de référence en zone euro, s'est stabilisé à 1,94%. Cette évolution laisse entrevoir la possibilité d'un redémarrage graduel des marchés immobiliers à moyen terme.

À ce jour, l'activité sur le marché de l'immobilier d'entreprise demeure modérée. Les volumes investis en France atteignent 5,9 milliards d'euros au premier semestre, en baisse de 29% par rapport à l'an dernier. Le deuxième trimestre enregistre seulement 2,3 milliards d'euros de transactions, soit un recul de 9% sur un an et de 49% par rapport à la moyenne quinquennale. Ce ralentissement témoigne d'un marché encore en phase d'ajustement, dans l'attente de nouvelles perspectives sur les taux et les valorisations.

Après avoir mené à bien son premier cycle du label ISR, PAREF Hexa lance dès ce trimestre un nouveau cycle de trois ans, structuré autour d'objectifs élargis. Cette initiative s'inscrit dans une démarche de transformation progressive et maîtrisée du portefeuille. Un focus détaillé sur ce sujet est présenté en page 4.

Grâce à une gestion rigoureuse, une politique d'arbitrages ciblée et une relation de proximité avec ses locataires, PAREF Hexa aborde le second semestre 2025 avec une vigilance accrue, tout en étant pleinement mobilisée pour capitaliser sur les opportunités offertes par un marché en mutation.

La distribution nette pour ce trimestre s'élève à **3,00 euros par part**, maintenue au même niveau que celle des trimestres précédents.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Banque de France, BCE, CBRE.

Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

**PAREF Hexa** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statuaire : 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 AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2025

**3 708**  
associés



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

**3,00 €**  
Dividende brut  
par part

**3,00 €**  
Acompte sur  
dividende net T2 versé  
le 30/07/2025

**210 €**  
valeur de la part

**0,00 €**  
Impôt déjà supporté  
par la SCPI

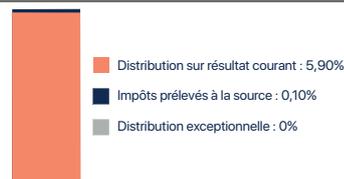
## PERFORMANCES

Performance globale annuelle 2024 : 6,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans **5,60 %**  
10 ans **4,45 %**  
5 ans **3,48 %**

Taux de distribution 2024 : 6,00%



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2024 & 2025

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 11 489 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2025	1 169 445	6 912	6 912	0	1 169 445	3 698
T2 2025	1 169 445	8 229	8 229	0	1 169 445	3 708
T3 2025						
T4 2025						

**210 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

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

**Valeur de retrait** ..... **189 €**

**159,56 €**  
Valeur de réalisation  
au 30/06/2025

**196,02 €**  
Valeur de reconstitution  
au 30/06/2025

**181,40 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée  
résidents français

**181,40 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée non-  
résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

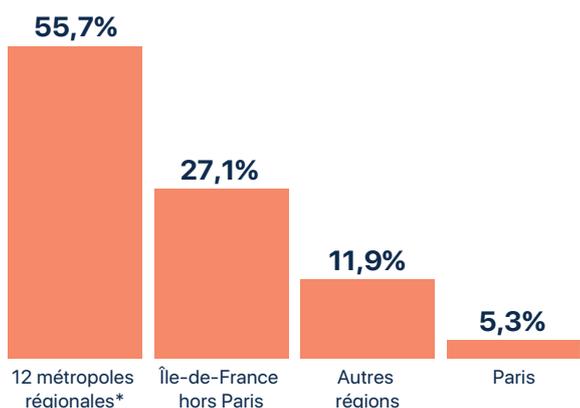
au 30/06/2025

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>259,4 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>42</b> immeubles	 <b>149 876 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>77</b> baux	 <b>3,0 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>5,0 M€</b> loyers encaissés au 2 <sup>e</sup> trimestre
--	---	--	--	---	---

## 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

## Répartition sectorielle

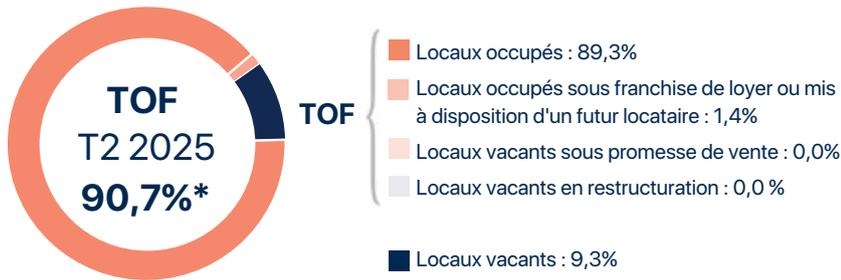
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2025)

 <b>67,3%</b> Bureaux	 <b>24,7%</b> Locaux d'activité	 <b>4,5%</b> Logistique & Messagerie	 <b>3,5%</b> Autres
--	--	--	--

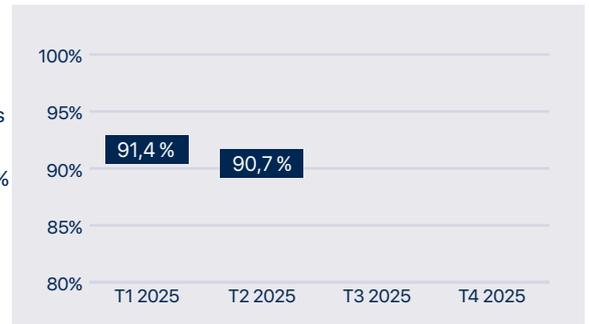
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
68,7 M€	259,4 M€	0 €	259,4 M€	26,5%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2025



\* 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 2<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition et arbitrage du trimestre

Aucun investissement ni arbitrage n'a été réalisé au cours du deuxième trimestre 2025.

## Label ISR : bilan du premier cycle et perspectives

En 2022, la SCPI PAREF Hexa obtenait le label ISR Immobilier. Trois ans plus tard, cet engagement s'est concrétisé de manière mesurable : **100 % du portefeuille** a été intégré à une démarche exigeante de progression environnementale et sociale. Ce premier cycle a permis de poser des fondations solides, tout en amorçant des transformations concrètes sur le terrain.

### Une stratégie "Best-in-Progress" à l'échelle de tout le patrimoine

Notre approche ISR repose sur une conviction forte : chaque actif a un potentiel d'amélioration. En adoptant une stratégie "Best-in-Progress", PAREF Hexa a su, au cours du premier cycle du label :

- **Évaluer et faire progresser l'ensemble de ses immeubles** grâce à des audits réguliers et des trajectoires carbone précises (33 audits énergétiques et analyses CRREM réalisés) ;
- **Renforcer sa gouvernance ESG** par une démarche structurée et durable ;
- **Impliquer les occupants** dans une logique d'amélioration continue des actifs, au plus près des usages réels (34 baux verts signés et 23 comités environnementaux organisés).

### Un deuxième cycle ambitieux dès 2025

Fort des résultats du premier cycle, PAREF Hexa engage dès 2025 un **deuxième cycle ISR**, avec des ambitions renforcées à horizon 2028 :

- **Réduire l'intensité carbone du portefeuille** sous les niveaux de référence du marché ;
- **Mener des études de qualité de l'air sur 80 % des actifs** pour mieux piloter le confort intérieur ;
- **Former 100 % des équipes de gestion** aux enjeux ESG, afin d'ancrer durablement ces pratiques dans l'exploitation quotidienne.

Ce nouveau cycle marque une étape décisive dans notre démarche : plus qu'une conformité aux exigences du label, il s'agit d'un levier stratégique pour créer de la valeur responsable, dans la durée. Ainsi, notre objectif est d'atteindre un seuil de 50/100 à la fin du cycle 2.



Exemple de l'actif de Croissy-Beaubourg (77) : score ESG 2025 : 36,6/100, soit +23,6 par rapport à 2022.



**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.

# VIE SOCIALE

L'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 - Sébastien MONTEILHET (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 56 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://www.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.

## 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.

**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.

## 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<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

**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.

**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).

## 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

