

# Bulletin trimestriel d'information T1 2025

N° 133 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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,

L'année 2025 débute sur une note positive pour votre SCPI, avec la cession d'un actif logistique situé en région Auvergne-Rhône-Alpes, pour un montant supérieur à sa valeur d'expertise, permettant ainsi de dégager une plus-value significative.

Sur le plan économique, le premier trimestre 2025 s'est inscrit dans un contexte de reprise modérée. Le PIB français a progressé de 0,2 % après un recul de 0,1 % au quatrième trimestre 2024. En dépit des incertitudes économiques persistantes, l'activité a connu une légère amélioration en mars dans l'industrie et les services marchands, tandis qu'elle est restée stable dans le secteur du bâtiment. Dans cet environnement de désinflation progressive, la Banque centrale européenne a abaissé son taux directeur à 2,50 % en mars 2025 afin de soutenir la demande intérieure et d'ancrer durablement l'inflation autour de son objectif de 2 %.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise français a montré des signes d'amélioration. Selon CBRE, les volumes investis ont atteint 3,4 milliards d'euros au premier trimestre, en hausse de plus de 60 % par rapport à l'an dernier, portés par quelques transactions majeures dans le commerce. Cette dynamique encourageante reste toutefois en retrait de 28 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Les taux de rendement prime se sont stabilisés à 4,20 % pour les bureaux, 4,90 % pour la logistique et 4,25 % pour les commerces, témoignant d'un environnement plus équilibré mais encore attentiste.

Au cours du trimestre, la gestion locative et transactionnelle de votre SCPI a été particulièrement dynamique. Trois nouveaux baux ont été signés, représentant un loyer annuel de 342 K€, avec une durée ferme moyenne de 4,7 ans, permettant de compenser partiellement les départs locatifs constatés sur la même période, pour un loyer annuel de 476 K€. Par ailleurs, la stratégie d'arbitrage engagée par PAREF Gestion a porté ses fruits avec la cession de l'actif de Pusignan, finalisée fin février 2025. Cette vente, réalisée au-dessus de la valeur d'expertise, a permis de générer une plus-value nette d'environ 2 millions d'euros. Ce succès est le résultat d'une gestion proactive qui a permis de revaloriser l'actif, notamment grâce à la sécurisation d'un bail de neuf ans ferme sur 100 % de la surface, ainsi qu'à des travaux de rénovation incluant l'installation d'un cool roof.

Enfin, la distribution nette pour ce premier trimestre s'élève à 3,00 euros par part en jouissance pour une part valorisée à 210 euros, en ligne avec celle du trimestre précédent. Nos prévisions pour 2025 demeurent inchangées, avec un taux de distribution prévisionnel non garanti de 6,00%.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Banque de France, BCE, CBRE.

*La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le taux de distribution prévisionnel mentionné est un objectif prévisionnel non garanti en 2025, communiqué à titre indicatif. Il peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction des conditions de marché et de la gestion de la SCPI. 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 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 AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



**PAREF**  
GESTION

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2025

 **3 698**  
associés

 **210 €**  
valeur de la part



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

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

 **3,00 €**  
Acompte sur  
dividende net T1 versé  
30/05/2025

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

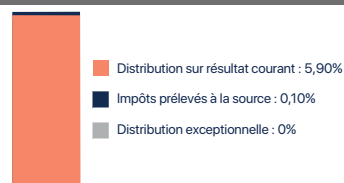
## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

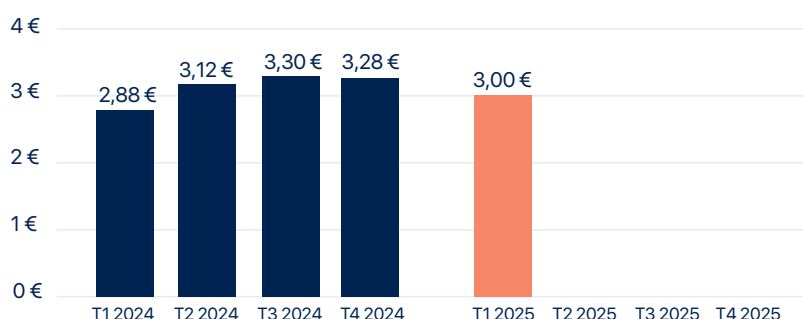
15 ans **5,60 %**  
10 ans **4,45 %**  
5 ans **3,48 %**

Taux de distribution 2024 : 6,00%



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2024 & 2025

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



Source : PAREF Gestion. 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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 17 783 parts en attente de retrait.

| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL | SOUSCRIPTEURS |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|---------------|
| T1 2025   | 1 169 445       | 6 912         | 6 912    | 0           | 1 169 445     | 3 698         |
| T2 2025   |                 |               |          |             |               |               |
| 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 € |

**163,32 €**  
Valeur de réalisation  
au 31/12/2024

**199,52 €**  
Valeur de reconstitution  
au 31/12/2024

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

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

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

## Votre patrimoine en un coup d'œil

au 31/03/2025



**262,5 M€**

Valeur du patrimoine



**42**

immeubles



**149 876 m<sup>2</sup>**

gérés



**79**

baux



**3,2 ans**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

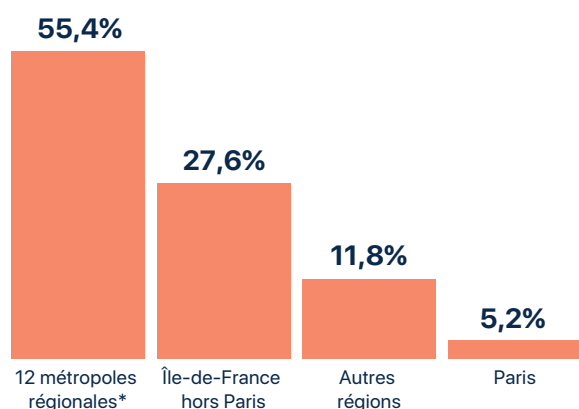


**3,8 M€**

loyers encaissés  
au 1<sup>er</sup> trimestre

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)



\* 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 31/12/2024)



**67,6%**

Bureaux



**24,4%**

Locaux d'activité



**4,4%**

Logistique & Messagerie



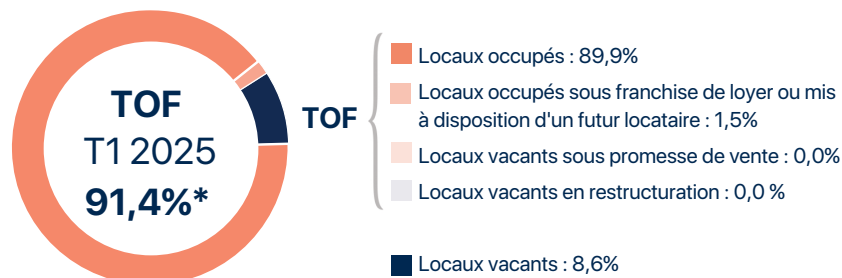
**3,6%**

Autres

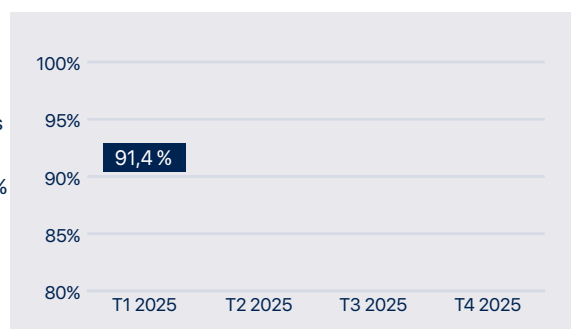
## Point sur l'endettement

| Dette bancaire | Valeur d'expertise | Immobilisation en cours | Valeur au bilan | % dette/valeur au bilan |
|----------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 68,8 M€        | 262,5 M€           | 0                       | 262,5 M€        | 26,2%                   |

## 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 1<sup>er</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

## Arbitrage du trimestre



**Localisation :** Avenue de Satolas Green, Pusignan (69)  
**Typologie :** Logistique  
**Surface :** 6 230 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** 27/12/2019  
**Date de cession :** 26/02/2025

Au premier trimestre 2025, la SCPI PAREF Hexa a finalisé la cession d'un actif logistique situé à Pusignan, dans le département du Rhône. D'une surface locative de 6 230 m<sup>2</sup>, cet immeuble a été vendu pour un montant de 5,25 millions d'euros, soit un prix supérieur de plus de 100 000 euros à sa valeur d'expertise. L'opération a permis de dégager une plus-value nette de frais d'environ 2,5 millions d'euros, qui pourra être redistribuée aux associés.

Cette vente illustre la capacité de la SCPI à créer de la valeur à travers une gestion active et rigoureuse de son patrimoine. La revalorisation de l'actif a notamment été rendue possible par la sécurisation d'un bail ferme de neuf ans couvrant 100 % de la surface, ainsi que par la réalisation de travaux de remise en état, incluant notamment la mise en place d'une toiture "cool roof" pour améliorer la performance énergétique du site.

Cette opération stratégique confirme, une nouvelle fois, la solidité du patrimoine de PAREF Hexa et l'engagement des équipes de gestion à optimiser, de manière durable, la valeur des actifs détenus pour le compte des associés.



**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.

Par ailleurs, la SCPI est 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 Annuelle de la SCPI PAREF Hexa se tiendra le **mardi 24 juin 2025 à onze heures, au Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 Paris.**

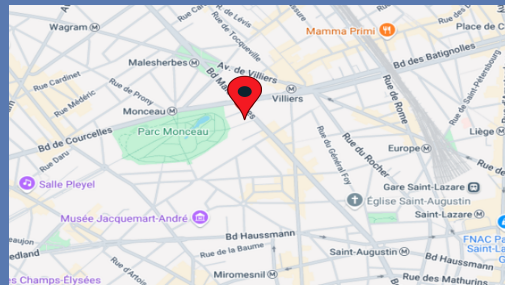
À cette occasion, vous serez invités d'une part à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance, d'autre part à approuver certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives aux dites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit 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. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2025

En tant qu'associé de la SCPI PAREF Hexa, vous êtes convié à l'Assemblée Générale Annuelle de la société, qui se tiendra le mardi 24 juin à 11h00. Cet événement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et **de vous prononcer sur les différentes résolutions soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation, ou bien par voie électronique, à condition d'avoir préalablement donné votre accord à notre service Associés.



**Lieu :** Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 avenue Vélasquez, 75008 Paris.

**Méto / RER :** Monceau (ligne 3), Villiers (lignes 2 et 3), Saint-Lazare (lignes 3, 12, 13, 14 & RER E).

**Parking public :** Indigo Villiers (14 avenue de Villiers, 75017 Paris)

## 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.

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 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.

## 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.

**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

