

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024



646/686 Chemin de la Jaconne, Chasse sur Rhône (69)

Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2024	4
Chères associées, Chers associés,	5
Chiffres clés au 31 décembre 2024	6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **9**

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	15
Rapport administratif et financier	21
Vie sociale	24

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024 **25**

État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	27
Hors Bilan	27
Compte de résultat	28

3 ANNEXE AUX COMPTES **29**

Règles et méthodes comptables	30
Événements majeurs de l'exercice	30
Événements post clôture	30
État du patrimoine	30
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	35

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES **37**

Évolution par part des résultats financiers	38
Emploi des fonds	38
Évolution du capital	39
Évolution du prix de part et distribution	39
Évolution des conditions de cession ou de retrait	39
Inventaire détaillé des placements immobiliers - PAREF HEXA	40
Répartitions sectorielles et géographiques - PAREF HEXA	41
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	42
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	42
Cessions 2024	42
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - PAREF HEXA & Interpierre CBI	42
Tableaux transparisés en quote-part de détention - PAREF HEXA & Interpierre CBI	43

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE **45**

6 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **47**

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **49**

8 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **51**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2024	52
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	54

9 TEXTES DES RÉOLUTIONS **55**

Résolutions à titre ordinaire	56
Résolutions à titre extraordinaire	58

10 ANNEXE SFDR **61**





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2024

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Yann PRIGENT

MEMBRES

Abdeljalil AISSA EL BEY

Thierry GARCIA

Bertrand de GELOES d'ELSLOO

Jacques de JUVIGNY

GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL, représentée
par Pascal BENVENISTE

PRIMONIAL DOUBLE IMMO (SCI), représentée
par Grégory FRAPET

SEV INVEST, représentée par Sébastien MONTEILHET -
Vice président

SMR IMMOBILIER, représentée par Salim MOULAY RCHID

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant
sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée
par Mathilde Hauswirth

Suppléant : Emmanuel BENOIST

Fin de mandat : assemblée générale statuant
sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CBRE

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant
sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2028

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

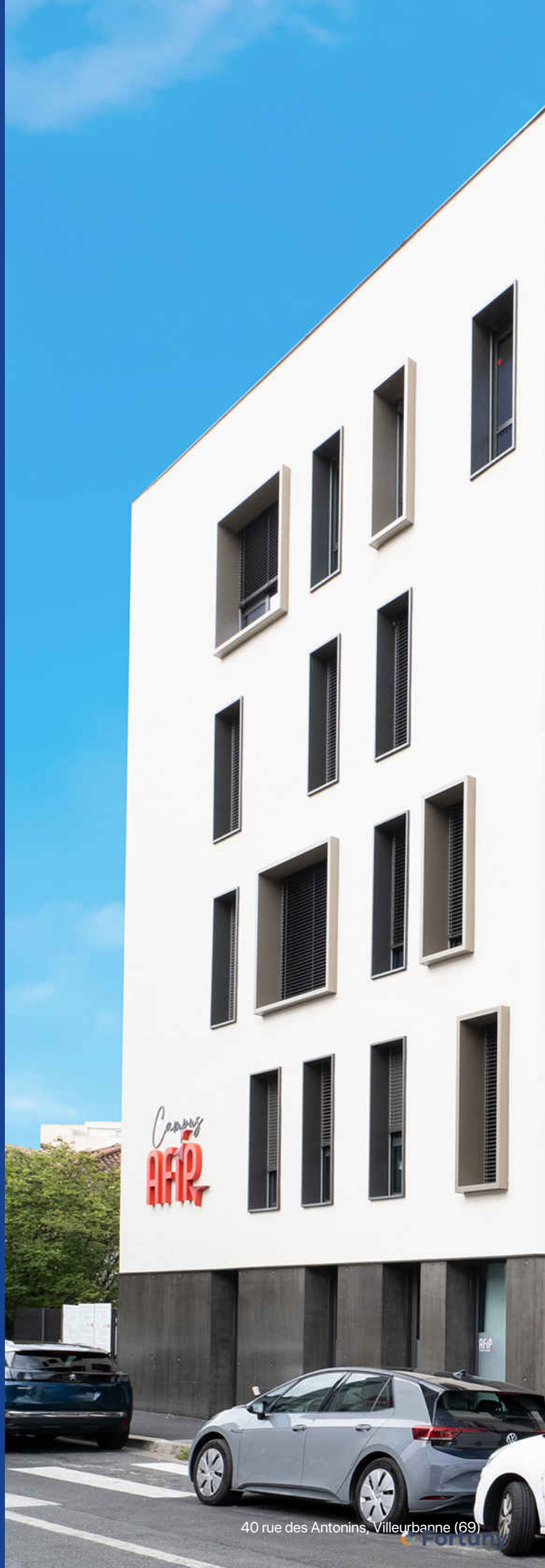


SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €

■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF
GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM
en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'administration :
Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2024 a marqué un tournant stratégique pour votre SCPI, qui a élargi sa stratégie d'investissement tout en conservant son ancrage solide au cœur des régions françaises. Elle porte désormais le nom de PAREF Hexa, « la perle de nos territoires », succédant ainsi à Interpierre France.

Dans un contexte économique encore marqué par une croissance modérée (+1,1 % en 2024) et un marché de l'immobilier d'entreprise en profonde mutation, votre SCPI a su faire preuve de résilience et de constance. Le taux de distribution 2024 s'élève à 6,00 %, enregistrant une hausse pour la cinquième année consécutive, tandis que le prix de part demeure stable, conforté par la dernière campagne de valorisation. Au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine atteint à 267,6 millions d'euros, en légère progression par rapport à sa valorisation à mi-année, à périmètre constant.

Le portefeuille de PAREF Hexa est composé d'actifs de bureaux, de locaux d'activités et de logistique, principalement situés en régions. Il se distingue par une forte granularité, avec une taille moyenne des actifs d'environ 3 600 m² et un positionnement locatif de qualité, dont plus de 40 % des loyers sont assurés par des locataires étatiques. Cette structuration assure une grande stabilité des revenus locatifs et une vacance maîtrisée, comme en témoigne un Taux d'Occupation Financier (TOF) supérieur à 93 % en fin d'année.

Labellisée ISR depuis 2022, PAREF Hexa aborde la dernière phase de son premier cycle de labellisation, en mettant l'accent sur les exigences « Best-in-Progress ». Des actions ESG concrètes ont été engagées sur plusieurs actifs pour améliorer leur performance énergétique, accompagner la transition environnementale du portefeuille et renforcer le bien-être ainsi que la fidélisation des locataires.

Forte de ces bases solides, votre SCPI poursuivra en 2025 une gestion sélective et rigoureuse, centrée sur la consolidation de sa situation locative, l'amélioration continue de la qualité de son patrimoine et la cession ciblée d'actifs arrivés à maturité. À ce titre, la vente de l'actif de Pusignan, finalisée début 2025, a permis de renforcer la capacité de distribution du fonds, avec un effet positif attendu sur les prochains acomptes.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés à vos côtés pour l'année à venir.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	245,6 M€
Nombre d'associés	3 669
Nombre de parts en circulation	1 169 445
Prix de souscription (dont 10% de commission de souscription)	210 €
Prix de retrait	189 €

Valeur de réalisation

Montant total	190 990 207 €
Montant par part	163,32 €

Valeur de reconstitution

Montant total	233 332 474 €
Montant par part	199,52 €

Performances

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution*	6,00 %
-----------------------	--------



*Taux de Distribution : 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.

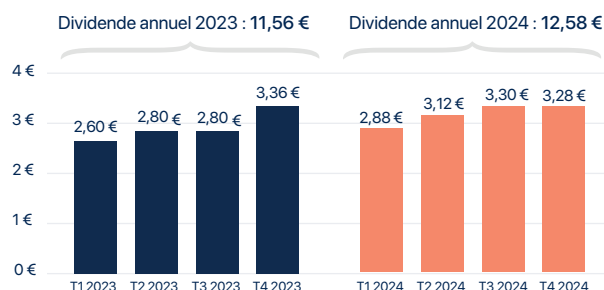
Taux de rentabilité interne (TRI)**

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

**Le TRI 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.

Distribution*

Acomptes de distribution par part (net versé par personne physique)



*Pour rappel, le prix de la part a été divisé par cinq le 01/10/2023, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023. Ainsi, à cette date, 1 part de 1 050 € a été converti en 5 parts de 210 €. À des fins de comparaison, les dividendes 2023 présentés sur ce graphique tiennent compte de cette conversion.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	43
Nombre de lots*	111
Nombre de baux**	82
Surface totale non pondérée	156 109 m ²

*Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



12 métropoles régionales*	56,3%
Ile-de-France	27,1%
Autres régions	11,5%
Paris	5,1%

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

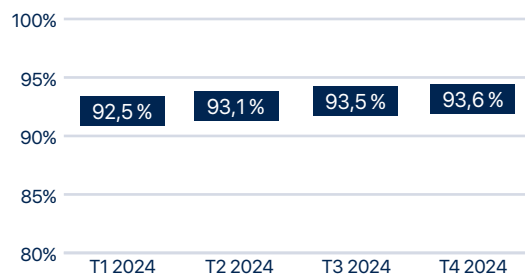
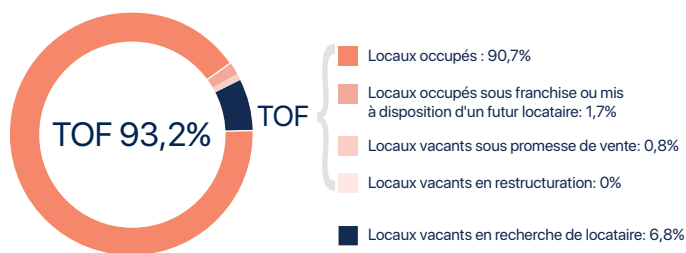
Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

Bureaux	66,3%
Locaux d'activités	23,9%
Logistique & Messagerie	6,3%
Autres	3,5%

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2024 (TOF)

Évolution du TOF Trimestriel** au cours de l'année 2024



*Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF annuel est obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme par la somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

**Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF trimestriel est déterminé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF trimestriel est mesuré à la fin de chaque trimestre civil (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les trois mois constituant le trimestre échu. Il prend en compte les flux effectivement facturés pendant le trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement dans cette SCPI comporte des risques, notamment le risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI, n'étant pas un produit coté, présente une liquidité réduite par rapport à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI, au prix déterminé par PAREF Gestion, est conditionné à l'existence de demandes de souscriptions à ce prix. Ce placement n'offre aucune garantie de capital. Tous les risques liés à cet investissement sont détaillés dans le DIC (Document d'Information Clé) ainsi que dans la note d'information de la SCPI, auxquels tout investisseur doit prendre connaissance avant d'investir. Chaque investisseur doit évaluer l'intérêt d'un tel investissement en fonction de sa situation personnelle et est invité à consulter un conseiller pour examiner, si nécessaire, les conséquences fiscales liées à cet investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait financé par un emprunt, il est essentiel de noter les risques spécifiques associés à ce mode de financement. Cet instrument financier n'est pas destiné aux "US Persons" (personnes américaines) telles que définies par la réglementation. La durée de placement recommandée pour cet investissement est d'au moins 10 ans.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	15
Rapport administratif et financier	21
Vie sociale	24

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 25 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport administratif et financier puis la vie sociale de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

En 2024, l'économie française a enregistré une croissance modérée de 1,1 %, soutenue par le commerce extérieur et une consommation des ménages résiliente. Le premier trimestre a été marqué par une hausse du PIB de 0,2 %, dans un contexte de tensions géopolitiques persistantes en Ukraine et au Moyen-Orient. Cette situation a mis en lumière la vulnérabilité énergétique de l'Europe et renforcé la nécessité pour la France d'accélérer sa transition énergétique.

Au deuxième trimestre, le PIB a poursuivi sa progression à +0,2 %. Toutefois, la consommation des ménages en biens a reculé de 0,2 %, traduisant une prudence accrue face à l'inflation. Les PME et TPE ont commencé à ressentir les effets d'une demande plus faible et d'incertitudes fiscales, ralentissant leurs investissements et recrutements.

Le troisième trimestre a vu une accélération de l'activité (+0,4 %), portée notamment par l'effet des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris qui ont dynamisé la consommation de services. Après trois trimestres de repli, la consommation des ménages en biens a rebondi de 0,3 %. L'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation, est légèrement remontée à 1,2 % en octobre.

Le quatrième trimestre a enregistré une contraction du PIB de 0,1 %, en partie due au contrecoup post-JO. La consommation des ménages a ralenti (+0,3 % après +0,6 %) et les investissements ont baissé de 0,1 %, particulièrement dans la construction. Le pouvoir d'achat a stagné, pénalisé par une inflation toujours présente et une pression fiscale accrue.

Après une année 2023 marquée par une inflation élevée, celle-ci a nettement reflué en 2024, passant de +3,0 % en janvier à +1,3 % en décembre, pour une moyenne annuelle de +2,3 %. Cependant, les tensions commerciales mondiales ont provoqué de nouvelles pressions haussières début 2025. Dans ce contexte, la Banque de France a abaissé ses prévisions de croissance pour 2025 à +0,7 %, anticipant un impact négatif sur les exportations françaises.

En résumé, l'année 2024 a été portée par des événements ponctuels, comme les Jeux Olympiques, mais freinée par des défis géopolitiques, une inflation encore fluctuante et une consommation sous pression. L'investissement des entreprises est resté modéré dans un environnement économique toujours incertain.

Concernant le marché des fonds immobiliers, les SCPI ont connu une collecte brute de 4,7 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de 38 % par rapport à 2023. Malgré ce repli, le taux de distribution moyen s'est amélioré pour atteindre 4,72 %, contre 4,52 % 2023.

La capitalisation totale des SCPI a légèrement reculé de 1,7 % sur l'année, atteignant 88,5 milliards d'euros au 31 décembre 2024. La collecte a largement bénéficié aux SCPI diversifiées (68 % de la collecte brute), tandis que les SCPI bureaux, santé, logistique, commerces et résidentielles ont vu leur part reculer.

MARCHÉ IMMOBILIER

Après plusieurs années de repli, le marché français de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de stabilisation en 2024. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis ont atteint 15 milliards d'euros, soutenus par un regain d'activité au 4^e trimestre, avec 4,8 milliards d'euros investis, en progression de +22 % par rapport au T4 2023.

Cette reprise partielle s'explique notamment par la décompression des taux de rendement prime, le ralentissement de l'inflation et la reconstitution progressive des primes de risque immobilières, rendant les rendements plus attractifs. À horizon 2025, les conditions économiques plus favorables pourraient favoriser une nouvelle hausse des investissements, estimés autour de 16 milliards d'euros.

En termes de répartition sectorielle, la logistique et les locaux d'activité ont représenté la part la plus importante avec 5,1 milliards d'euros investis, soit 34 % du total annuel, en hausse de +62 % par rapport à 2023. Ce segment a bénéficié de la cession d'actifs majeurs à des investisseurs institutionnels français et internationaux.

Les bureaux conservent leur statut de classe d'actifs dominante, totalisant 4,9 milliards d'euros investis. Néanmoins, le secteur reste en retrait par rapport à ses niveaux historiques, ne représentant que 32 % des volumes engagés, contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années.

Le commerce, avec 2,4 milliards d'euros investis, recule de 23 % sur un an. Cette baisse masque cependant une dynamique plus favorable en fin d'année, portée par la finalisation de grandes opérations. Les actifs de périphérie ont concentré une part significative des montants engagés, illustrant une sélectivité accrue des investisseurs.

Enfin, l'hôtellerie totalise 2,7 milliards d'euros, un niveau en baisse par rapport à 2023 (-25 %), malgré quelques transactions unitaires significatives.

Sur le plan des rendements, les taux prime ont poursuivi leur ajustement. En Île-de-France, les bureaux ont vu leurs taux se stabiliser à 4,25 %, à l'exception du Paris QCA. En logistique, les taux ont atteint 4,90 %, après une nouvelle décompression. En commerce, la correction observée en 2023 semble s'être achevée, avec une stabilisation progressive tout au long de l'année 2024.

MARCHÉ DES BUREAUX

L'année 2024 marque un palier pour le marché des bureaux en France, avec une stabilisation progressive des volumes d'investissement après une période de fort recul. Au total, 4,9 milliards d'euros ont été investis dans cette classe d'actifs, en recul de 27 % par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente désormais plus que 32 % du volume global investi en immobilier d'entreprise, contre 61 % en moyenne sur la décennie précédente.

En Île-de-France, les volumes investis atteignent moins de 4 milliards d'euros, avec seulement 8 transactions supérieures à 100 millions d'euros sur l'année, toutes situées dans Paris intra-muros. Le marché reste dominé par les investissements dans le secteur de Paris QCA, qui concentre plus de 50 % des montants engagés dans la région. Ailleurs, les volumes restent contenus, dans un contexte de rareté des transactions significatives.

En régions, l'investissement atteint environ 1,5 milliard d'euros, avec une dynamique marquée à Lyon, en tête des métropoles régionales, suivie de Lille et Aix-Marseille. Les transactions y ont été essentiellement concentrées sur des actifs de taille intermédiaire, en lien avec une stratégie de diversification hors Île-de-France.

Côté utilisateurs, la demande placée s'est redressée, portée par les secteurs public et bancaire. En région, près de 940 000 m² ont été placés, soit +19 % sur un an, une performance largement supérieure à la moyenne décennale. L'activité a été particulièrement soutenue au 4^e trimestre, traduisant un regain d'intérêt pour les bureaux, notamment en périphérie des grandes agglomérations.

Le marché reste cependant sélectif, avec une demande concentrée sur les immeubles certifiés, bien situés et adaptés aux nouveaux modes de travail. Le développement du télétravail continue de pousser les entreprises à réduire et optimiser leurs surfaces, privilégiant des espaces flexibles et collaboratifs.

Dans un environnement économique encore prudent, les taux de rendement prime ont amorcé une stabilisation. En fin d'année, le taux prime atteint 4,00 % à Paris QCA, 4,25 % hors QCA, tandis que certaines zones continuent d'afficher des niveaux plus élevés. Cette recomposition des taux pourrait soutenir le redémarrage du marché en 2025.

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

En 2024, le marché de l'immobilier logistique et des locaux d'activités en France a connu un regain d'intérêt de la part des investisseurs. Le volume total investi s'élève à 5,1 milliards d'euros, soit une hausse de +62 % par rapport à 2023, ce qui place cette classe d'actifs en tête du marché de l'immobilier d'entreprise cette année.

Cette progression est portée par des cessions d'actifs de grande taille, souvent intégrées à des portefeuilles. Le segment logistique représente ainsi 34 % des montants engagés, contre 21 % l'année précédente. Le marché est resté dynamique tout au long de l'année, avec une concentration des volumes sur des actifs bien localisés, récents ou rénovés, répondant aux nouvelles normes de performance énergétique.

En parallèle, la demande placée reste soutenue avec des surfaces commercialisées orientées vers des entrepôts de grande taille et des opérations clés en main. Le secteur bénéficie toujours d'une demande structurelle, stimulée par la réindustrialisation, le développement de la logistique urbaine, et la transformation des chaînes d'approvisionnement post-COVID.

Les investisseurs ont privilégié des stratégies core+ et value-added, traduisant une sélectivité accrue dans les arbitrages. Le taux de vacance logistique demeure contenu, avec une moyenne nationale autour de 5,8 % à fin 2024, contre 9,5 % en 2023, confirmant la tension persistante sur l'offre immédiatement disponible.

Dans ce contexte, les taux de rendement prime ont continué leur décompression en début d'année, avant de se stabiliser progressivement. En fin d'année 2024, le taux prime logistique s'établit à 4,90 %, niveau qui pourrait amorcer une phase de compression si les conditions de marché se confirment en 2025.

Sources : BNP Paribas Real Estate / ASPIM / INSEE / Reuters.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2024, votre SCPI PAREF Hexa a poursuivi son développement dans un contexte économique contrasté, marqué par une baisse progressive des taux d'intérêt et un environnement immobilier toujours sélectif. La stabilité du prix de part a été confortée par la dernière campagne de valorisation indépendante menée en fin d'année.

L'exercice 2024 a été marqué par :

- Un taux de distribution de 6,00 %, en progression pour la cinquième année consécutive ;
- Une gestion active ayant permis de porter le TOF à 93,6 % au 31 décembre 2024 ;
- La réalisation de deux cessions stratégiques (Seclin et Lognes 11), visant à réduire l'exposition à des actifs vacants ou à fort risque locatif ;
- La signature d'une promesse de vente sur l'actif de Pusignan en fin d'année 2024. Cette vente s'est concrétisée en février 2025, permettant d'augmenter la capacité de distribution du fonds au bénéfice des associés de la SCPI ;
- Le maintien du label ISR, avec la poursuite des actions ESG sur les actifs en portefeuille.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2024, la SCPI PAREF Hexa a procédé à deux arbitrages :

- La cession d'un local d'activité situé à Seclin (59), s'inscrit dans une démarche de maîtrise des risques, visant à limiter l'exposition à une vacance prolongée et à éviter des investissements futurs liés à une éventuelle remise en état.
- La cession de l'actif Lognes 11 (77), également vacant depuis plusieurs années. La transaction a été réalisée pour un montant de 1,42 M€, supérieur à sa dernière valeur d'expertise, générant ainsi une plus-value significative de 587 K€.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de la SCPI PAREF Hexa se compose de 43 actifs totalisant une superficie de 156 109 m², pour une valeur vénale hors droits de 267,6 M€.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation déclaré à l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

Au 31 décembre 2024, la totalité du portefeuille a fait l'objet d'une actualisation de sa valeur vénale par CBRE Valuation, nouvel expert désigné pour une durée de cinq ans. Le mandat prévoit une campagne annuelle d'évaluation, avec la possibilité d'activer une mise à jour semestrielle à la demande de la société de gestion, si les exigences réglementaires évoluent.

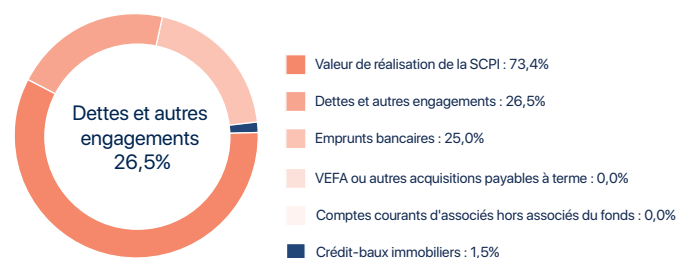
Pour l'exercice en cours, l'évaluation intermédiaire du 30 juin 2024 a été confiée à Cushman & Wakefield, qui assurait les expertises du portefeuille jusqu'à fin 2024.

Au total, l'expertise à périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 267,6 M€, est en baisse de (-1,1 %) par rapport à fin 2023 (270,6 M€). À périmètre constant, la valeur patrimoniale de 267,6 M€ est en baisse (-0,01 %) par rapport à fin 2023 (267,7 M€) et en hausse (+0,2 %) par rapport à mi 2024 (267,0 M€).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la Société de Gestion a mis en place un processus interne (Comité de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire globale de la SCPI PAREF Hexa s'élève à 69,0 M€ (dont 4,0 M€ pour la filiale IF CBI) contre 69,7 M€ à fin 2023. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 25,8 % (25,8% en 2023) au 31 décembre 2024. Un détail de l'endettement hors IF CBI est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes. Pour mémoire, l'Assemblée Générale mixte du 11 juillet 2024 a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles à hauteur de quarante (40) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2024 s'élève à 107 M€, à fin 2024 la SCPI a utilisé 64,5 % de sa capacité d'endettement maximum. L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 26,5 % en 2024 (26,4 % en 2023).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 93,6 %. Le TOF annuel sur les 4 trimestres de 2024 s'établit à 93,2 %. Pour le calcul du TOF, la Société de Gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier). Cette méthodologie a été modifiée au T1 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF.

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 92,8 %.

* La Société de Gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque Société de Gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

BAUX SIGNÉS

5 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2024 sur une surface de 3 132 m².

Société	Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface (m ²)	Loyer annuel (€)
PAREF Hexa	Ivry (94) / HUMAN FRANCE	Bureau	19/02/2024	82	
PAREF Hexa	Saint Herblain (44) / CRIT	Bureau	18/03/2024	230	
PAREF Hexa	Colombier-Saugnieu (69) / VERDOLINI	Bureau	18/03/2024	204	
INTERPIERRE CBI	Ecquevilly (78) / ELITA TRANS	Activité	06/05/2024	2 440	
PAREF Hexa	Colombier-Saugnieu (69) / UTC OVERSEAS	Bureau	27/07/2024	176	
TOTAL				3 132	318 431

RENOUVELLEMENTS

5 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2024 pour une surface de 2 839 m².

Société	Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du renouvellement	Surface (m ²)	Loyer annuel (€)
PAREF Hexa	Rennes (35) / INGEROP	Bureau	09/01/2024	585	
INTERPIERRE CBI	Eybens (38) / EGLISE PROTESTANTE EVANGELIQUE	Bureau	01/05/2024	430	
PAREF Hexa	Colombes (92) / EXCELLENCE LOGGING France 1	Bureau	06/07/2024	420	
PAREF Hexa	Colombes (92) / EXCELLENCE LOGGING France 2	Bureau	06/07/2024	420	
INTERPIERRE CBI	Chartres (28) / GINGER CEBTP	Activité	15/07/2024	984	
TOTAL				2 839	356 241

VACANTS

Au 31 décembre 2024, 29 lots sont vacants et représentent une surface totale de 11 256 m².

Société	Immeuble	Destination	Surface (m ²)
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	300
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	149
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	350
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Activité	193
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	73
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	80
PAREF Hexa	VITRY/SEINE - ARDOINES	Activité	250
PAREF Hexa	VILLEJUIF	Bureau	1 433
PAREF Hexa	VILLEJUIF	Bureau	190
PAREF Hexa	VILLEJUIF	Bureau	250
PAREF Hexa	LABEGE	Bureau	109
PAREF Hexa	LABEGE	Bureau	110
PAREF Hexa	MERIGNAC	Bureau	1 515
PAREF Hexa	MERIGNAC	Bureau	508
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	234
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	202
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	473
PAREF Hexa	NANTES - COULANGE	Bureau	194
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Bureau	354
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Parking	0
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Parking	0
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Archives	22
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Archives	15
INTERPIERRE CBI	SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	Activité	2 206
PAREF Hexa	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	468
PAREF Hexa	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	353
PAREF Hexa	SAINT HERBLAIN	Bureau	70
PAREF Hexa	SAINT HERBLAIN	Bureau	766
PAREF Hexa	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	390
TOTAL			11 256

PERSPECTIVES 2025

Les prévisions économiques pour 2025 indiquent un environnement encore contraint mais en voie de stabilisation. La Banque de France anticipe une croissance modérée du PIB autour de 0,7 %, dans un contexte de normalisation progressive de l'économie post-inflation. L'inflation, après avoir atteint 2,3 % en 2024, devrait continuer de se replier pour s'établir sous les 1,3 % en 2025, soutenant une détente des taux longs.

Dans ce contexte, les perspectives du marché immobilier professionnel restent prudentes. Les volumes d'investissement demeurent en retrait par rapport à la moyenne historique, mais la désinflation en cours, couplée à la stabilisation progressive des taux d'intérêt, pourrait amorcer un rééquilibrage progressif des valeurs immobilières. La reconstitution des primes de risque et la visibilité accrue sur les taux prime redonnent de l'attrait à certaines classes d'actifs, notamment en régions, dans des zones à fondamentaux locatifs solides.

La SCPI PAREF Hexa entend tirer parti de ce nouvel environnement à travers une stratégie fondée sur :

- La consolidation de la situation locative, notamment via un travail soutenu d'asset management (renégociations de baux, revalorisation, recommercialisation), avec pour objectif d'impacter positivement la valorisation du portefeuille et de maintenir la performance du fonds à moyen et long terme.
- Une rotation stratégique des actifs, ciblant la cession d'actifs arrivés à maturité, pour lesquels le potentiel de création de valeur a été pleinement exploité. Ce positionnement permet au fonds d'augmenter la capacité de distribution du fonds au bénéfice des associés de la SCPI, tout en assurant une réallocation sélective du capital sur de nouvelles opportunités. À ce titre, la cession de l'actif de Pusignan, finalisée au premier trimestre 2025, a permis de concrétiser une plus-value d'environ 2 M€, permettant à PAREF Hexa de maintenir un objectif de distribution à 6 % pour l'exercice 2025.
- Le lancement d'un nouveau cycle d'amélioration continue dans le cadre du label ISR, avec une montée en puissance des actions de performance durable, tant sur les plans techniques que locatifs, dans la lignée de l'engagement de PAREF Hexa en matière de gestion responsable.

Dans ce contexte de transformation du marché, la SCPI PAREF Hexa poursuivra une gestion disciplinée et sélective, guidée par la résilience de son modèle et sa volonté de créer de la valeur sur le long terme pour ses associés.

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

CONTEXTE ET CHALLENGES

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses réglementations et lois viennent aujourd'hui imposer un cadre.

Pour répondre à cet enjeu, PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), inhérente à l'approche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) du groupe PAREF, afin d'augmenter l'impact environnemental et social de la gestion long terme sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à l'intégration des aspects ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, PAREF Gestion vise à créer et à maximiser une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant l'impact social positif.

- Nos priorités ESG sont l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété), la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités, l'optimisation de la gestion des ressources et des matières premières afin de contribuer à l'économie circulaire et de soutenir la biodiversité.
- Nous déterminons les risques en matière de durabilité, en particulier au niveau des fonds, afin de gérer les risques liés au changement climatique et adapter ces actifs au changement climatique.
- Nous nous concentrons sur des améliorations, notamment sur la qualité de l'air, la qualité sonore et les espaces verts de manière à augmenter le confort de nos locataires.

En outre, PAREF Gestion a renforcé sa politique de gestion des risques en créant une politique d'intégration des risques dits de « durabilité » dédiée afin de mieux anticiper et prendre en compte les impacts de la crise climatique tant sur les immeubles que sur leurs occupants ainsi que sur ses collaborateurs. Cette politique est au centre de la réflexion de l'entreprise sur l'investissement durable et reste un des sous-jacents de l'ensemble de ses actions en la matière. Conformément aux réglementations européennes, dont le 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, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 ;
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Au 31 décembre 2024, les fonds gérés par PAREF Gestion sont classés comme suit :

	Article 6	Article 8
Novapierre 1	x	
Novapierre Résidentiel	x	
PAREF Hexa		x Label ISR
PAREF Evo		x Label ISR
PAREF Prima		x
Broggi		x

Pour appuyer notre démarche, en 2024 nous avons formé également chacun de nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine et nous leur fixons des objectifs de performance en lien avec nos engagements ESG.

PAREF Gestion participe activement aux échanges avec ses parties prenantes pour promouvoir les bonnes pratiques en matière d'ISR. Enfin, nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE PAREF HEXA

La stratégie ISR (Investissement Socialement Responsable) a pour objectif de faire progresser la performance ESG (Environnementale, Social et de Gouvernance) des actifs du fonds en réduisant leur impact sur l'environnement, tout en améliorant le confort des occupants.

Cet engagement fort s'est traduit par l'obtention du label ISR par PAREF Hexa le 7 juin 2022, et ce, pour une durée de 3 ans renouvelables sous conditions.

Après une analyse approfondie par l'équipe de gestion du portefeuille de la SCPI et la prise en compte des attentes des locataires et investisseurs, PAREF Gestion a mis en place une démarche ISR pour PAREF Hexa.

Elle s'articule autour de deux axes majeurs que sont :

- 1. La maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille, grâce à une gouvernance renforcée**
- 2. L'optimisation de la qualité de vie au travail des locataires**

APPROCHE

La mise en œuvre d'une stratégie ISR au sein de PAREF Hexa vise à améliorer la performance extra-financière de la SCPI à travers la prise en compte de critères ESG dans le cadre de l'implémentation de la stratégie d'investissement et de gestion des actifs du fonds.

Dans ce cadre, la SCPI déploie une approche « best in progress » (c'est-à-dire en amélioration de la note) et suit l'évolution de la performance ESG de la SCPI à travers la notation de chacun des actifs et le suivi des KPI développés.

Cette démarche d'analyse ESG des actifs immobiliers est entreprise au regard des 12 enjeux ESG suivants avec 55 critères ESG :

- Énergie
- Carbone
- Gestion de l'eau
- Pollution
- Biodiversité
- Gestion des déchets
- Le confort et le bien-être des occupants
- Mobilité
- Services aux occupants
- Relation avec les parties prenantes
- Certification
- Résilience du bâtiment

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour PAREF Hexa est appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cette grille est un outil d'évaluation utilisé tout au long de la durée de détention de l'actif. Elle pourra être revue périodiquement en fonction de l'évolution du portefeuille au travers des actions entreprises ainsi que pour refléter l'évolution des priorités ISR du fonds.

Des audits sont renouvelés annuellement, pour mettre à jour la grille ESG des immeubles et faire progresser leur performance. Nos asset managers établissent des plans d'actions, afin de mieux connaître le potentiel des bâtiments et de proposer soit des travaux d'amélioration, soit des actions en concertation avec les exploitants et les locataires des immeubles.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- L'évaluation ESG de l'actif devant être à minima égale à la note de 35/100 à horizon 2025 ou augmentée de 20 points sur cette période.
- Une note ESG cible s'accompagnant d'un plan d'amélioration afin de faire progresser significativement la note.

SÉLECTION ET GESTION DES ACTIFS

Au cours du processus d'acquisition d'un nouvel actif et plus particulièrement au moment des Due Diligences, la grille de notation ESG est alimentée par diverses sources d'information liées à la documentation fournie sur chaque actif ainsi que divers audits (techniques, environnementaux...). Les résultats de ces recherches et analyses aboutissent à une note ESG initiale et un plan d'actions visant à atteindre ou maintenir une note seuil, accompagné de projets de travaux éventuels qui sont ensuite inclus dans l'analyse financière de l'actif et dans les résultats de la due diligence permettant de valider définitivement ou non l'acquisition de l'actif.

La note ESG initiale n'est donc pas un critère d'exclusion en tant que tel mais implique que les coûts associés à la mise à niveau ou l'entretien de l'actif soient inclus dans l'analyse. Il faut que le gérant ait ainsi une conviction sur l'adéquation d'un nouvel actif au reste du portefeuille et aux objectifs de gestion.

L'équipe d'Asset Management aura la charge de la gestion et de l'arbitrage. Elle déploiera le suivi ESG de chaque actif dans un but d'optimisation et de progression de la note ESG sur trois ans avec un reporting régulier et adapté.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de PAREF Gestion veille à la bonne application des procédures applicables à travers des contrôles de second niveau.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2023 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'en 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 45, sans compter les cessions d'actifs sur cette période. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre est réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 35/100.

SYNTHÈSE DU PORTEFEUILLE

Score ESG initial moyen 2022	24,45/100	Progression moyenne du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) : + 21,4 pts, soit un taux de progression de plus de 45%
Score ESG moyen au 31/03/2023	26,81/100	
Score ESG moyen au 31/03/2024	38,08/100	
Score ESG moyen au 31/03/2025	45,85/100	

Concernant la notation des immeubles, celle-ci fait ressortir une note moyenne pondérée par la valeur des actifs de 45,85 sur 100. Les notes s'étalent de 20,7 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 65,8 sur 100 pour l'immeuble le plus performant. La progression de la moyenne des évaluations pondérées par la valeur des actifs est de 45%.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Outre la grille décrite ci-dessus, PAREF Gestion appuie sa politique ISR sur huit indicateurs de performance qui permettent de résumer la performance du portefeuille et qui ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence :

Indicateurs de performance clés (KPIs)	Unité	2022	2023	2024	2025
> KPI Energie					
Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m ² .an	104,99	84,3	75,31	87,97
Couverture surfacique des consommations énergétiques	% de couverture surfacique	63%	69%	73%	74%
Couverture en valeur des consommations énergétiques	% de couverture en valeur	65%	89%	65%	67%
Année de la majorité des consommations énergétiques remontées	Année	2021	2022	2023	2024
> KPI Carbone					
Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du PTF	émissions scopes 1&2 kg/m ² .an	13,66	9,77	9,24	9,71
Couverture surfacique des émissions de GES	% de couverture surfacique	62%	82%	80%	79%
Couverture en valeur des émissions de GES	% de couverture en valeur	42%	81%	74%	73%
Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2011	2022	2023	2024
Evaluation carbone du PTF	% de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée	0%	3%	78%	74%
Alignement du PTF aux objectifs des Accords de Paris	% de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM	0%	0%	4%	5%
> KPI Eau					
Consommation moyenne d'eau de ville du PTF	m3/m ² .an	0,19	0,27	0,32	0,34
Couverture surfacique des consommations en eau	% de couverture surfacique	43%	59%	70%	69%
Couverture en valeur des consommations en eau	% de couverture en valeur	66%	54%	63%	62%
Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2021	2022	2023	2024
> KPI Qualité de l'air					
Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI	% de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées	0%	0%	0%	37%
> KPI Mobilité					
Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	73%	72%	69%	74%
Bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 1	23%	23%	24%	28%
Très bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 2	50%	50%	44%	44%
> KPI Clause Fournisseur					
Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation	% de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale	0%	0%	0%	2%
Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires	% de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux	0%	0%	42%	81%
Nombre moyen de prestataires d'exploitation avec qui PAREF Gestion contractualise sur chaque site	Nb moyen de prestataires principaux d'exploitation par site	0	0	1	2
> KPI Résilience					
Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	% de sites exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	67,50%	63%	58%	56%
Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée	% de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée	0%	90%	73%	77%
Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	% de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une moyenne et forte vulnérabilité	0%	55%	49%	47%
Nombre d'actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	Nb de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité	0	22	22	20
Part des actifs non exposés à des risques significatifs liés au changement climatique ou faiblement vulnérables	% de sites non exposés à des risques liés au changement climatique ou présentant une faible vulnérabilité	0%	28%	24%	23%
> KPI Baux verts					
Part des actifs pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% de sites où l'annexe a bien été mise en œuvre	13%	26%	33%	35%
Part de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a bien été mise en œuvre	13%	8%	56%	56%
Part de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	0%	20%	28%	30%

Le rapport annuel de la performance ESG des actifs est constitué d'une étude de cas portant sur certaines catégories d'actifs. Nous avons choisi de présenter :

- Les cinq actifs ayant les plus grandes valeurs au portefeuille ;
- Les cinq actifs ayant les meilleures notes ESG ;
- Les cinq actifs ayant les moins bonnes notes ESG.

5 actifs les plus importants en valeur (€)

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)	Note ESG courante (31/03/2024)	Note ESG courante (31/03/2025)
TOULOUSE	42	48	52	61
MARSEILLE - LONGCHAMPS	18	26	39	47
GENNEVILLIERS - CABOEUFS	34	40	48	53
COLOMBES	13	17	30	46
VILLEURBANNE COURTELINE	-	-	52	61

5 actifs avec les meilleures notes ESG

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)	Note ESG courante (31/03/2024)	Note ESG courante (31/03/2025)
RENNES - OSIRIS	44	50	55	66
COLOMBIER-SAUGNIEU	42	48	59	64
VILLEURBANNE COURTELINE	-	-	52	61
TOULOUSE	42	48	52	61
CHARGE	35	37	48	58

5 actifs avec les moins bonnes notes ESG

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)	Note ESG courante (31/03/2024)	Note ESG courante (31/03/2025)
VITRY/SEINE - ARDOINES	8	10	13	21
COMBS LA VILLE	17	19	19	25
MULHOUSE	17	21	21	32
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	11	17	21	32
LABEGE	8	12	22	30

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DE LA NOTATION ESG DES ACTIFS

Actif	Adresse	Typologie	Note ESG 31/03/2022	Note ESG 31/03/2023	Note ESG 31/03/2024	Note ESG 31/03/2025	Certification environnementale
TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	Bureau	32	40	44	51,1	
CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vieilles Vignes, Croissy- Beaubourg	Activité	13	22	28	36,6	
VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy, Vitry-Sur- Seine	Bureau	8	10	13	20,7	
LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	Bureau	8	12	22	29,9	
LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	Logistique	18	25	41	46,8	
COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier- Saugnieu	Bureau	42	48	59	64,0	BREEAM In Use Very Good HQE Exploitation Bon
COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs- La-Ville	Activité	17	19	19	24,7	
BRON	12 Rue du 35è Régiment d'Aviation, Bron	Bureau	15	21	31	39,0	
IVRY SUR SEINE	51, rue Hoche, Ivry Sur Seine	Bureau	22	25	34	39,6	BREEAM In Use Pass
MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	Activité	17	21	21	32,4	
HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerdts	Logistique	22	25	32	36,0	
MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Merignac	Bureau	22	27	41	41,5	
LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	Bureau	19	26	46	50,5	
COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	Bureau	13	18	30	45,6	
VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	Bureau	16	20	29	35,1	
NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	Activité	38	44	50	46,3	
VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq	Bureau	21	26	28	34,1	
RENNES - OSIRIS	12 Rue du Patis Tatelin, Rennes	Bureau	44	50	55	65,8	
MARSEILLE - VITON	24 avenue viton, Marseille	Bureau	22	26	32	33,8	
NANTES - COULANGE	32 rue Coulongé, Nantes	Bureau	15	21	29	49,2	
DOUVIRIN	Avenue de Londres, Douvrin	Activité	31	35	46	53,8	
GENTILLY - CALMUS	4 rue Charles Calmus, Gentilly	Bureau	19	23	27	31,7	
MAROMME - BERTHELOT	9 rue Berthelot, Maromme	Activité	20	22	23	37,6	
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	Rue René Fonck, Saint Aignan de Grand Lieu	Activité	11	17	21	32,2	
CANEJAN	1 rue du Pré Meunier, Canéjan	Activité	15	19	28	37,6	
CHARTRES	16 Allée Prométhée, Chartres	Activité	14	18	27	32,7	
EYBENS	16 rue Irène Joliot Curie, Eybens	Activité	26	32	47	50,9	
ECQUEVILLY	17 Rue des Fontenelles, Ecquevilly	Activité	27	33	36	44,9	
MAROMME - DENIS PAPIN	1 rue Denis Papin, Maromme	Activité	10	15	23	29,3	
PLOUZANE	295 avenue Rochon, Plouzané	Activité	15	19	27	35,6	
CHARGE	348 rue de la Musse, Chargé	Bureau	35	37	48	58,0	
COMPIEGNE	7 Avenue Henri Adnot, Compiègne	Bureau	38	45	53	51,0	
SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	Bureau	18	27	37	43,5	
MARSEILLE - LONGCHAMPS	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	Bureau	18	26	39	47,0	
TOULOUSE	82 Chemin des Courses	Bureau	42	48	52	60,8	HQE Construction Excellent Certification BBC
GENNEVILLIERS - CABOEUF	227-231-239 rue des Caboeufs, Gennevilliers	Bureau	34	40	48	53,2	
PETITES ECURIES PARIS	7/9 rue des Petites Ecuries, Paris	Bureau		30	31	42,3	
SIMON LE FRANC PARIS	8 rue Simon Le Franc, Paris	Bureau		17	22	28,4	
DAREIZE	427 Chemin de Chanze, Vindry- sur-Turdine	Autres		18	25	27,6	
EVRY COURCOURONNES	46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry	Bureau			22	56,7	NF Bâtiments tertiaires 2008 HQE Bâtiments Durables
CHASSE SUR RHONE	646 Chem. de la Jaconne, 38670 Chasse-sur-Rhône	Activité			41	44,0	
VILLEURBANNE COURTELINE	40 rue des Antonins, 69100 Villeurbanne	Bureau			52	61,3	BREEAM NC Very Good Biodiversity

PARF Hexa a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence.

D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone), des études de risques physiques liés au changement climatique, des mesures de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau ont été menés. D'autres actions de types travaux sont mises en place comme : le relamping LED de l'éclairage, le sous comptage d'énergie et d'eau, l'installation de chasses d'eau à double touche. Enfin, la gestion des déchets n'a pas été négligée et un contrat de gestion des déchets incluant une clause confirmant un taux de valorisation matière de plus de 70% a été mis en place.

D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été implémentées à travers notamment la mise en place d'audits de débits d'air et PMR et d'une étude d'analyse de la qualité de l'eau et de l'air, et l'installation de bornes IRVE ainsi que de racks à vélo pour mobilité durable.

DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif Éco-Énergétique Tertiaire (DEET) appelé également Décret Tertiaire, issu de la loi Elan, est entré en application par décret du 23 mai 2020. Il impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive des consommations d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs ambitieux fixés par la loi.

Par cette obligation, l'État vise une accélération de la transition énergétique et demande aux propriétaires bailleurs et locataires de s'associer à cette démarche ambitieuse par la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction des déchets, la limitation de l'impact écologique de la construction.

L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50% en 2040 et enfin 60% en 2050, les gains énergétiques visés étant calculés à partir d'une consommation de référence déterminée sur une année dite « de référence », choisie entre 2010 et 2020.

Pour la SCPI PAREF Hexa, ce dispositif implique 96% de ses actifs en nombre.

Dans ce contexte, PAREF Gestion, accompagnée de son prestataire GREEN AFFAIR, a pu produire en 2022 pour l'ensemble des actifs concernés un audit décret tertiaire préconisant les actions à mettre en place pour atteindre les objectifs fixés par le décret.

À fin 2024, l'ensemble des audits décret tertiaire du portefeuille sont achevés avec des objectifs définis pour 2030, ainsi qu'un plan d'action pour chaque actif afin d'atteindre la trajectoire souhaitée.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI a enregistré 38 035 parts souscrites, compensées par des demandes de retraits, et le capital effectif s'affiche à 1 169 445 parts au 31 décembre 2024.

Le prix de souscription est fixé à 210€ depuis le 1^{er} octobre 2023.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2024, 38 035 parts ont été souscrites, compensées par des demandes de retraits. Au cours du même exercice, le nombre de parts en attente de retrait est passé de 33 412 en 2023 à 16 289 parts au 31 décembre 2024.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 169 445	8 903	8 903	0	1 169 445	3 571
II	1 169 445	11 210	11 210	0	1 169 445	3 604
III	1 169 445	10 891	10 891	0	1 169 445	3 649
IV	1 169 445	7 031	7 031	0	1 169 445	3 669

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

715 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2024.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la Société. Sa création a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mai 1994. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion. L'AMF en est préalablement informée. L'Assemblée Générale du 17 mai 2017 a autorisé la Société de Gestion à vendre des actifs pour alimenter le fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €.

Sur l'exercice 2024, la société de gestion n'a pas effectué de dotation sur le fonds de remboursement.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable ⁽¹⁾	201 837 948	172,59	201 739 508	172,51
Valeur de réalisation ⁽²⁾	190 998 207	163,32	193 566 387	165,52
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	233 332 474	199,52	234 319 060	200,37

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique.

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	190 998 207	163,32	81,9%
Frais d'acquisition	19 001 020	16,25	8,1%
Commissions de souscription	23 333 247	19,95	10,0%
Valeur de reconstitution	233 332 474	199,52	100,0%

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 6,8% et 0,3% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 179,57€ et 219,47€. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription initialement fixé à 1 050 € depuis le 1^{er} novembre 2011, est passé à 210 € à partir du 1^{er} octobre 2023 après la division du prix de part par 5, en échange de la multiplication par 5 du nombre de parts détenues.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

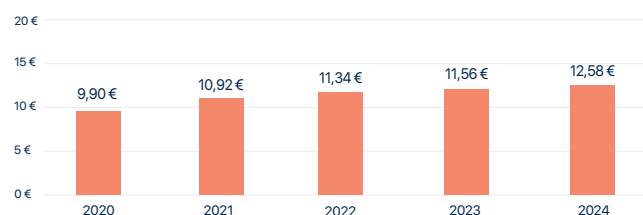
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 14 492 917 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2024	14 492 917 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	609 265 €
Résultat distribuable au 31/12/24	15 102 182 €
Distribution 2024	-14 727 077 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	375 105 €

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices* du dividende net versé :



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Pour une part de 210 € ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2024, le dividende net versé est de 12,58 € contre 11,56 € en 2023*.

* Pour rappel, le prix de la part a été divisé par cinq le 01/10/2023, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023. Ainsi, à cette date, 1 part de 1 050 € a été converti en 5 parts de 210 €. À des fins de comparaison, les dividendes annuels présentés sur ce graphique et antérieurs à 2024 tiennent compte de cette conversion.

Composition du dividende brut :



12,58 €

Dividende annuel net versé par personne physique



0,02 €

Impôt déjà supporté par la SCPI

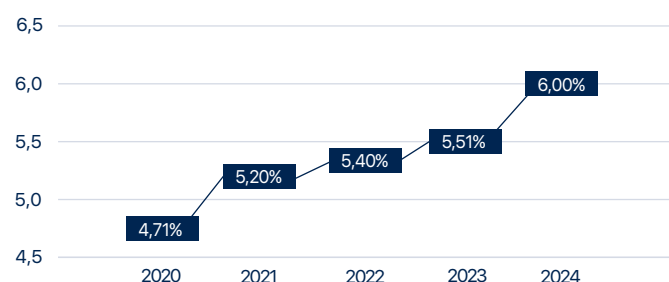
Pour les personnes physiques, conformément à ses obligations, la SCPI a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie.

Les personnes morales s'acquitteront elles-mêmes de cet impôt.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 12,58 € représente un taux de distribution de 6,00 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1^{er} janvier 2024, soit 210 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2024	6,00 %
dont distribution sur résultat courant	5,90 %
dont impôts prélevés à la source	0,00 %
dont distribution exceptionnelle	0,10 %

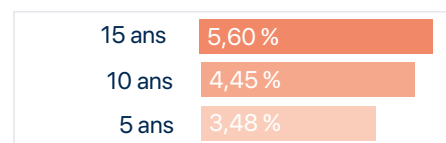
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

* Définition du Taux de Distribution : 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 (i) le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Les TRI à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,48%, 4,45% et 5,60%.

**Définition du taux de rentabilité interne : 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.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables non différées, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2024 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 253 438,16 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 906 638,64 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 346 799,52 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun « carried interest » n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants de Fonds, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2024, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2024) s'élève à 1 160 684,06 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Le contrôle périodique de 3^{ème} niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2024 sont de 12,35 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 11,31 € pour l'année 2024.

Sur l'exercice 2024, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par la SCPI PAREF Hexa.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 181,40 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 95,98 %.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PAREF Hexa se tiendra **le mardi 24 juin 2025, à onze heures au Châteaufort Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

IMPUTATION D'UNE PART DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES DE CESSON DÉBITEUR SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Suite aux travaux effectués sur le patrimoine de votre SCPI, le poste de plus ou moins-values de cession réalisées est en partie composé de sortie de composants à hauteur de - 90 100 € au 31 décembre 2024. La Société de Gestion propose d'affecter ce montant sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024. Cette affectation est un reclassement comptable qui réduit le stock de moins-values réalisées. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la huitième résolution.

IMPUTATION DES MOINS-VALUES HISTORIQUES SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Suite à la constatation de moins-values historiques sur la présente SCPI, la Société de Gestion propose d'imputer le solde débiteur de la part du compte des plus ou moins-values de cession correspondant aux moins-values historiques de la Société, soit 987 913 € au 31 décembre 2024, sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur cette part du compte des plus ou moins-value de cession. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la neuvième résolution.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 25 mars 2025 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 45).

Par ailleurs, l'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024. À cette occasion, les associés seront invités à participer à l'élection de neuf (9) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, à tenir en 2028.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	27
Hors Bilan	27
Compte de résultat	28

En €	Note	31/12/2024		31/12/2023	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➤ IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	240 958 166	232 840 000	243 987 861	236 725 000
Immobilisations en cours	1	956 181		48 749	
➤ PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-244 285		-216 105	
➤ Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	9 990 999	9 345 746	9 990 999	10 265 835
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		251 661 062	242 185 746	253 811 504	246 990 835
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	19 278 103	19 278 103	18 589 596	18 589 596
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		19 278 103	19 278 103	18 589 596	18 589 596
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
➤ CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	4 859 443	4 859 443	4 398 225	4 398 225
Autres créances	7	3 428 719	3 428 719	2 617 545	2 617 545
Provision pour dépréciation des créances	6	-1 237 346	-1 237 346	-1 170 143	-1 170 143
➤ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8	131	131	131	131
Autres disponibilités	9	973 141	973 141	752 567	752 567
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		8 024 088	8 024 088	6 598 326	6 598 326
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➤ DETTES					
Dettes financières	10	-69 580 826	-70 041 667	-69 507 522	-69 777 493
Dettes d'exploitation	11	-1 547 511	-1 547 511	-3 081 906	-3 081 906
Dettes diverses	11	-6 906 279	-6 906 279	-5 667 399	-5 667 399
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-78 034 616	-78 495 457	-78 256 827	-78 526 798
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance		5 728	5 728	-85 572	-85 572
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	11	903 584	0	1 082 481	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		909 312	5 728	996 910	-85 572
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		201 837 948		201 739 508	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			190 998 207		193 566 387

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2023 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2024 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		175 416 750			175 416 750
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion		73 141 120		798 735	73 939 855
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	-45 288 270	-876 200	-798 735	-46 963 205
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		145 639			145 639
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3				
Plus ou moins-values		-1 410 613		422 700	-987 913
Sortie composant travaux		-876 200	876 200	-90 100	-90 100
RÉSERVES		1 817			1 817
REPORT A NOUVEAU	4	1 124 802	-515 537		609 265
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	5	12 737 001	-12 737 001		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	5	-13 252 538	13 252 538		
AFFECTATION DU RÉSULTAT ANTÉRIEUR EN REPORT A NOUVEAU					
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			14 492 917	14 492 917
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			-14 727 077	-14 727 077
TOTAL GÉNÉRAL		201 739 508		98 440	201 837 948

HORS BILAN

En €	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	65 149 015	65 185 833
Engagements donnés	5 250 000	
Engagements reçus*	5 250 000	
Garanties données		
Garanties reçues	1 189 398	1 533 677
Aval, cautions donnés **	3 895 832	4 335 923

* promesses de vente à la clôture

** dettes financières filiale, INTERPIERRE CBI

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2024	31/12/2023
> PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	16 739 687	14 993 449
Charges facturées	2	4 824 845	3 859 661
Produits des participations contrôlées	3	1 658 340	1 658 340
Produits annexes		12 320	42 807
Reprises de provisions gros entretien	4		3 240
Reprise de provisions douteux	4	60 031	182 925
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles	5	1 088 507	464 935
Transfert de charges immobilières		18 525	21 593
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		24 402 256	21 226 950
> CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	4 824 845	3 859 661
Travaux de gros entretiens	6	18 971	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6	459 312	782 802
Dotations aux provisions pour gros entretiens		28 180	
Dotations aux provisions douteux	7	127 234	357 398
Autres charges immobilières	8	115 113	218 893
Charges d'intérêts des emprunts	9	2 583 317	2 346 829
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		8 156 972	7 565 583
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)		16 245 284	13 661 367
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	843 035	1 298 241
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		843 035	1 298 241
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	2 375 092	2 601 226
Charges d'exploitation de la société	12	174 283	264 174
Divers charges d'exploitation	13	229 144	201 016
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		2 778 519	3 066 417
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)		-1 935 484	-1 768 176
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			771 740
Autres produits financiers	14	377 774	286 622
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		377 774	1 058 362
> CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations	15	197 422	201 625
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		197 422	201 625
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)		180 352	856 737
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		2 765	0
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		2 765	0
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			12 928
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			12 928
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		2 765	-12 927
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		14 492 917	12 737 001

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	30
Évènements majeurs de l'exercice	30
Évènements post clôture	30
État du patrimoine	30
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	35

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variations des capitaux propres, d'un état des engagements hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe aux comptes.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'assemblée générale mixte du 11 juillet 2024 a voté le changement de dénomination sociale d'Interpierre France au profit de la SCPI PAREF Hexa.

En 2024, la SCPI a cédé deux immeubles :

- Seclin (59113) le 15 mai pour 2 200 K€ générant une moins-value de -120 K€.
- Lognes (77185), le 16 juillet pour 1 420 K€ générant une plus-value de 587 K€.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2023	Acquisitions	Travaux	Cessions*	31/12/2024
Terrains nus					
Terrains et constructions	243 987 861		123 305	- 3 153 000	240 958 166
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	48 749		907 432		956 181
Autres					
TOTAL	244 036 610	-	1 030 737	- 3 153 000	241 914 347

* Cessions, y compris sorties de composants imputés sur le compte de Plus-Values.

En 2024, la SCPI a cédé deux immeubles :

- Seclin (59113) le 15 mai pour 2 200 K€ générant une moins-value de -120 K€
- Lognes (77185), le 16 juillet pour 1 420 K€ générant une plus-value de 587 K€

La SCPI a réceptionné et immobilisé des travaux pour 123 K€, engendrant des sorties de composant pour -90 K€, dans le compte de plus-moins-values réalisées.

Au 31 décembre 2024, les immobilisations en cours s'élèvent à 956K€.

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2024 s'élève à 244 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 01/01/2024	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	130 565					130 565
Dépenses prévisionnelles sur 2025	4 000		1 000			5 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026	81 540		27 180			108 720
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
TOTAL	216 105		28 180			244 285

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

Au 31 décembre 2024, la SCPI PAREF Hexa détient des parts de la SCI INTERPIERRE CBI pour 9 990 999 € en valeur d'acquisition. La valeur estimée des titres s'établit à 9 345 746 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	9 990 999	9 345 746	9 990 999	-507 324	1 149 315	99,99%
TOTAL	9 990 999	9 345 746	9 990 999	-507 324	1 149 315	99,99%

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Au 31 décembre 2024, la SCPI PAREF Hexa ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées

Au 31 décembre 2024, le compte courant auprès de la SCPI INTERPIERRE CBI s'élève à 19 278 103 €. Une convention de compte courant a été établie en date du 7 octobre 2019.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2024 s'élève à 2,7 M€ contre 2,8 M€ au 31 décembre 2023.

Les créances douteuses, pour 2,1 M€ TTC soit 1,75 M€ HT, sont provisionnées à hauteur de 1,2 M€ HT.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	2 732 092	2 843 953
Créances douteuses	2 127 351	1 554 272
Dépréciation des créances locataires	-1 237 346	-1 170 143
TOTAL	3 622 097	3 228 083

La dotation de l'exercice s'est élevée à 127 K€ et la reprise à 60 K€.

En €	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Évolution des dépréciations	1 170 143	127 234	60 031	1 237 346
TOTAL	1 170 143	127 234	60 031	1 237 346

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 429 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- Le compte État et autres collectivités d'un solde de 1 037 K€ comprend l'impôt sur les plus-values de cession pour 472 K€, et la TVA pour 565 K€.
- Les créances relatives aux syndicats correspondent aux avances de trésorerie pour 43 K€ et à des comptes débiteurs liés à des régularisations de charges pour 254 K€.
- Les autres débiteurs correspondent au dividende INTERPIERRE CBI à recevoir pour 2 073 K€ et aux comptes de notaire en attente de décomptes définitifs.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	1 037 345	1 437 616
Syndics	295 273	328 083
Autres débiteurs	2 096 101	851 846
Charges constatées d'avance		
TOTAL	3 428 719	2 617 545

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

Au 31 décembre 2024, le fonds de remboursement s'élève à 131 €.

En €	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Fonds de remboursement	131			131
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles				
Remboursement des parts sociales				
TOTAL	131			131

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2024 s'élève à 973 K€ contre 752 K€ au 31 décembre 2023.

10. Dettes financières

La SCPI a souscrit en 2023 une facilité de caisse de 5 M€, avec le Crédit Epargne. Cette dette est utilisée à hauteur de 2M€ (concours bancaires courants).

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts	65 149 015	65 185 833
Concours bancaires courants	2 015 009	1 984 604
Total de dettes envers les établissements de crédit	67 164 024	67 170 437
Total Fonds remboursement	131	131
Total des dépôts de garanties reçus	2 416 671	2 336 954
TOTAL	69 580 826	69 507 522

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		35 000 000		35 000 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		30 149 015		30 149 015
TOTAL		65 149 015		65 149 015

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts immobiliers	65 149 015	65 185 833
Autres emprunts		
TOTAL	65 149 015	65 185 833

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Ligne Crédit - POOL - 30ME	30 000 000	Euribor 3M + 1,6% de marge, SWAP à 2,5 %	26/02/2029	
Emprunt - BPAURA - 35M€	35 000 000	Fixe 2,7%	30/09/2029	
TOTAL	65 000 000			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer. La part la plus importante correspond à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2024 pour 482 K€.

Le compte État et autres collectivités pour 1 007 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte dividendes comprend les dividendes du 4^e trimestre 2024 versés en février 2024 pour 3,8 M€.

Les autres créditeurs correspondent aux comptes de notaire qui seront régularisés en 2025 dès réception des décomptes définitifs pour 125 K€ et les comptes associés pour 679 K€ de souscription en cours qui seront enregistrés à réception des dossiers complets.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Locataires créditeurs	832 991	939 328
Fournisseurs et comptes rattachés	1 270 906	2 638 131
État et autres collectivités	1 007 452	836 406
Autres créditeurs	1 511 339	423 545
Dividendes	3 831 103	3 911 896
SOUS TOTAL	8 453 791	8 749 305
Produits constatés d'avance	-5 728	85 572
TOTAL	8 448 063	8 834 877

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission

Durant toute l'année 2024 les souscriptions étaient ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (150 €) et la prime d'émission (60 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription (210 €) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Prélèvement sur prime d'émission et de fusion

Prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevé 798 K€ au titre des commissions de souscription et 876 K€ de sortie de composants travaux (cf. point ci-dessous).

3. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Sur l'exercice 2024, il y a eu la vente des actifs de Lognes, Seclin ainsi que des sorties de composants.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de -1,9 M€, contre - 2,3 M€ au 31 décembre 2023, la variation s'explique par +0,4 M€ de plus-values réalisées et -0,09 M€ de sortie de composants.

PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2024					-1 410 613	-876 200	-2 286 813
Décision AG 2024 - affectation prime d'émission						876 200	876 200
Vente Seclin	2 200 000	2 320 000	22 150		-142 150		-142 150
Vente Lognes	1 420 000	833 000	22 150		564 850		564 850
Sortie composant remise en état - Colombier					0	-2 300	-2 300
Sortie composant toiture - Villejuif					0	-25 600	-25 600
Sortie composant séparateur hydro - Lognes					0	-62 200	-62 200
TOTAL	3 620 000	3 153 000	44 300		-987 913	-90 100	-1 078 013

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 609 K€ après affectation du résultat de 2023.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 14 492 916,79. Il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 14 727 077,86 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2023 soit :

- Résultat de l'exercice 2023 = 12 737 001 € ;
- Report à nouveau de l'exercice précédent = 1 124 802 € ;
- Distribution = -13 252 538 € ;
- Le solde a été affecté en report à nouveau = 609 265 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2024 s'élèvent à 16,7 M€ contre 15,0 M€ en 2023.

2. Charges facturées

Le montant de refacturations aux locataires de 4,8 M€ se décompose entre notamment les charges immobilières pour 2,3 M€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 2,5 M€.

3. Produits des participations contrôlées

Le montant des remontées de la SCI INTERPIERRE CBI par prélèvement sur sa prime d'émission et son résultat s'élève à 1,6 M€.

4. Reprises de provisions

Une reprise pour créances douteuses de 60 K€ a été également constatée.

5. Produits financiers rattachés à des immeubles

Ils s'élèvent à 1 089 K€ et correspondent aux intérêts de compte courant de la SCI INTERPIERRE CBI.

6. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 5 303 K€ dont :

- Charges d'exploitation et d'entretien pour 2 329 K€ ;
- Taxes pour 2 506 K€ ;
- Charges d'entretiens du patrimoine pour 459 K€.

Ces charges sont en partie refacturées aux locataires pour 4 824 K€, le taux de récupérabilité étant de 91% sur l'exercice.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 127 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 115 K€, principalement :

- les honoraires d'avocat pour 33 K€ ;
- les honoraires locatifs pour 4 K€ ;
- les honoraires de location pour 2 K€ ;
- les pertes sur créances irrécouvrables pour 76 K€, ayant fait l'objet précédemment d'une provision pour créances douteuses pour tout ou partie des créances ;
- et des honoraires divers.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 2 583 K€. Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'État du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts de charges se composent principalement des commissions de souscription d'un montant de 843 K€.

11. Commission de la Société de Gestion

Conformément aux statuts, la Société de Gestion a perçu sur l'exercice 2024 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 531 651 € (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 798 735 € (10 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur arbitrage : 36 174 € (de 0,5% à 1% en fonction du montant du prix de vente) ;
- Commission de pilotage des travaux : 8 532 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

Soit un total de 2 375 K€ en 2024 contre 2 601 K€ en 2023.

12. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 174 K€ comprennent :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes pour 48 K€ ;
- les experts immobiliers pour 14 K€ ;
- les honoraires de dépositaire pour 62 K€ ;
- les honoraires divers (label ISR, conseil technique) pour 8 K€ ;
- les impôts et taxes pour 38 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant de 229 K€ comprend :

- les frais de fonctionnement pour 51 K€ ;
- les jetons de présence pour 29 K€ ;
- les services bancaires et frais d'emprunts pour 146 K€ ;
- les frais d'acquisition des immeubles pour 4 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

14. Autres produits financiers

Les autres produits financiers s'élèvent 378 K€, cela comprend :

- Les produits liés aux instruments de couverture de taux de la dette bancaire pour 370 K€,
- Intérêts comptes créditeurs pour 8 K€.

15. Dépréciations charges financières

Ce sont les dotations sur les frais de montage des emprunts ayant bénéficiés d'un étalement sur la durée du contrat pour 197 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'agit de profits exceptionnels sur loyer pour un montant 3 K€.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

PAREF Hexa a des opérations avec PAREF Gestion détaillées en note 11.

PAREF Hexa détient 99% de la filiale SCI Interpierre CBI. Ainsi en 2024, elle a perçu un dividende de 1 658 340 € (note 3). Un compte courant est régi par la convention du 7 octobre 2019. Au 31/12/2024 les intérêts du compte courant s'élevaient à 1 088 507€ (note 14).

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	38
Emploi des fonds	38
Évolution du capital	39
Évolution du prix de part et distribution	39
Évolution des conditions de cession ou de retrait	39
Inventaire détaillé des placements immobiliers - PAREF Hexa	40
Répartitions sectorielles et géographiques - PAREF Hexa	41
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	42
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	42
Cessions 2024	42
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - PAREF Hexa & Interpierre CBI	42
Tableaux transparisés en quote-part de détention - PAREF Hexa & Interpierre CBI	43

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2024 s'établit à 12,7 € par part contre 11,1 € en 2023.

	2020		2021		2022		2023*		2024*	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
➤ REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	73,3	84,8	68,8	87,6	78,1	86,2	16,5	85,3	18,5	87,2
Produits des participations contrôlées	11,6	13,4	8,4	10,7	7,8	8,7	1,5	7,5	1,4	6,7
Produits financiers	1,3	1,5	1,1	1,4	2,5	2,7	1,3	6,9	1,3	5,9
Produits divers ⁽²⁾	0,2	0,3	0,3	0,4	2,2	2,4	0,1	0,3	0,0	0,1
TOTAL REVENUS	86,5	100,0	78,6	100,0	90,6	100,0	19,3	100,0	21,2	100,0
➤ CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	19,9	23,1	15	19,1	16,2	17,9	2,3	11,8	2,0	9,6
Autres frais de gestion ⁽³⁾	-13	-15	-7,3	-9,3	-8,3	-9,2	-0,7	-3,7	- 0,4	- 1,8
Charges locatives et entretien du patrimoine	21	24,3	19,4	24,7	20,7	22,9	4,3	22	4,6	21,9
Charges financières sur emprunt	0,1	0,1	0,2	0,3	4,2	4,7	2,2	11,5	2,4	11,2
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	28,1	32,5	27,3	34,8	32,8	36,3	8	41,6	8,7	41,0
➤ Amortissement net										
- patrimoine										
- autres										
➤ Provisions nettes										
- pour travaux	1,2	1,4	-1,8	-2,3	-0,6	-0,7	0	0	0,0	0,1
- autres	5,2	6	-2	-2,6	0,5	0,5	0,2	0,8	0,1	0,3
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	6,4	7,4	-3,9	-4,9	-0,1	-0,2	0,2	0,8	0,1	0,4
TOTAL CHARGES	34,5	39,9	23,4	29,8	32,7	36,1	8,2	42,4	8,8	41,4
RÉSULTAT	52	60,1	55,1	70,2	57,9	63,9	11,1	57,6	12,4	58,6
Variation report à nouveau	2,5		0,5		1,3		-0,2		-0,2	
Variation autres réserves										
Revenus distribués	49,5		54,6		56,7		11,4		12,6	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	173 238		194 604		211 417		1 144 165		1 168 757	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

*Les années 2023 et 2024 tiennent compte de la conversion d'1 part de 1 050 euros en 5 parts de 210 euros, effective depuis le 01/10/2023

EMPLOI DES FONDS

En €	Total 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total 31/12/2024
Fonds collectés	248 557 870	798 735	249 356 605
+ cessions d'immeubles	35 817 733	3 153 000	38 970 733
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	- 1 410 613	332 600	- 1 078 013
+ Écart de réévaluation et autres réserves	147 456	-	147 456
+ Financement	69 507 652	73 304	69 580 956
- achat d'immeubles	- 284 339 792	1 030 737	- 285 370 529
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 14 358 380		- 14 358 380
- Commissions de souscription	- 27 321 332	- 798 735	- 28 120 067
+ Fonds remboursement	131	-	131
-Achat d'immeuble indirect	- 28 580 595	688 507	- 27 892 088
SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 1 979 870	- 4 342 684	1 236 804

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2020	95 820 500	23 639 440	191 641	2 661	2 651 250	1 050
2021	103 670 500	16 606 590	207 341	3 021	1 770 090	1 050
2022	113 632 500	20 920 200	227 265	3 321	2 247 210	1 050
2023*	175 416 750	1 554 420	1 169 445	3 557	1 209 285	210
2024*	175 416 750	798 735	1 169 445	3 669	798 735	210

* Le 01/10/2023, le prix de la part a été divisé par 5 et le nombre de parts en circulation a été multiplié par 5, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2020	1 050	945	49,50	4,70	2,0
2021	1 050	945	54,60	5,20	4,2
2022	1 050	945	56,70	5,40	4,2
2023	1 050	945	57,84	5,51	4,9
2024**	210	189	12,60	6,00	0,5
2025**	210	189	N/A	N/A	0,3

*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. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

** Le 01/10/2023, le prix de la part a été divisé par 5 et le nombre de parts en circulation a été multiplié par 5, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2020	2 285	1,19 %	0	15 j	300
2021	1 158	0,55%	0	30 j	0
2022	1 478	0,65%	0	30 j	0
2023	10 307	0,92%	33 412	60 j	0
2024	38 035	3,25%	16 289	60 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - PAREF HEXA

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
93	TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	01/01/2005	Bureau	962	1 240 000		1 240 000	
77	CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vieilles Vignes, Croissy-Beaubourg	01/01/2005	Activité	3 684	3 328 156		3 328 156	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy, Vitry-Sur-Seine	25/10/2005	Bureau	1 395	960 000		960 000	
TOTAL ACQUISITION 2005					6 041	5 528 156		5 528 156	
31	LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	20/03/2007	Bureau	863	1 274 202		1 274 202	
77	LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	20/09/2007	Bureau	1 085	-		833 000	
TOTAL ACQUISITION 2007					1 948	1 274 202		2 107 202	
77	LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	10/03/2008	Logistique	5 754	3 971 930		3 965 880	
TOTAL ACQUISITION 2008					5 754	3 971 930		3 965 880	
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	14/12/2012	Bureau	1 672	3 200 674		3 200 399	
TOTAL ACQUISITION 2012					1 672	3 200 674		3 200 399	
77	COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	30/05/2013	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000	
TOTAL ACQUISITION 2013					4 601	3 350 000		3 350 000	
59	SECLIN - LAPOSTE	19 Rue de Lorival, Seclin	30/06/2015	Messagerie	1 900	-		2 320 000	
69	BRON	12 Rue du 35ème Régiment d'Aviation, Bron	30/10/2015	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500	
TOTAL ACQUISITION 2015					3 182	1 543 500		3 863 500	
94	IVRY SUR SEINE	51 rue Hoche, Ivry Sur Seine	09/06/2016	Bureau	2 852	4 569 511		4 569 511	
68	MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	21/06/2016	Activité	3 900	2 080 000		2 080 000	
TOTAL ACQUISITION 2016					6 752	6 649 511		6 649 511	
67	HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerdts	23/05/2017	Logistique	3 071	5 516 000		5 516 000	
33	MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Mérignac	30/05/2017	Bureau	2 100	3 211 191		3 211 191	
69	LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	8/3/17	Bureau	1 578	4 815 186		4 815 186	
92	COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	01/10/2021	Bureau	6 433	15 842 300		15 842 300	
94	VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	28/09/2017	Bureau	3 369	6 846 957		6 843 713	
TOTAL ACQUISITION 2017					16 551	36 231 634		36 228 390	
59	NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	2/15/18	Activité	6 336	4 700 000		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq	15/10/2018	Bureau	4 089	9 303 950		9 303 950	
35	RENNES - OSIRIS	12 rue du Patis Tatelin	20/12/2018	Bureau	1 744	3 450 000		3 450 000	
TOTAL ACQUISITION 2018					12 169	17 453 950		17 453 950	
62	DOUVRIIN - Londres	avenue de Londres Douvrin	01/06/2019	Activité	8 652	6 785 058		6 785 058	
13	MARSEILLE - Viton	24 avenue Viton Marseille	01/03/2019	Bureau	1 856	4 645 000		4 645 000	
44	NANTES - Coulange	32 rue Coulange NANTES	01/05/2019	Bureau	4 702	5 723 611		5 723 611	
94	GENTILLY - CALMUS	4 Charles Calmus GENTILLY	01/06/2019	Bureau	1 147	4 000 000		4 000 000	
76	MAROMME - Berthelot	3 rue Berthelot MAROMME	01/07/2019	Activité	4 247	8 078 693		8 078 693	
TOTAL ACQUISITION 2019					20 604	29 232 362		29 232 362	
44	SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	01/01/2020	Bureau	2 682	5 579 600		5 579 600	
13	MARSEILLE LONG	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	01/12/2020	Bureau	8 789	22 129 573		22 129 573	
TOTAL ACQUISITION 2020					11 471	27 709 173		27 709 173	
92	GENNEVILLIERS - CABOEUFs	231 rue de Caboeufs, Gennevilliers	01/10/2021	Bureau	5 498	19 416 737		19 416 737	
TOTAL ACQUISITION 2021					5 498	19 416 737		19 416 737	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
31	TOULOUSE	82 Chemin des Courses, Toulouse	02/02/2022	Bureau	8 913	24 962 275		24 962 275	
75	PARIS - SIMON LE FRANC	8 rue Simon Le Franc, Paris	24/08/2022	Bureau	756	7 242 289		7 242 289	
75	PARIS - PETITES ECURIES	7/9 rue des Petites Ecuries, Paris	22/12/2022	Commerce	422	7 164 490		7 164 490	
69	DAREIZE	427 Chemin de Chanze, Vindry-sur-Turdine	22/12/2022	Autres	4 682	9 245 993		9 245 993	
TOTAL ACQUISITION 2022					14 773	48 615 047		48 615 047	
69	CHASSE SUR RHONE	646/686 Chemin de la Jaconne, Chasse sur Rhône	19/06/2023	Activité	6 213	11 717 750		11 717 750	
91	EVRY	46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry	30/06/2023	Bureau	2 475	9 169 030		9 127 804	
69	VILLEURBANNE	40 rue des Antonins, Villeurbanne	01/09/2023	Bureau	3 989	15 894 512		15 822 001	
TOTAL ACQUISITION 2023					12 677	36 781 292		36 667 556	
TOTAL					123 693	240 958 167	232 840 000	243 987 861	236 725 000

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

REPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - PAREF HEXA

	Surface (m²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 178	14 406 779	13 660 000	14 406 779	14 100 000
IDF hors Paris	39 255	72 694 620	69 710 000	73 477 101	71 415 000
12 des plus grandes métropoles*	70 708	144 991 710	138 950 000	147 238 924	141 510 000
Autres régions	12 552	8 865 058	10 520 000	8 865 058	9 700 000
TOTAL	123 693	240 958 167	232 840 000	243 987 861	236 725 000
Bureau	70 231	175 020 097	166 900 000	175 735 842	170 850 000
Activité	37 633	40 039 657	44 980 000	40 039 657	43 850 000
Logistique	8 825	9 487 930	11 660 000	9 481 880	10 250 000
Messagerie	1 900	0	0	2 320 000	2 150 000
Autres	5 104	16 410 483	9 300 000	16 410 483	9 625 000
TOTAL	123 693	240 958 167	232 840 000	243 987 861	236 725 000

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE CBI

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
44	ST-AIGNAN DE GRAND LIEU	Rue René Fonck, Saint Aignan de Grand Lieu	01/11/2019	Activité	2 206	2 056 431		2 137 334	
33	CANEJAN	1 rue du Pré Meunier, Canéjan	01/12/2019	Activité	2 040	1 481 827		1 547 705	
69	PUSIGNAN	Avenue de Satolas Green, Pusignan	01/12/2019	Logistique	6 233	2 784 793		2 875 268	
28	CHARTRES	16 Allée Prométhée, Chartres	01/12/2019	Activité	1 304	1 377 077		1 421 771	
38	EYBENS	16 rue Irène Joliot Curie, Eybens	01/12/2019	Activité	7 120	4 665 479		4 800 541	
78	ECQUEVILLY	17 Rue des Fontenelles, Ecquevilly	01/12/2019	Activité	2 440	1 325 419		1 356 395	
76	MAROMME	1 rue Denis Papin, Maromme	01/12/2019	Activité	3 908	1 232 560		1 262 875	
29	PLOUZANE	295 avenue Rochon, Plouzané	01/12/2019	Activité	4 337	3 128 134		3 252 182	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					29 588	18 051 720		18 654 070	
37	CHARGE	348 rue de la Musse, Chargé	01/01/2020	Bureau	3 234	1 909 535		1 996 155	
60	COMPIEGNE	7 Avenue Henri Adnot, Compiègne	01/01/2020	Bureau	2 576	1 322 823		1 382 135	
TOTAL ACQUISITIONS 2020					5 810	3 232 358		3 378 290	
TOTAL					35 398	21 284 078	34 780 000	22 032 361	33 825 000

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier. Ces actifs sont financés via un crédit bail et le montant restant à payer est indiqué dans les tableaux des engagements hors bilan.

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE CBI

	Surface (m²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
IDF hors Paris	2 440	1 325 419	2 700 000	1 356 395	2 050 000
12 des plus grandes métropoles*	14 387	7 555 612	11 650 000	7 823 182	10 570 000
Autres régions	18 571	12 403 047	20 430 000	12 852 784	21 205 000
TOTAL	35 398	21 284 078	34 780 000	22 032 361	33 825 000
Bureau	5 810	3 232 358	10 650 000	3 378 290	10 800 000
Activité	23 355	15 266 927	18 980 000	15 778 803	18 125 000
Logistique	6 233	2 784 793	5 150 000	2 875 268	4 900 000
Messagerie					
Autres					
TOTAL	35 398	21 284 078	34 780 000	22 032 361	33 825 000

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

CESSIONS 2024

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m²)	Prix de vente (€)	Valeur HD 2024		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
59	SECLIN - LAPOSTE	19 Rue de Lorival, Seclin	30/06/2015	Messagerie	1 900	2 200 000	2 320 000	2 150 000	15/05/2024
77	LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	20/09/2007	Bureau	1 085	1 420 000	833 000	1 050 000	16/07/2024
TOTAL					2 985	3 620 000	3 153 000	3 200 000	

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES - PAREF HEXA & INTERPIERRE CBI

	Bureaux	Locaux d'activités	Logistique et messagerie	Autres
12 des plus grandes métropoles*	37,5%	11,5%	3,9%	3,5%
IDF hors Paris	19,8%	4,9%	2,4%	0,0%
Autres régions	4,0%	7,6%	0,0%	0,0%
Paris	5,1%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	66,3%	23,9%	6,3%	3,5%

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

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION - PAREF HEXA & INTERPIERRE CBI

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activités	Logistique et messagerie	Autres	Total du périmètre
Surface (m ²)	75 381	60 988	15 058	4 682	156 109
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	194 744 081	57 375 998	12 640 241	9 000 000	273 760 320
Valeurs estimées du patrimoine (€)	177 550 000	63 960 000	16 810 000	9 300 000	267 620 000

Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts in fine affectés à l'immobilier			
Emprunts crédit-bail affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits in fine	65 000 000		65 000 000
Lignes de crédits crédit-bail		3 964 742	3 964 742
Découverts bancaires	2 015 009		2 015 009

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	16 739 687	2 435 194	19 174 881
Charges non récupérables	-574 425	-8 752	-583 177
Travaux non récupérables et gros entretien	0	-72 610	-72 610
Impact des douteux	-67 203	-94 573	-161 776
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 532 057	0	-1 532 057
Autres charges d'exploitation	-403 427	-118 917	-522 344
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-2 213 649	-819 645	-3 033 294
Autres charges financières	-197 422	0	-197 422
Produits financiers	8 105	9 397	17 502
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	2 765	2	2 767

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires qui seront présentées au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent la modification des dispositifs relatifs à la vie sociale et à la gouvernance des SCPI. Il est rappelé à toutes fins utiles que ces évolutions sont issues de la nouvelle Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 tendant à moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif et notamment les SCPI. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 49.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées à la composition du Conseil de surveillance. Désormais, le Conseil pourrait être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) au maximum contre sept (7) membres au minimum sous l'ancienne réglementation. Nous vous demanderons d'approuver cette modification (douzième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES :

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées au fonctionnement des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Désormais, celles-ci pourront se tenir sans quorum prérequis.

Par ailleurs, les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI n'ont plus l'obligation d'être approuvées par l'assemblée générale ordinaire, afin de pouvoir les mettre à jour semestriellement. Nous vous demanderons d'approuver ces modifications (treizième, quatorzième et quinzième résolutions).

La Société de Gestion

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



14 avenue Pythagore, Mérignac (33)

L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance des mandats des neuf (9) membres du Conseil de surveillance :

- Abdeljalil AISSA EL BEY
- Thierry GARCIA
- Bertrand DE GELOES D'ELSL00 (ne se représente pas)
- Jacques de JUVIGNY
- Yann PRIGENT
- PRIMONIAL DOUBLE IMMO (Grégory Frapet) – représentée par William ROUX (se représente via une autre entité)
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL – représentée par Pascal BENVENISTE
- SAS UNIPERSONNELLE SMR IMMOBILIER – représentée par Salim MOULAY RCHID (ne se représente pas)
- SCI SEV INVEST – représentée par Sébastien MONTEILHET

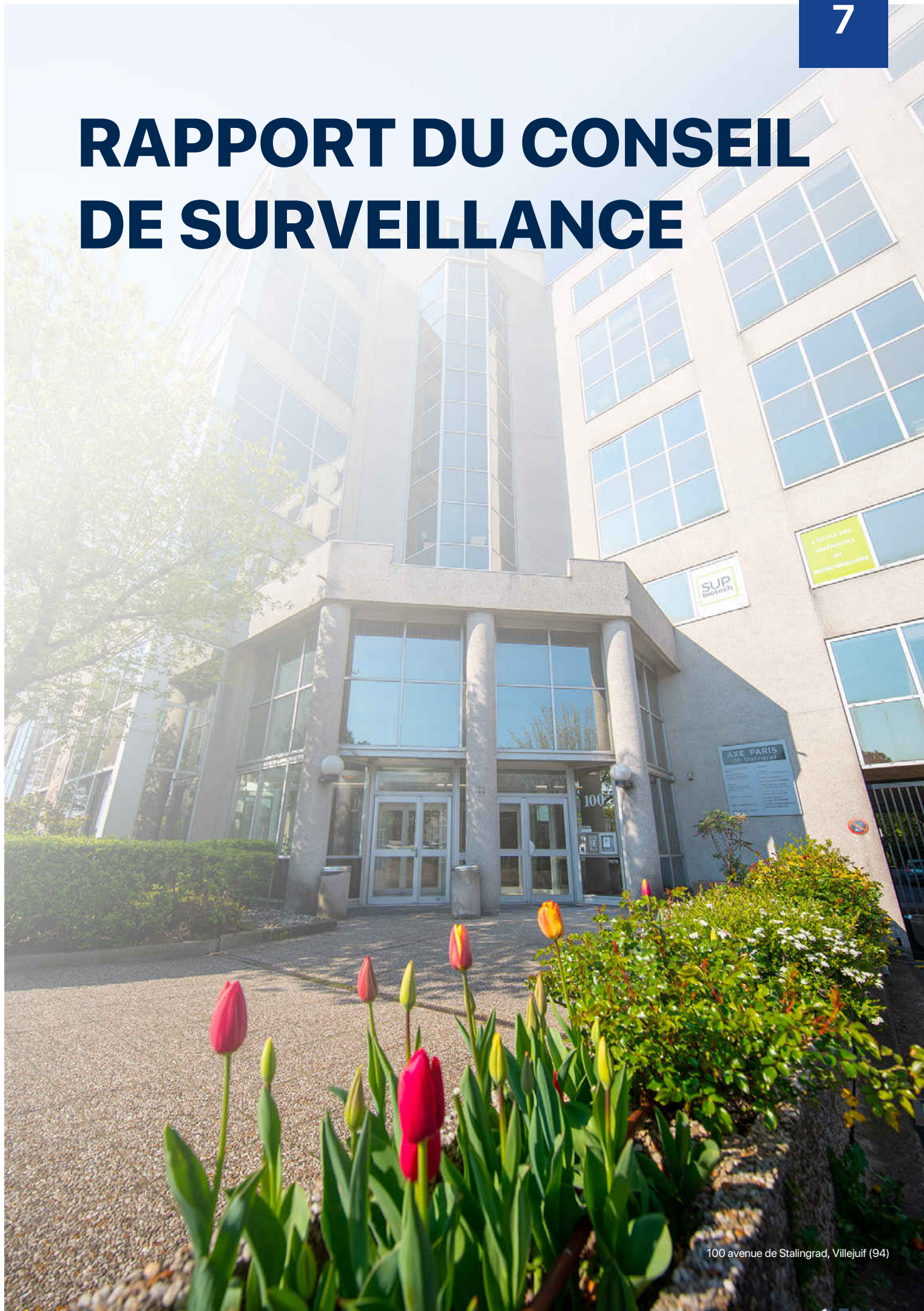
Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	AISSA EL BEY	Abdeljalil	43	Enseignant – chercheur (grade professeur à l'IMT Atlantique, Technopôle Brest-Iroise) expert en mathématiques et traitement du signal. Titulaire de deux autres mandats au sein du Conseil d'administration de la caisse locale du CMB Plouzané et au sein du Conseil de surveillance d'Arkea Asset Management.	140
2	GARCIA	Thierry	67	Retraité. Anciennement salarié d'EDF dans le secteur des centrales nucléaires. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance de la SCPI EDISSIMMO (Amundi).	195
3	de JUVIGNY	Jacques	60	Directeur Général d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de trois (3) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	50
4	PRIGENT	Yann	65	Président sortant du Conseil de surveillance de la SCPI PAREF Hexa. Médecin biologiste exerçant dans la SELAS Cerballiance Bretagne dont il est l'ancien dirigeant. Gérant de plusieurs SCI.	150
5	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL	Pascal BENVENISTE	53	La société est spécialisée dans le conseil pour les affaires et la gestion d'entreprise. Par ailleurs, son représentant légal est dirigeant de sociétés de conseil en investissement financier.	235
6	SCI SEV INVEST	Sébastien MONTEILHET	47	Vice-président sortant du Conseil de surveillance de la SCPI PAREF Hexa. Conseil en gestion de patrimoine.	240

et parmi les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
7	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	47	Ingénieur militaire d'infrastructure.	70
8	BARGAIN	Hervé	69	Auparavant Cadre Informaticien. Actuellement Retraité.	100
9	COUDERC	Thierry	62	Cadre dirigeant d'un groupe de transport public de voyageurs Keolis depuis 22 ans. Depuis 2025, Directeur de secteur Keolis Provence. Auparavant, Directeur de secteur Keolis Paris Grande Couronne, Directeur Général Keolis/RATP QATAR pour l'ouverture du métro de Doha, Directeur Général Keolis pour l'ouverture du tramway de Tours.	180
10	JACQUEMIN	Valérie	56	Directrice de projets (stratégiques, financiers, informatiques...), principalement dans les secteurs d'assurance, de gestion de patrimoine, de promotion immobilière et de gestion d'actifs. Auparavant Conseillère en gestion de patrimoine indépendante et titulaire de différentes fonctions en France et à l'étranger au sein du Groupe AXA. Présidente du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI et titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance d'autres SCPI dont Novapierre Résidentiel également gérée par PAREF Gestion.	140
11	LARADI	Yougourta	45	Directeur et fondateur de YL INTERNATIONAL PARTNERS	480
12	PRIMONIAL CAPIMMO	Antoine DEPIGNY	47	Le Gérant de la SCI est la société PRAEMIA REIM (anciennement PRIMONIAL REIM), représentée par son Directeur Développement M. Antoine Depigny. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2011 qui gère et valorise sur le long terme pour le compte de ses clients investisseurs, un parc immobilier représentant plus de 42 Mds€ d'encours sous ges-tion et réparti sur 10 pays.	49250

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



100 avenue de Stalingrad, Villejuif (94)

Chères Associées, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission statutaire et réglementaire, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Durant l'année écoulée, votre Conseil de surveillance s'est réuni, soit en réunion physique, soit par visioconférence, à cinq reprises, le 25 mars, le 4 avril, le 27 juin, le 13 septembre et le 13 décembre 2024 afin d'examiner la situation et l'évolution de notre SCPI.

La société de gestion transmet préalablement à chaque réunion du Conseil des documents actualisés : analyses et tableaux de synthèse de l'environnement économique ; rapport détaillé de l'activité immobilière de la société ; états financiers de la société. Ces documents sont commentés et analysés ce qui permet aux membres du Conseil de surveillance d'être tenus informés de l'évolution de la SCPI. Tout au long de l'année la société de gestion a apporté des réponses aux questions/interrogations formulées concernant le développement du patrimoine et de sa gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance tiennent à souligner la qualité des documents mis à disposition des membres du Conseil par la société de gestion.

L'année 2024, l'investissement en immobilier d'entreprise en France est resté sensiblement au niveau de 2023.

En ce qui concerne notre société, l'année 2024 a été une année importante pour notre société avec des modifications statutaires significatives avec notamment l'adoption d'une résolution permettant d'élargir la stratégie d'investissement à tout investissement en immobilier d'entreprise en France et l'adoption d'un nouveau nom : PAREF Hexa.

La diminution du nombre de parts en attente de retrait observée en début 2024, s'est poursuivie pendant le reste de l'année. Ainsi, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 16 289 parts, soit 1,4 % du capital au 31/12/2024, dont 70% provenant d'institutionnel. Cette situation n'est pas encore satisfaisante, mais montre une très nette amélioration par rapport au 31/12/2023 où nous avions 33 412 parts en attente de retrait, soit 2,85% du capital. Les premiers mois de 2025 semblent montrer une stabilisation des parts en attente de retrait.

La valeur du patrimoine de notre société est estimée en fin 2024 à 267,6 M€, en diminution de 1,11 % à périmètre constant sur l'année. Cette stabilité permet de confirmer le maintien de la valeur de la part à 210 euros puisque l'écart avec la valeur de reconstitution reste inférieur à 10%. Pour être plus précis au 31/12/2024, l'écart avec la valeur de reconstitution est fixé à 5,25% (199,52 euros/parts).

Pour la quatrième année consécutive le dividende distribué par part est en augmentation. Ainsi, pour l'année 2024, un montant de 12,58 euros a été mis en paiement, soit une augmentation d'une année à l'autre de 8,82 %. Ce montant correspond à un taux de distribution de 6%. Ce rendement devrait pouvoir être maintenu en 2025.

Ces résultats pour l'investisseur confirment la justesse des investissements et le positionnement équilibré de la gestion tant géographique (répartition Île-de-France/métropoles régionales) que sectorielle.

Les principaux indicateurs macros de l'activité de la société n'ont pas beaucoup évolués en 2024 (dette bancaire, nombre d'immeubles, nombre de baux, taux d'occupation financière...). Leur analyse ne permettent pas d'appréhender le réel dynamisme dont fait preuve notre société tant au niveau des arbitrages réalisés dans notre portefeuille immobilier que la gestion des baux. Vous trouverez les principales modifications dans les bulletins trimestriels et dans ce rapport annuel. Le Conseil de surveillance considère que ces évolutions de la société sont faites dans l'intérêt des associés et consolident ses atouts pour passer la crise de confiance que les SCPI traversent depuis 2 ans.

À l'assemblée de cette année, les mandats de tous les membres du Conseil de surveillance arrivent à leur terme. Aussi je vous invite à voter sans réserve pour les candidats sortants qui se présentent pour un nouveau mandat compte tenu du sérieux et de la qualité du travail fourni ainsi que pour tous les candidats désireux de s'impliquer dans un esprit de respect mutuel avec pour objectif de développer notre investissement.

Pour conclure, le Conseil de surveillance vous propose de voter en faveur de toutes les résolutions (ordinaires et extraordinaires) soumises à notre assemblée.

Paris, le 23 avril 2025

Yann Prigent, Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels - exercice clos le
31 décembre 2024

52

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les Conventions Réglementées

54



Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin (59)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI PAREF Hexa relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations Comptables

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société PAREF Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices, égale à 8 % HT des recettes de toute nature encaissées HT (loyers et produits financiers). Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 1 531 651 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2024, la commission de souscription s'élève à 798 735 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 1 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois millions d'Euros ;
- 0,75 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de trois millions d'Euros à cinq millions d'Euros ;
- 0,50 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant cinq millions d'Euros.

Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 36 174 € HT.

5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 10K € (HT) et suivis directement par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 8 532 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

TEXTES DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire	56
Résolutions à titre extraordinaire	58

82 Chemin des Courses, Toulouse (31)

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2024	14 492 917 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	609 265 €
Résultat distribuable au 31/12/24	15 102 182 €
Distribution 2024	-14 727 077 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	375 105 €

En conséquence, le résultat pour une part, calculé à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance est de 12,40 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,58 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2024 à :

La valeur comptable	201 837 948 € soit 172,59 € par part
----------------------------	---

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

La valeur de réalisation	190 998 207 € soit 163,32 € par part
La valeur de reconstitution	233 332 474 € soit 199,52 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale prend acte d'une part qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Imputation d'une part du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Décide de l'imputation du solde débiteur de la part du compte des plus ou moins-values de cession correspondant aux travaux de remplacement effectués sur certains actifs du patrimoine, soit 90 100 € au 31 décembre 2024, sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur cette part du compte des plus ou moins-value de cession.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Imputation des moins-values historiques sur la prime d'émission

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, Autorise la Société de Gestion à imputer le solde débiteur de la part du compte des plus ou moins-values de cession correspondant aux moins-values historiques de la Société, soit 987 913 € au 31 décembre 2024, sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur cette part du compte des plus ou moins-value de cession.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) au plus désignés parmi les associés possédant au moins 10 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois exercices et toujours rééligibles.

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des neuf (9) membres du Conseil de surveillance dont deux sièges qui seront vacants :

- Abdeljalil AISSA EL BEY
- Thierry GARCIA
- Bertrand DE GELOES D'ELSLOO (ne se représente pas)
- Jacques de JUVIGNY
- Yann PRIGENT
- PRIMONIAL DOUBLE IMMO (Grégory Frapet) – représentée par William Roux (se représente via une autre entité)
- SAS UNIPERSONNELLE SMR IMMOBILIER – représentée par Salim MOULAY RCHID (ne se représente pas)
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL – représentée par Pascal BENVENISTE
- SCI SEV INVEST – représentée par Sébastien MONTEILHET

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	AISSA EL BEY	Abdeljalil	43	Enseignant – chercheur (grade professeur à l'IMT Atlantique, Technopôle Brest-Iroise) expert en mathématiques et traitement du signal. Titulaire de deux autres mandats au sein du Conseil d'administration de la caisse locale du CMB Plouzané et au sein du Conseil de surveillance d'Arkea Asset Management.	140
2	GARCIA	Thierry	67	Retraité. Anciennement salarié d'EDF dans le secteur des centrales nucléaires. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance de la SCPI EDISSIMMO (Amundi).	195
3	de JUVIGNY	Jacques	60	Directeur Général d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de trois (3) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	50
4	PRIGENT	Yann	65	Président sortant du Conseil de surveillance de la SCPI PAREF Hexa. Médecin biologiste exerçant dans la SELAS Cerballiance Bretagne dont il est l'ancien dirigeant. Gérant de plusieurs SCI.	150
5	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL	Pascal BENVENISTE	53	La société est spécialisée dans le conseil pour les affaires et la gestion d'entreprise. Par ailleurs, son représentant légal est dirigeant de sociétés de conseil en investissement financier.	235
6	SCI SEV INVEST	Sébastien MONTEILHET	47	Vice-président sortant du Conseil de surveillance de la SCPI PAREF Hexa. Conseil en gestion de patrimoine.	240

et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
7	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	47	Ingénieur militaire d'infrastructure.	70
8	BARGAIN	Hervé	69	Auparavant Cadre Informaticien. Actuellement Retraité.	100
9	COUDERC	Thierry	62	Cadre dirigeant d'un groupe de transport public de voyageurs Keolis depuis 22 ans. Depuis 2025, Directeur de secteur Keolis Provence. Auparavant, Directeur de secteur Keolis Paris Grande Couronne, Directeur Général Keolis/RATP QATAR pour l'ouverture du métro de Doha, Directeur Général Keolis pour l'ouverture du tramway de Tours.	180
10	JACQUEMIN	Valérie	56	Directrice de projets (stratégiques, financiers, informatiques...), principalement dans les secteurs d'assurance, de gestion de patrimoine, de promotion immobilière et de gestion d'actifs. Auparavant Conseillère en gestion de patrimoine indépendante et titulaire de différentes fonctions en France et à l'étranger au sein du Groupe AXA. Présidente du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI et titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance d'autres SCPI dont Novapierre Résidentiel également gérée par PAREF Gestion.	140
11	LARADI	Youghourta	45	Directeur et fondateur de YL INTERNATIONAL PARTNERS	480
12	PRIMONIAL CAPIMMO	Antoine DEPIGNY	47	Le Gérant de la SCI est la société PRAEMIA REIM (anciennement PRIMONIAL REIM), représentée par son Directeur Développement M. Antoine Depigny. Socié-té de Gestion de Porte-feuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2011 qui gère et valorise sur le long terme pour le compte de ses clients investisseurs, un parc immobilier repré-sen-tant plus de 42 Mds€ d'encours sous gestion et réparti sur 10 pays.	49250

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, à tenir en 2028.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance - Nomination » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) au plus pris parmi les associés possédant au moins cinquante (50) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce conseil est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts possédant au moins cinquante (50) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 24 des statuts « Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société. Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».

Nouvelle rédaction :

« *L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut décider notamment :*

- *la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;*
- *l'augmentation ou la réduction du capital social ;*
- *l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;*
- *la modification de la politique d'investissement ;*
- *la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et*
- *la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.*

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- *fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et*
- *constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts. »*

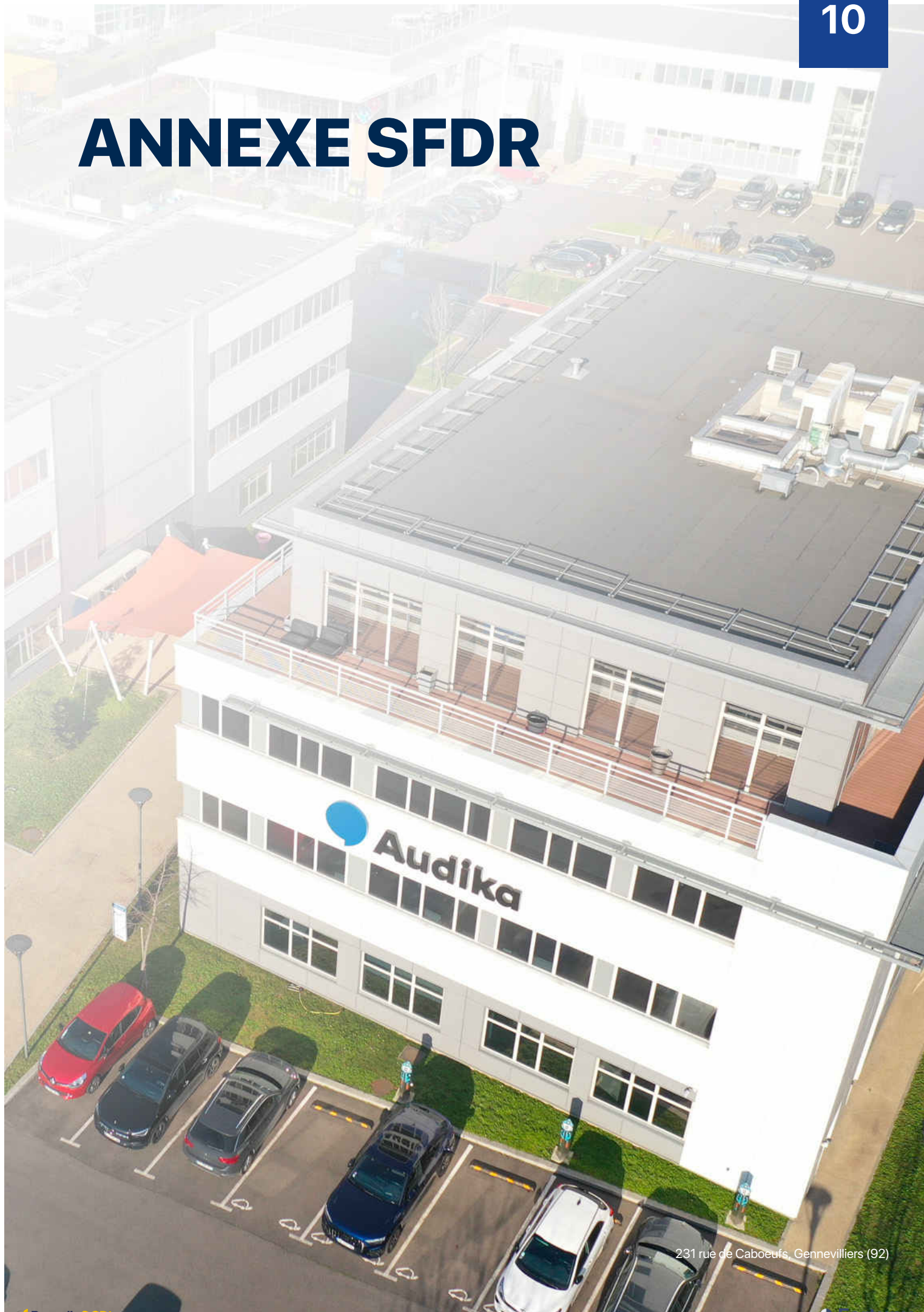
L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE SFDR



231 rue de Caboeufs, Gennevilliers (92)

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 / 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

ANNEXE SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI PAREF Hexa

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500J7CGLAPRMDOT95

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **OUI** ●●

☒ **NON** ●●

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 13% d'investissements durables

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI PAREF Hexa s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et intègre des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs détenus. Cette démarche se décline autour de deux (2) axes majeurs :

1. Améliorer les performances environnementales de son patrimoine via le renforcement de sa gouvernance et l'implication de toutes les parties prenantes avec un focus sur la performance énergétique ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique.
2. Améliorer la qualité de vie des locataires via des actions sur la qualité des locaux ainsi que sur leur accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible.

Aux fins d'atteindre ces objectifs, tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI PAREF Hexa s'inscrit à ce titre dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement permettant de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, et d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG mise en place par la SCPI PAREF Hexa, en lui attribuant une note initiale, et en estimant la marge de progression à trois (3) ans liée à l'application d'un plan d'action spécifique à cet immeuble.

La grille ESG intègre 55 critères qui incluent par exemple le rendement des équipements techniques et la plomberie des bâtiments, le mix énergétique des immeubles, leur exposition aux risques naturels, la présence de services à proximité et de solutions de mobilité décarbonées, ou encore la présence d'espaces verts ou de dispositifs en faveur de la flore ou de la faune locale.

Cette analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l'équipe Fund & Investment Management de PAREF Gestion afin de valider tant la notation initiale que le plan d'action associé.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie de Best-in-Progress, un projet immobilier à l'étude qui ne peut atteindre la note minimale déterminée ou qui ne peut évoluer de façon efficace est exclu des investissements du fonds.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI PAREF Hexa dispose au total de huit (8) indicateurs de durabilité repris dans le tableau ci-dessous :

KPIs	Unité	2022	2023	2024	2025
KPI Energie					
Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m ² .an	104,99	84,3	75,31	87,97
Couverture surfacique des consommations énergétiques	% de couverture surfacique	63%	69%	73%	74%
Couverture en valeur des consommations énergétiques	% de couverture en valeur	65%	89%	65%	67%
Année de la majorité des consommations énergétiques remontées	Année	2021	2022	2023	2024
KPI Carbone					
Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du PTF	émissions scopes 1&2 kg/m ² .an	13,66	9,77	9,24	9,71
Couverture surfacique des émissions de GES	% de couverture surfacique	62%	82%	80%	79%
Couverture en valeur des émissions de GES	% de couverture en valeur	42%	81%	74%	73%
Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2011	2022	2023	2024
Evaluation carbone du PTF	% de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée	0%	3%	78%	74%
Alignement du PTF aux objectifs des Accords de Paris	% de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM	0%	0%	4%	5%
KPI Eau					
Consommation moyenne d'eau de ville du PTF	m3/m ² .an	0,19	0,27	0,32	0,34
Couverture surfacique des consommations en eau	% de couverture surfacique	43%	59%	70%	69%
Couverture en valeur des consommations en eau	% de couverture en valeur	66%	54%	63%	62%
Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2021	2022	2023	2024
KPI Qualité de l'air					
Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI	% de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées	0%	0%	0%	37%
KPI Mobilité					
Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	73%	72%	69%	74%
Bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 1	23%	23%	24%	28%
Très bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 2	50%	50%	44%	44%
KPI Clause Fournisseur					
Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation	% de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale	0%	0%	0%	2%
Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires	% de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux	0%	0%	42%	81%
Nombre moyen de prestataires d'exploitation avec qui PAREF Gestion contractualise sur chaque site	Nb moyen de prestataires principaux d'exploitation par site				
KPI Résilience					
Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	% de sites exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	67,50%	63%	58%	56%
Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée	% de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée	0%	90%	73%	77%
Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	% de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une moyenne et forte vulnérabilité	0%	55%	49%	47%
Nombre d'actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	Nb de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité	0	22	22	20
Part des actifs non exposés à des risques significatifs liés au changement climatique ou faiblement vulnérables	% de sites non exposés à des risques liés au changement climatique ou présentant une faible vulnérabilité	0%	28%	24%	23%
KPI Baux verts					
Part des actifs pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% de sites où l'annexe a bien été mise en œuvre	13%	26%	33%	35%
Part de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a bien été mise en œuvre	13%	8%	56%	56%
Part de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	0%	20%	28%	30%

Concernant la notation des immeubles, celle-ci fait ressortir une note moyenne pondérée par la valeur des actifs de 45,5 sur 100. Les notes s'étalent de 20,7 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 65,8 sur 100 pour l'immeuble le plus performant.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI PAREF Hexa a obtenu le label ISR en juin 2022. Depuis, la SCPI a amélioré la performance ESG de son fonds de 21,4 points. Les couvertures des indicateurs ESG ainsi que leurs résultats se sont améliorés tout au long des trois ans, grâce à une gestion active et responsable de la part des équipes de gestion.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements durables alignés avec la taxonomie puissent être réalisés de temps à autre. En revanche, la SCPI met en œuvre des travaux (notamment grâce aux CAPEX - dépenses d'investissement visant à financer des travaux) afin que ses investissements soient à terme durables et alignés sur la taxonomie de l'UE.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements en ce sens puissent être réalisés de temps à autre.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI PAREF Hexa prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

- deux (2) indicateurs obligatoires :
 - Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers : part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - Exposition aux actifs énergivores : part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ; et
- un (1) indicateur complémentaire relatif à l'intensité de la consommation énergétique calculée en GWh/m² des actifs immobiliers détenus.
-

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI PAREF Hexa prend en compte les principales incidences négatives (PAI) tout en investissant et en valorisant les caractéristiques environnementales et sociales afin d'améliorer les performances extra-financières du produit et de son portefeuille.

Ainsi, PAREF Hexa (i) n'investit pas dans des actifs à incidence négative et notamment l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et (ii) n'expose pas ses investissements dans des sous-jacents immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, dont l'exploitation participe de manière active au changement climatique.

En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique.

En complément, PAREF Hexa prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille en intégrant un plan d'action pour améliorer sa performance énergétique aligné avec les exigences du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « Décret Tertiaire ») avec les audits énergétiques.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds n'a pas effectué d'investissements sur la période 2024.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.





Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation d'actifs :

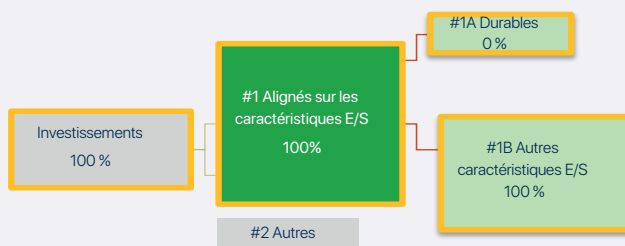
- Investissements : 97,0% de l'actif brut du produit financier
- Autres : 3,0% de l'actif brut du produit financier

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquels il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable, la SCPI PAREF Hexa investissant uniquement dans des actifs immobiliers.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Aucun investissement durable aligné à la taxinomie en 2024.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

☐ OUI

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ NON

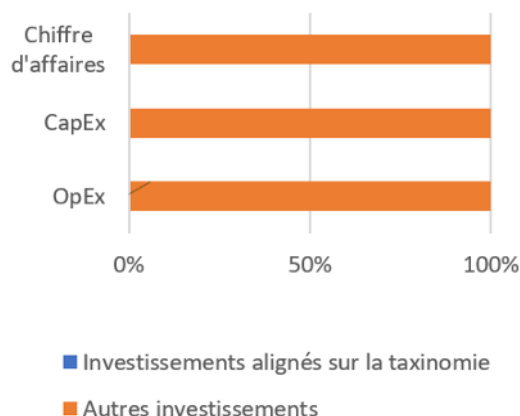
1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

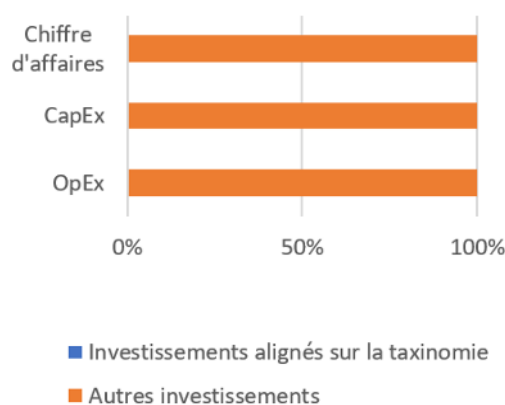
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Aucun investissement n'a été inclus sur l'exercice 2024 dans la catégorie « autres ».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

PAREF Hexa a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone), des études de risques physiques liés au changement climatique, des mesures de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau ont été menés. D'autres actions de types travaux sont mises en place comme : le **relamping** LED de l'éclairage, le sous comptage d'énergie et d'eau, l'installation de chasses d'eau à double touche. Enfin, la gestion des déchets n'a pas été négligée et un contrat de gestion des déchets incluant une clause confirmant un taux de valorisation matière de plus de 70% a été mise en place. D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été implémentées à travers notamment la mise en place d'audits de débits d'air et PMR et d'une étude d'analyse de la qualité de l'eau et de l'air, et l'installation de bornes IRVE ainsi que de racks à vélo pour mobilité durable.



PAREF Hexa

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
383 356 755 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE

RA Hexa 2025/2