

# Bulletin trimestriel d'information T4 2024

N° 132 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de partager avec vous les résultats positifs du quatrième trimestre 2024 de votre SCPI PAREF Hexa, clôturant une année marquée par des performances solides, conformes à nos prévisions. Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, le taux de distribution annuel est en hausse à 6,00 % (+8,9% par rapport à 2023).

Le prix de la part reste stable, un fait marquant dans un contexte de baisse généralisée des expositions bureaux. Cette stabilité est due à la gestion d'actifs régionaux de taille modeste (3 600 m<sup>2</sup> en moyenne) et à une proportion significative de locataires étatiques, dont les loyers représentent plus de 40% des revenus de la SCPI. La valeur du patrimoine reste stable (+0,23% depuis le 30 juin 2024) et atteint 267,6 millions d'euros au 31 décembre 2024, tout en conservant un fort taux de recouvrement des loyers. Parallèlement, le Taux d'Occupation Financier (TOF) poursuit son amélioration et dépasse désormais 93%, tandis que la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) s'établit à 3,4 ans.

PAREF Hexa poursuit sa nouvelle dynamique avec une ambition claire : dynamiser ses performances tout en diversifiant son patrimoine locatif. Ce positionnement stratégique vise à saisir des opportunités dans des secteurs offrant des rendements attractifs, particulièrement dans un contexte économique marqué par la décompression des taux d'intérêt et une liquidité plus restreinte sur les marchés immobiliers.

Le contexte économique reste marqué par une croissance faible (+0,2% au quatrième trimestre, prévision annuelle de +1,1%). Le marché de l'immobilier d'entreprise en France reste contraint, avec des volumes de transaction de -54% par rapport à la moyenne quinquennale. Toutefois, les transactions ont atteint 12,5 milliards d'euros en 2024, avec une hausse de 27% au quatrième trimestre par rapport à 2023.

Labellisée ISR depuis 2022, PAREF Hexa termine son premier cycle en mai 2025. Nos équipes de gestion poursuivent leurs efforts pour répondre aux exigences « Best-in-progress » de chaque actif, en mettant en œuvre des actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) pour soutenir la transition énergétique et le développement durable. Vous trouverez en page 4 un focus sur l'une de nos récentes réalisations dans ce domaine.

Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 est de 3,28 € par part portant la distribution annuelle nette à 12,58 € par part, contre 11,57 € en 2023, soit une progression de +9% de performance directe pour nos associés.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous adressons nos meilleurs vœux pour une année pleine de succès et de prospérité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : CBRE, Immostat.

*La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.*

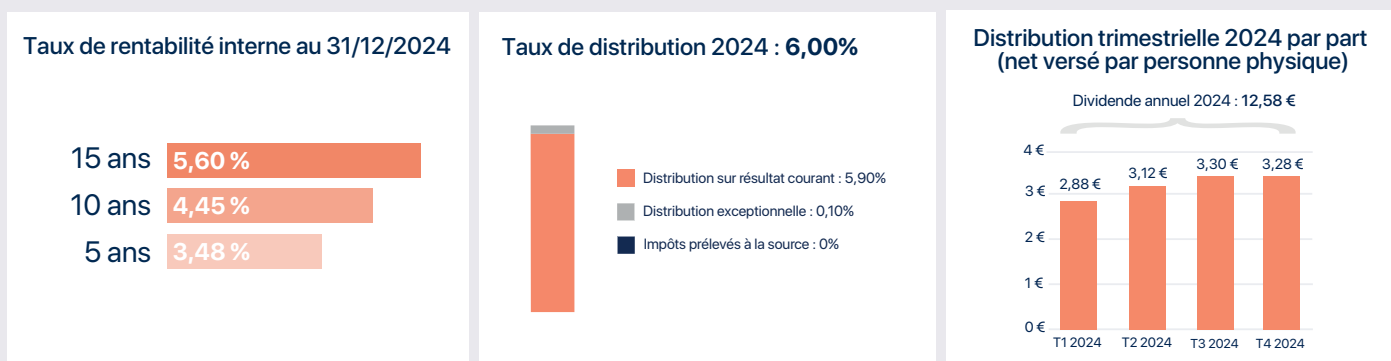
**PAREF Hexa** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 375.000.000 euros ■ N° RCS Paris 383 356 755 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI N°05-34 en date du 7 octobre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.  
**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



**PAREF**  
GESTION



## PERFORMANCES ET DISTRIBUTION



Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI PAREF Hexa est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 16 289 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	1 169 445	8 903	8 903	0	1 169 445	3 571
T2 2024	1 169 445	11 210	11 210	0	1 169 445	3 604
T3 2024	1 169 445	10 891	10 891	0	1 169 445	3 649
T4 2024	1 169 445	7 031	7 031	0	1 169 445	3 669

**210 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

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

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

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

**182,05 €**  
Valeur IFRS 2023 préconisée  
résidents français

**182,05 €**  
Valeur IFRS 2023 préconisée non-  
résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

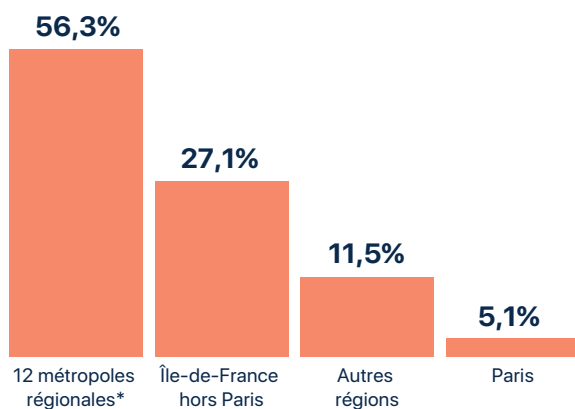
## Votre patrimoine en un coup d'œil

au 31/12/2024

 <b>267,6 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>43</b> immeubles	 <b>156 109 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>82</b> baux	 <b>3,4 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>5,0 M€</b> loyers encaissés au 4 <sup>e</sup> trimestre
--	---	--	--	---	---

## Répartition géographique

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







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



## Répartition sectorielle

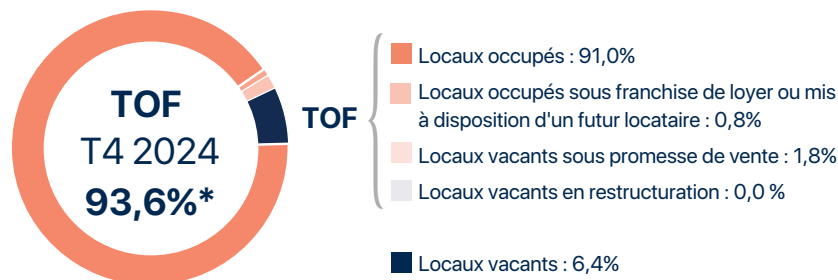
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)

 <b>66,3%</b> Bureaux	 <b>23,9%</b> Locaux d'activité	 <b>6,3%</b> Logistique & Messagerie	 <b>3,5%</b> Autres
--	--	--	--

## Point sur l'endettement

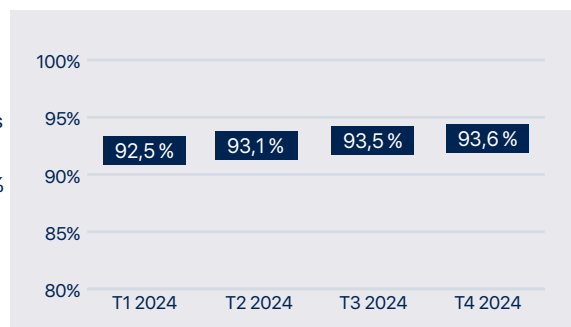
Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
69,0 M€	267,6 M€	0,0 M€	267,6 M€	25,8%

## Taux d'occupation financier (TOF)

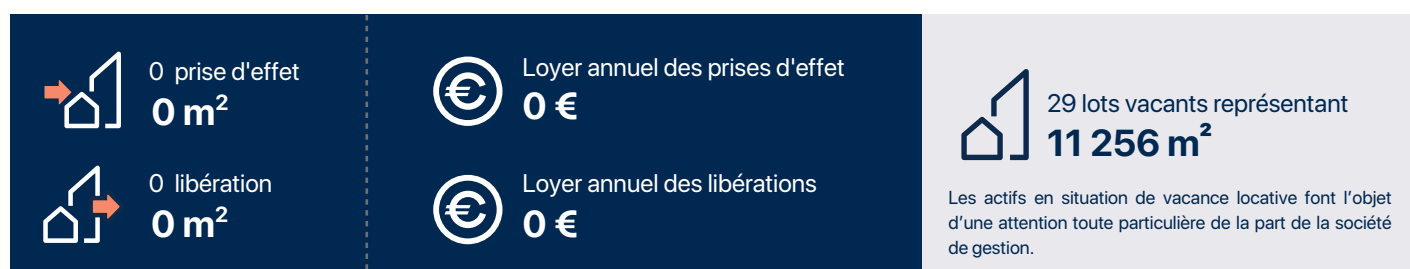


\* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

## Évolution du TOF 2024



## Activité locative du 4<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition et arbitrage du trimestre

Aucune acquisition ni arbitrage n'est intervenu au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2024.

## Focus sur la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) mise en place pour l'actif de Villeneuve d'Ascq



**Localisation :** 5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq (59)

**Typologie :** Bureau

**Surface :** 4 089 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** 15/10/2018

**Locataire :** EDF

PAREF Hexa met en œuvre sa stratégie ISR à travers une approche « Best-in-progress » visant à renforcer la durabilité de son patrimoine immobilier. Cette démarche repose sur des actions concrètes dans les trois domaines ESG (Environnement, Social, Gouvernance) pour chaque actif, avec pour objectif à minima :

- Progresser d'au moins 20 points sur 3 ans,
- Et/ou atteindre un score global de 35 points sur 100.

### Exemple de plan d'actions pour l'actif de Villeneuve d'Ascq :

- Environnement :** Remplacement de l'éclairage par une technologie LED APE3 pour réduire la consommation énergétique et pré-équipement des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Social :** Réalisation d'un audit d'accessibilité PMR et mise en place d'un hôtel à insectes et/ou ruches pour favoriser la biodiversité.
- Gouvernance :** Déploiement d'une charte ESG auprès des prestataires et organisation de comités verts pour assurer le suivi des engagements environnementaux.

Ces initiatives reflètent l'engagement de PAREF Hexa à concilier performance économique et responsabilité durable, au service de ses investisseurs.

### Notes ESG de l'actif (sur 100) :

Note ESG initiale en mai 2022	Note ESG en mai 2024	Note ESG minimum à respecter en mai 2025
21,4	28,2	35,0



**Labellisée ISR depuis le 7 juin 2022**, votre SCPI PAREF Hexa intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion. Son objectif principal est de réduire l'empreinte environnementale de ses actifs tout en améliorant la qualité de vie des locataires.

Par ailleurs, la SCPI est classée Article 8 conformément au Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, l'Assemblée générale annuelle de la SCPI PAREF Hexa se tiendra le mardi 24 juin 2025 à dix heures.

À cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

**Souscription :** Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts :** La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

**Retrait :** Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent

de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription,** la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois,** un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourra proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008 pour un maximum de 300 000 €, si les sommes disponibles sont suffisantes. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

**Cession - Mutation des parts :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.



## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

## ENDETTEMENT

La SCPI PAREF Hexa peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI.

## FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé en France, il y aura lieu d'appliquer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française.

## LEXIQUE

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

**Taux de Distribution de la SCPI** : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

**Valeur de retrait** : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : [gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)  
Nos équipes sont également joignables au : 01 86 90 41 10



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



BTI T424-Hexa/1