



Bulletin trimestriel d'information

n°136
T4 2025

Valable du 1er janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2025.

Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Bureaux

Evry@Michel Blossier

Stratégie d'investissement diversifiée depuis le 11 juillet 2024

Zone d'investissement : France à titre principal

Nombre d'immeubles :

41

Nombre de baux :

76



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le quatrième trimestre 2025 s'inscrit dans la continuité d'un cycle immobilier toujours profond, marqué par un ajustement profond des marchés de l'immobilier d'entreprise. Après plusieurs années de hausse rapide des taux d'intérêt, les effets de la décompression des taux de capitalisation continuent de peser sur les valeurs d'expertise, en particulier sur le marché des bureaux, dans un contexte de liquidité limitée et de demande locative affaiblie.

Dans ce contexte, la campagne d'évaluation réalisée au quatrième trimestre 2025 par des experts immobiliers indépendants a conduit à une révision à la baisse de 8,9 % de la valeur du patrimoine de la SCPI PAREF Hexa, à périmètre constant par rapport au 30 juin 2025. Ainsi, au 31 décembre 2025, la valeur du patrimoine s'établit à 234,9 millions d'euros. Conformément à la réglementation et dans une démarche de transparence, la Société de Gestion a décidé d'ajuster le prix de part de PAREF Hexa à 172 euros à compter du 18 décembre 2025.

Cet ajustement vise à refléter au mieux la valeur réelle du patrimoine et à permettre à la SCPI de se projeter sur des bases assainies et durables. Il intègre également des éléments propres au portefeuille, dont le congé donné par le locataire de l'actif de Gennevilliers, représentant environ 8 %

“ Un ajustement du patrimoine assumé, dans un marché immobilier contraint, pour repartir sur des bases durables. ”

du patrimoine, dans un environnement locatif particulièrement tendu sur ce secteur.

Malgré ce contexte, les fondamentaux de PAREF Hexa demeurent solides. Le portefeuille est composé de 41 actifs, majoritairement situés en régions, avec une diversification entre bureaux de surfaces moyennes, locaux d'activité et actifs logistiques. La SCPI bénéficie par ailleurs d'une proportion significative de locataires publics ou assimilés, ainsi que d'un taux de recouvrement des loyers proche de 100 %, traduisant la qualité des signatures locatives.

Dans ce contexte de marché, la gestion est restée prioritairement orientée vers la préservation des revenus distribués. Le dividende du 4^e trimestre 2025 s'établit à 3,60 € par part, portant la distribution annuelle nette à 12,60 € par part, soit un montant équivalent à celui distribué au titre de l'exercice 2024.

Cette distribution correspond à un taux de distribution de 6,00 % au titre de l'exercice 2025.

Les priorités de gestion demeurent la gestion active du patrimoine, la stabilisation locative et la création de

valeur dans la durée, afin de permettre à la SCPI de se projeter dans le futur sur des bases saines et durables.

PAREF Hexa demeure un investissement immobilier de long terme, dont l'objectif est d'offrir des revenus potentiels réguliers et de traverser les cycles de marché, comme elle a su le faire depuis sa création.

Nous vous remercions de votre confiance et restons pleinement mobilisés pour gérer votre SCPI dans l'intérêt de ses associés.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet édito apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

FOCUS sur votre épargne

AU 31/12/2025

Performance globale annuelle 2025 : -12,10 %

Taux de distribution 2025 : 6,00 %

Distribution
sur résultat
courant :

6,00 %

Impôts prélevés
à la source :

0,00 %

Distribution
exceptionnelle :

0,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

15 ans

4,43 %

10 ans

3,05 %

5 ans

0,41 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Nombre d'associés

3 711

Capitalisation sur prix
de souscription

201,1 M€

3,60 €

Dividende brut
par part

Acompte
sur dividende
net T4 versé
le 04/02/2026

3,60 €

Dividende brut
distribué suite
à la vente
d'immeubles

0 €

Impôt déjà supporté
par la SCPI

0 €

Valeur de la part :

172 €

Souscription minimum :
5 parts pour chaque
nouvel associé

Valeur de retrait :

154,80 €

Valeur de réalisation
au 31/12/2025 :

137,95 €

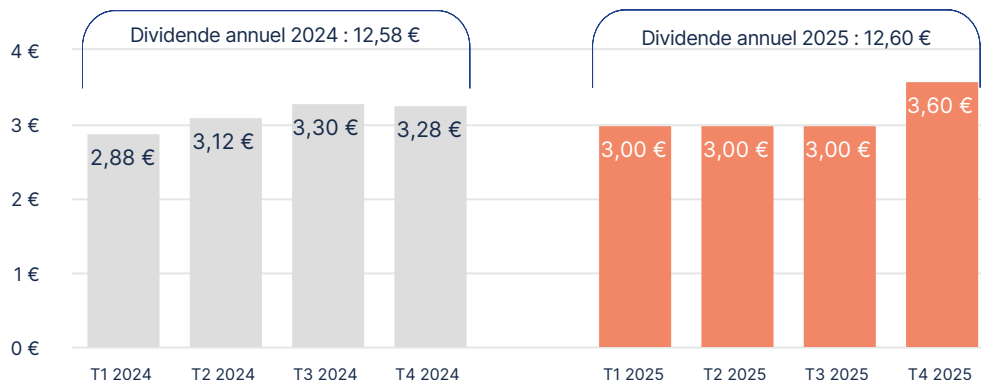
Valeur de reconstitution
au 31/12/2025 :

170,24 €

Valeur IFI 2025
(résidents français ou
non) communiquée
ultérieurement

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



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

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 16 556 parts en attente de retrait.

| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|
| T1 2025 | 1 169 445 | 6 912 | 6 912 | | 1 169 445 |
| T2 2025 | 1 169 445 | 8 229 | 8 229 | | 1 169 445 |
| T3 2025 | 1 169 445 | 4 409 | 4 409 | | 1 169 445 |
| T4 2025 | 1 169 445 | 2 788 | 2 788 | | 1 169 445 |

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/12/2025

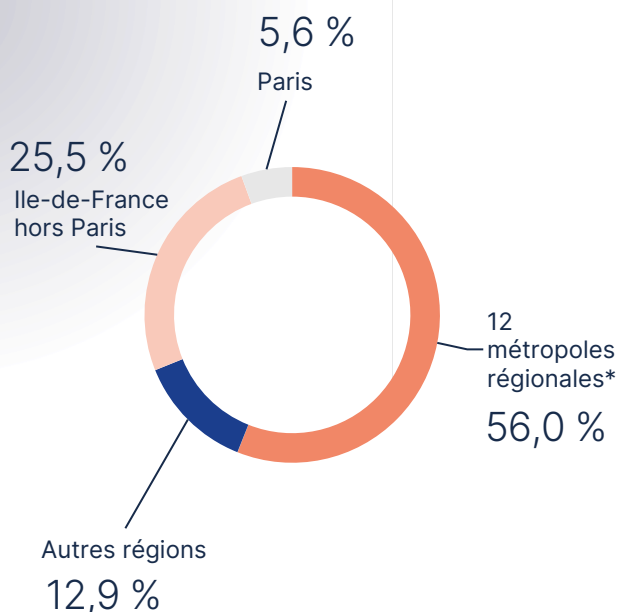


| Valeur du patrimoine | Immeubles | Surface gérée |
|----------------------|-----------|------------------------|
| 234,9 M€ | 41 | 148 481 m ² |

RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

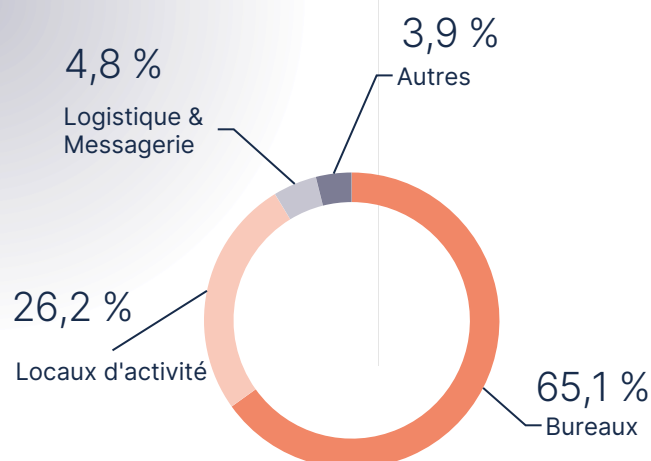
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2025).



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

SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2025).



PROFIL ESG

Labellisée ISR depuis le 7 juin 2022, votre SCPI PAREF Hexa intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion. Son objectif principal est de réduire l'empreinte environnementale de ses actifs tout en améliorant la qualité de vie des locataires. En juin 2025, le Label ISR de PAREF Hexa a été renouvelé pour trois années supplémentaires.

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

POINT SUR L'ENDETTEMENT

| DETTE BANCAIRE | VALEUR D'EXPERTISE | % DETTE/VALEUR AU BILAN |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| 68,4 M€ | 234,9 M€ | 29,1 % |

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/12/2025

Baux

76

Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

3,02 années

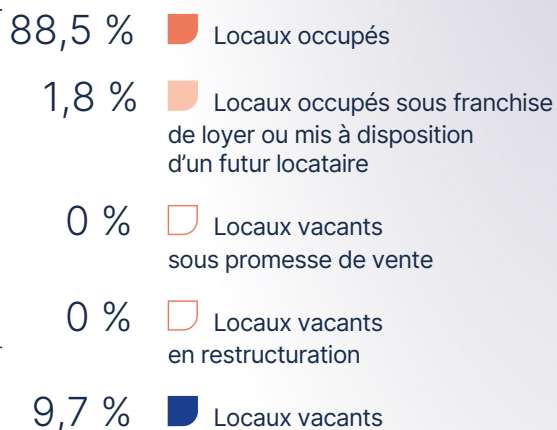
Loyers encaissés
durant le trimestre

5,8 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

3 prises d'effet

1 823 m²

2 libérations

5 878 m²

Loyer annuel
des prises d'effet

102 221 €

Loyers annuels
des libérations

1 213 650 €

29 lots vacants représentant

18 337 m²

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

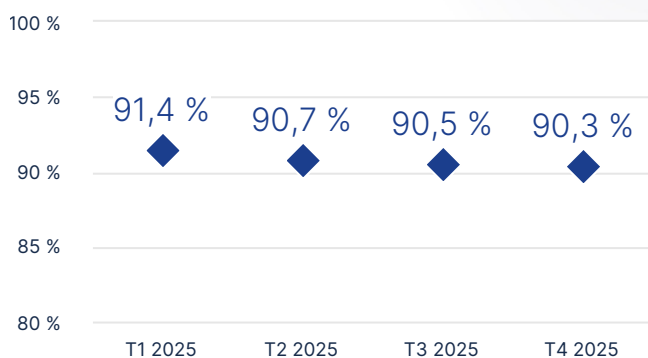
ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

ÉVOLUTION DU TOF SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES



* 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.



FOCUS

sur un actif du portefeuille

LE LONGCHAMPS À MARSEILLE



Marseille Longchamps@droits réservés

Deuxième actif le plus valorisé du patrimoine de la SCPI PAREF Hexa, l'immeuble de bureaux « Le Longchamps », situé dans le 10^e arrondissement de Marseille, développe une surface totale de 8 789 m² et représente environ 8,0 % de la valeur du portefeuille. Détenue depuis décembre 2020, il constitue un actif structurant du patrimoine de la SCPI.

Relocation d'un lot stratégique renforçant la qualité locative de l'actif Le Longchamps

Au cours du quatrième trimestre 2025, cet immeuble a fait l'objet de la signature d'un bail portant sur l'un des derniers lots vacants, d'une surface de 1 142 m², loué pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} octobre 2025, pour un loyer annuel de 172 280 €. À l'issue de cette relocation, un dernier lot de 298 m² demeure disponible.

Cette opération porte le taux d'occupation financier de l'actif à 94 % et renforce la qualité locative de cet immeuble, illustrant la capacité de la Société de Gestion à optimiser activement son patrimoine et à sécuriser les revenus de la SCPI.

Localisation : **250 Boulevard Mireille Lauze, 13010 Marseille.**

Typologie : **Bureau.**

Date d'acquisition : **31 décembre 2020.**

Surface locative : **8 789 m².**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **8,0 %.**

Locataires : **multi-locataires (Pôle emploi, Département des Bouches-du-Rhône, CEGEDIM, AECD, TDF, OPSIA, DAC Marseille).**

TOF : **94 %.**

WALB : **2,5 ans.**

VIE SOCIALE

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du T1 2026, l'assemblée générale annuelle de la SCPI PAREF Hexa se tiendra le mardi 23 juin 2026 à onze heures.

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.

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

PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion) :

- Commission de souscription (Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs) : 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion) :

- Commission de gestion annuelle : 8 % HT (soit 9,6 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers)

- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

- (i) 1 % HT (soit 1,2 % TTC) du prix net vendeur des actifs inférieurs à 3 M€ ;
- (ii) 0,75 % HT (soit 0,9 % TTC) du prix net vendeur des actifs entre 3 M€ à 5 M€ ;
- (iii) 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC) du prix net vendeur des actifs supérieurs à 5 M€.

- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 1 % HT (soit 1,2 % TTC) maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

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, du bulletin trimestriel d'information et de la note d'information RGPD disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet 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 de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

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^{er} 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 pourrait 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 société.

FISCALITÉ

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

LEXIQUE

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

Performance globale annuelle de la SCPI : Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

Taux de Distribution de la SCPI : 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 le prix de souscription au 1^{er} 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 effectuée deux fois par an : à mi-année et en fin d'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).

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : gestionvie@paref.com

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

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

BTI T425-Hexa/1

