PAREF Hexa

Bulletin trimestriel d'information

n°139-1
T3 2026

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2026.

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



Stratégie d'investissement diversifiée depuis le 11 juillet 2024

Zone d'investissement : France à titre principal

Nombre d'immeubles :
40

Nombre de baux :
70

PAREF GESTION

Portail-SCPI.fr
Fortuny


RTE_Toulouse (31)@droits

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le troisième trimestre 2026 s'inscrit dans un environnement économique toujours incertain, marqué par la poursuite du conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur les prix de l'énergie. Selon les dernières projections de la Banque de France, la croissance française devrait atteindre +0,4 % en 2026, tandis que l'inflation s'établissait à +2,7 % en août en glissement annuel. Sur le plan immobilier, la remontée des taux longs continue de peser sur les conditions de financement. Le marché de l'investissement francilien affiche néanmoins une accélération au troisième trimestre, avec des volumes en hausse de 34 % par rapport au trimestre précédent, bien que cette dynamique reste fortement portée par quelques opérations d'envergure.

Sur le plan locatif, le trimestre a été marqué par plusieurs avancées importantes pour votre SCPI. La prise à bail de la Ville de Marseille sur l'actif Longchamps est devenue effective au cours du trimestre, tandis qu'un nouveau bail de six ans ferme a été signé avec une entité du groupe VINCI sur le solde du bâtiment C de Gennevilliers.

En parallèle, le locataire de l'actif de Chargé, SOGAREP, filiale du groupe AXA, a renouvelé son bail par anticipation pour une durée ferme de six ans. Ces opérations contribuent à renforcer la visibilité sur les revenus futurs du portefeuille et à préserver une durée ferme résiduelle moyenne stable sur le trimestre. Le renouvellement de SOGAREP fait l'objet d'un focus dédié dans ce bulletin.

> "Sécurisation locative et poursuite de la transformation du portefeuille."

PAREF Hexa poursuit également la mise en œuvre active de son plan d'arbitrage 2026, avec plusieurs actifs actuellement engagés dans des démarches de commercialisation ou de due diligence. Cette stratégie vise à réduire progressivement l'exposition aux actifs présentant les enjeux locatifs ou de CAPEX les plus importants et à dégager de nouvelles capacités d'investissement. Depuis la clôture du trimestre, ce plan s'est concrétisé par la signature d'une promesse de vente portant sur un actif de bureaux situé dans le Finistère, présentant une vacance et des besoins de CAPEX significatifs, pour une réitération envisagée en janvier 2027.

La SCPI est également entrée en due diligence sur une opportunité d'acquisition qui contribuerait à diversifier son patrimoine, avec une durée locative ferme longue et un niveau de rendement attractif pour le fonds.

Sur le plan financier, le taux d'endettement ressort à 29,6 %, en deçà du plafond statutaire. Dans un contexte de hausse des taux, PAREF Hexa bénéficie d'une bonne visibilité à moyen terme, sans échéance de refinancement avant 2029, les principales lignes de dette étant à taux fixe ou couvertes contre le risque de taux. Cette structure contribue ainsi à limiter l'exposition de la SCPI à la remontée des taux d'intérêt.

Enfin, la distribution nette du troisième trimestre s'établit à 3,30 € par part, en hausse par rapport au trimestre précédent, portant le montant distribué depuis le début de l'année à 9,30 € par part. Au regard des perspectives de résultat de la SCPI, la Société de Gestion maintient son objectif de distribution annuelle à un niveau similaire aux années précédentes, soit 12,60 € par part (non garanti).

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et reste pleinement mobilisée pour poursuivre la gestion active de votre SCPI dans l'intérêt de ses associés.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : JLL, Cushman & Wakefield ; Banque de France.
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 30/09/2026

Performance globale annuelle 2025 : -12,10 %

Taux de distribution 2025 : 6,00 %

Distribution sur résultat courant :	Impôts prélevés à la source :	Distribution exceptionnelle :
6,00 %	0,00 %	0,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

15 ans	10 ans	5 ans
4,43 %	3,05 %	0,41 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Nombre d'associés

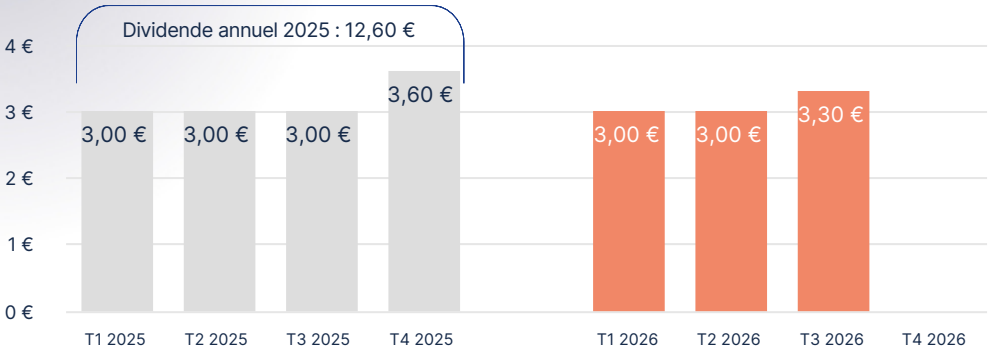
3 716

Capitalisation sur prix de souscription

201,1 M€

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Décomposition du dividende net versé le 30/10/2026 au titre du 3e trimestre 2026 :

	ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU		ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
DIVIDENDE BRUT DU 3e TRIMESTRE	3,30 €		3,30 €	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
Revenus fonciers	3,30 €	–	3,30 €	–
Revenus financiers	–	–	–	–
Plus-value immobilière	–	–	–	–
Total	3,30 €	–	3,30 €	–
DIVIDENDE NET DU 3e TRIMESTRE	3,30 €		3,30 €	

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. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. 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 35 838 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	1 169 445	3 180	3 180	0	1 169 445
T2 2026	1 169 445	19	19	0	1 169 445
T3 2026	1 169 445	21	21	0	1 169 445
T4 2026					

Valeur de la part :

172 €

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Valeur de retrait :

154,80 €

Valeur de réalisation au 30/06/2026 :

135,18 €

Valeur de reconstitution au 30/06/2026 :

166,82 €

Valeur IFI 2025 préconisée (résidents français ou non) :

147,43 €

LE PATRIMOINE
de votre SCPI

AU 30/09/2026

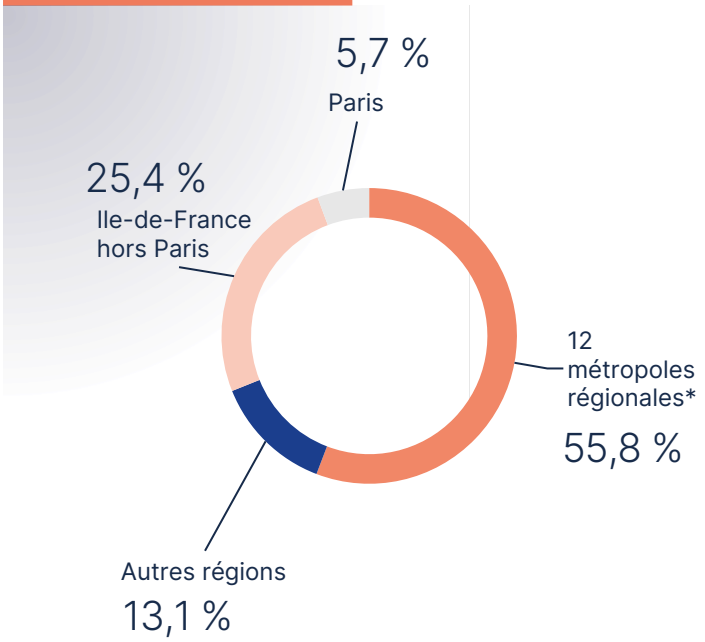

Villeneuve d'Ascq (59)@Droits réservés

Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
230,1 M€	40	146 903 m²

RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

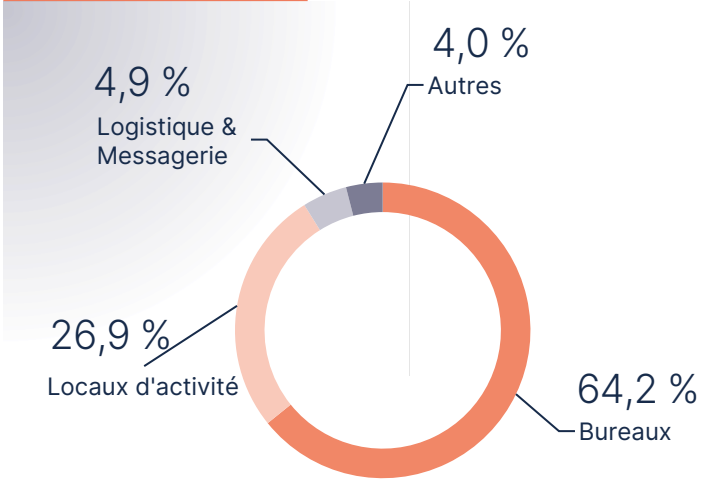
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2026).



*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 30/06/2026).



POINT SUR L'ENDETTEMENT

DETTE BANCAIRE	VALEUR D'EXPERTISE	% DETTE/VALEUR AU BILAN
68,0 M€	230,1 M€	29,6 %

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.

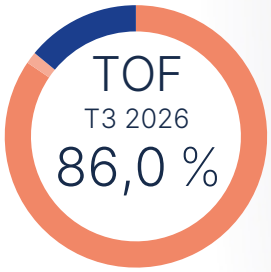
PAREF Hexa est également classée **Article 8**, conformément au Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/09/2026

Baux	Durée résiduelle moyenne ferme des baux	Loyers encaissés durant le trimestre
70	2,89 années	4,2 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF

84,5 %	Locaux occupés
1,5 %	Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %	Locaux vacants en restructuration
14,0 %	Locaux vacants

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1 prise d'effet	3 libérations
821 m²	1 938 m²
Loyer annuel de la prise d'effet	**Loyers annuels des libérations**
112 025 €	212 023 €

34 lots vacants représentant
19 609 m²

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

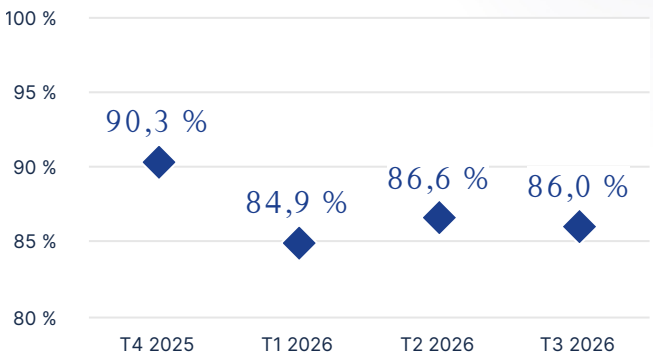
ACQUISITION DU TRIMESTRE

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 QUATRE 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 l'actualité locative d'un actif du portefeuille



ACTIF TERTIAIRE À CHARGÉ

Un renouvellement locatif qui pérennise un revenu significatif pour la SCPI

Au cours du troisième trimestre 2026, la SCPI a conclu le renouvellement anticipé du bail de **SOGAREP, filiale du groupe AXA**, locataire unique de l'actif de Chargé (Indre-et-Loire) depuis 2016. Le renouvellement porte sur l'intégralité des **3 234 m²** de bureaux, le locataire représentant actuellement **environ 3,3 % des loyers du portefeuille**.

Cette signature intervient à l'issue d'une réflexion **stay versus go** menée par le locataire, qui étudiait notamment une solution de relocalisation dans un nouvel immeuble clé en main. Le nouveau bail est conclu pour **9 ans, dont 6 années fermes**, à compter du 1er mars 2028, avec un loyer facial de **436 590 € HT/HC/an** et 12 mois de franchise lissés sur la période ferme.

Le maintien de SOGAREP pérennise ainsi l'occupation d'**un actif monolocataire représentant une surface significative pour son marché local.** Les négociations ont été menées directement par les équipes d'Asset Management, sans recours à un intermédiaire de commercialisation, permettant ainsi d'éviter les honoraires de commercialisation prévus au business plan. L'opération permet également d'éviter l'hypothèse de 18 mois de vacance retenue au business plan, tout en assurant la continuité des revenus locatifs du fonds.

Chiffres clés :

- **Surface renouvelée :** 3 234 m²
- **Taux d'occupation :** 100 %
- **Durée ferme :** 6 ans
- **Loyer facial annuel :** 437 K€
- **Franchise lissée :** 12 mois
- **Valeur d'expertise au 30/06/2026 :** 5,80 M€

Cet exemple est présenté à titre illustratif et ne saurait être représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI PAREF Hexa, réunie le mardi 23 juin 2026, a adopté l'ensemble des résolutions présentées. Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique Actualités. Vous pouvez y accéder en cliquant ici.
PAREF Gestion remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

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 : 9 % HT* (soit 10,8 % 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€ et 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 1er 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

*Commission approuvée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2026. Les formalités de mise à jour des statuts et de dépôt au greffe du Tribunal des activités économiques de Paris sont actuellement en cours.

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 1er janvier de l'année n et le 1er 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 1er 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 bruts 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 T326-Hexa/1

PAREF GESTION

Portail-SCPI.fr

Fortuny