



Bulletin trimestriel d'information

n°138-1
T2 2026

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2026 et relatif
à la période du 1er avril au 30 juin 2026.

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

82-Chemin des Courses, Toulouse (31) @Droits réservés

Stratégie
d'investissement
diversifiée depuis
le 11 juillet 2024

Zone
d'investissement :
France à titre
principal

Nombre d'immeubles :

40

Nombre de baux :

72



31 rue des Caboeufs, Gennevilliers (90000) - Photos réservées

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2026 a été marqué par la finalisation de la campagne d'expertise du patrimoine. Dans un marché immobilier qui poursuit son ajustement, la valeur du patrimoine de votre SCPI ressort à 230,1 millions d'euros, en légère baisse de 0,68 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2025. La valeur de reconstitution s'établit à 166,82 euros par part, pour un prix de souscription de 172 euros, illustrant la résilience du portefeuille dans un contexte de marché toujours exigeant.

Sur le plan macroéconomique, l'environnement demeure contrasté. La croissance française reste modérée, tandis que le durcissement monétaire intervenu en juin avec un Euribor 3 mois proche de 2,45 % à fin juin continuent de peser sur les conditions de financement de l'immobilier. Sur le marché de l'investissement, les volumes s'établissent à 8 milliards d'euros au premier semestre 2026, en progression de 11 % sur un an. Cette hausse doit toutefois être nuancée : elle repose largement sur une opération industrielle exceptionnelle, la cession du portefeuille Proudreed à Blackstone pour plus de 2 milliards d'euros, sans laquelle les volumes ressortiraient à un niveau inférieur à leur potentiel. L'activité demeure ainsi fragile, inférieure aux standards historiques, dans

un contexte d'incertitude persistante où les investisseurs maintiennent une forte sélectivité.

Sur le plan de la gestion locative de la SCPI, le trimestre a été marqué par 4 libérations, représentant un loyer annuel de près de 733 K€, principalement lié au départ d'un locataire sur l'actif de Colombes (73% des loyers libérés). Une indemnité correspondant à 4,5 années de loyers a été négociée avec le locataire. Une première partie a été perçue en 2026, le solde devant être versé en 2027. En parallèle, 2 nouveaux baux ont été signés à Ivry-sur-Seine et Gennevilliers (ex Audika), générant un loyer annuel de près de 270 K€, chacun assorti d'une durée d'engagement ferme de six ans.

“ Résilience du patrimoine et poursuite de la stratégie de repositionnement. ”

Par ailleurs, PAREF Hexa a réalisé au 2^e trimestre la cession d'un immeuble de bureaux situé dans le 7^e arrondissement de Lyon pour un montant de 3,47 millions d'euros. Cette opération illustre une gestion active du portefeuille, visant à le rééquilibrer en cédant les actifs ayant des enjeux locatifs ou un coût de portage très important, et à redonner au fonds des capacités d'investissement pour déployer la

stratégie de diversification en captant des opportunités offertes par un marché en pleine mutation. L'équipe de gestion étudie d'ailleurs plusieurs opportunités sur des classes d'actifs autres que le bureau à des taux de rendement supérieurs à 7 %.

Le trimestre a également été marqué par la validation de la première année du second cycle du Label ISR, confirmant la poursuite de la trajectoire d'amélioration ESG engagée par la SCPI. Ainsi, à fin mars 2026, la note ESG moyenne pondérée du portefeuille est en progression de 4 points par rapport au début du cycle 2. Un focus détaillé est présenté en page 5 de ce bulletin.

Enfin, la distribution nette du trimestre est maintenue à 3,00 euros par part, en ligne avec le trimestre précédent et les prévisions, traduisant la volonté de la

Société de Gestion de préserver la performance du fonds et de maintenir le niveau de distribution annuel tout en poursuivant l'adaptation du patrimoine aux évolutions du marché.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : BNP Paribas Real Estate ; 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 30/06/2026

Nombre d'associés

3 717

Capitalisation sur prix
de souscription

201,1 M€

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 %

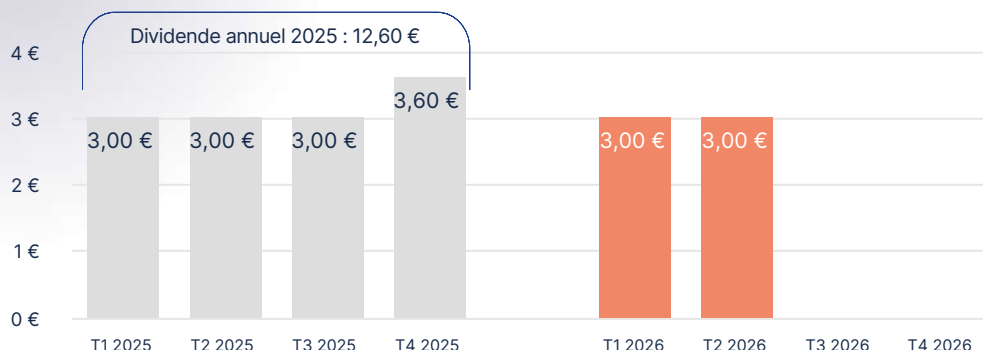
5 ans

0,41 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Décomposition du dividende net versé le 24/07/2026 au titre du 2^e trimestre 2026 :

	ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU		ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
DIVIDENDE BRUT DU 2 ^e TRIMESTRE	3,00 €		3,00 €	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
Revenus fonciers	3,00 €	—	3,00 €	—
Revenus financiers	—	—	—	—
Plus-value immobilière	—	—	—	—
Total	3,00 €	—	3,00 €	—
DIVIDENDE NET DU 2 ^e TRIMESTRE	3,00 €		3,00 €	

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 29 304 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	1 169 445	3 180	3 180		1 169 445
T2 2026	1 169 445	19	19		1 169 445
T3 2026					
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 30/06/2026



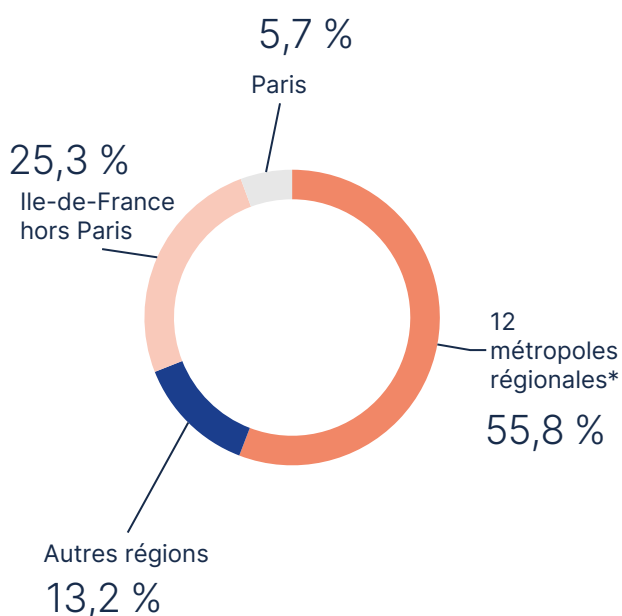
Chemin de la Jaconne, Chassé-sur-Rhône (69)@Droits réservés

Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
230,1 M€	40	146 903 m ²

RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

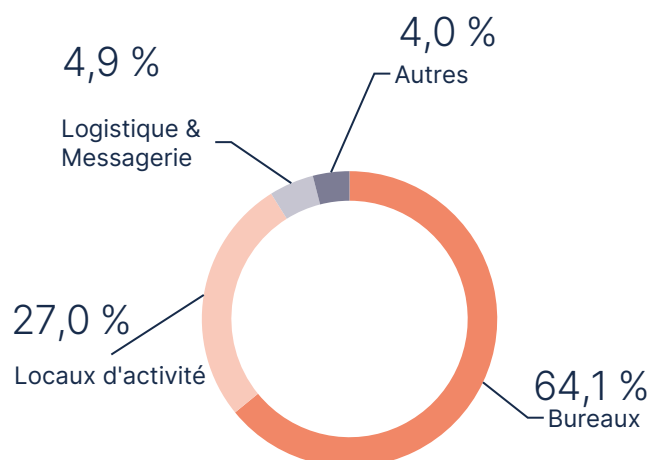
Exprimée en % de la valorisation hors droits
(sur la base des expertises au 30/06/2026).



*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).



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
68,1 M€	230,1 M€	29,6 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/06/2026

Baux

72

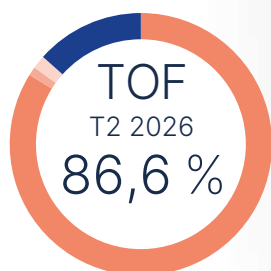
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

2,87 années

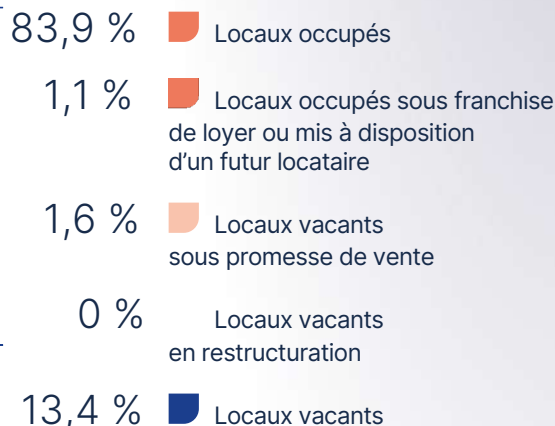
Loyers encaissés
durant le trimestre

5,7 M€

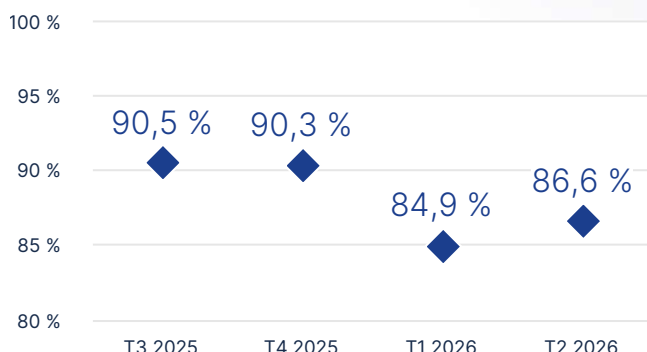
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



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'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.
Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

2 prises d'effet

4 libérations

1 609 m²

3 987 m²

Loyers annuels
des prises d'effet

269 722 €

Loyers annuels
des libérations

732 733 €

32 lots vacants représentant

20 906 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

Au cours du deuxième trimestre, PAREF Hexa a finalisé la cession d'un immeuble de bureaux situé 27 rue Raoul Servant à Lyon (7^e), pour un montant de 3,47 millions d'euros, soit un prix supérieur de +5,8 % à la dernière valeur d'expertise. Cette opération s'inscrit dans le plan d'arbitrage 2026 de la SCPI et illustre sa gestion active du patrimoine. Elle permet d'anticiper le départ annoncé du locataire, d'éviter les importants investissements qu'aurait nécessité le repositionnement de l'actif et de redonner au fonds des capacités d'investissement afin de déployer la stratégie de diversification du portefeuille.



FOCUS sur le label ISR

LABEL ISR ANNÉE 1 VALIDÉE

Au cours du deuxième trimestre 2026, PAREF Hexa a validé avec succès la première année du second cycle de son Label ISR, confirmant sa démarche d'amélioration continue et la solidité de sa stratégie extra-financière.

Depuis le renouvellement du label en 2025, les équipes de PAREF Gestion déploient des plans d'actions sur mesure, adaptés aux spécificités de chaque actif. Cette approche "Best-in-Progress" repose sur une connaissance toujours plus fine du patrimoine, des

Une première année validée qui confirme la trajectoire d'amélioration ESG du portefeuille

données ESG enrichies et des actions concrètes visant à améliorer durablement la performance environnementale et la résilience des immeubles.

À fin mars 2026, la note ESG moyenne pondérée du portefeuille atteint 43,46/100, en progression de +4 points

(+10,6 %) depuis le début du cycle 2. Cette dynamique confirme l'engagement durable de PAREF Gestion à placer les enjeux ESG au cœur de la gestion de son patrimoine et de la création de valeur pour ses associés.

Chiffres clés au 31 mars 2026 :

- Note ESG moyenne : **43,36/100**
- Progression annuelle : **+4 pts (+10,6%)**
- Actifs > 50/100 : **6**
- Analyses CRREM : **36**
- Etudes de vulnérabilité climatique : **43**
- Comités verts : **30**

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI PAREF Hexa s'est tenue le mardi 23 juin 2026 à onze heures, au Sofitel, 14 rue Beaujon 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, adressée individuellement à chaque

associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 juin 2026.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 17), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion.

A titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 56 à 60 du rapport annuel 2025.

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.



10 rue des Antonins, Villeurbanne (69) @dubois réserves

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€ 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**

*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 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 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.

BT11226-Hexa/1