PAREF Hexa

RAPPORT ANNUEL 2025

au 31 décembre 2025



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

PAREF GESTION



46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry (91)@Michel Blossier

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle 3
Édito 4
Chiffres clés 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 9
Rapport Immobilier 11
Rapport ISR 14
Rapport administratif et financier 22
Vie sociale 27

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025 28
État du patrimoine 29
Variation des capitaux propres 30
Hors bilan 30
Compte de résultat 31

3 ANNEXES AUX COMPTES 32
Règles et méthodes comptables 33
Évènements majeurs de l'exercice 33
Évènements post clôture 33
État du patrimoine 33
Variation des capitaux propres 38
Compte de résultat 39

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 41
Évolution par part des résultats financiers 42
Emploi des fonds 42
Évolution du capital 43
Évolution du prix de part et de la distribution 43
Évolution des conditions de cession ou de retrait 43
Inventaire détaillé des placements immobiliers - PAREF Hexa 44
Répartition sectorielle et géographique - PAREF Hexa 45
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI 46
Répartition sectorielle et géographique - Interpierre CBI 46
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - PAREF Hexa & Interpierre CBI 46
Cessions 2025 47
Tableaux transparisés en quote-part de détention - PAREF Hexa & Interpierre CBI 47

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 48

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 50

7 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 52
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2025 53
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 55

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 56
Résolutions à titre ordinaire 57
Résolutions à titre extraordinaire 58

9 ANNEXE SFDR 61

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2025

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Yann PRIGENT

MEMBRES

Abdeljalil AISSA EL BEY
Thierry GARCIA
Valérie JACQUEMIN
Jacques de JUVIGNY
GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL, représentée par Pascal BENVENISTE
CAPIMMO (SCI), représentée par Antoine DEPIGNY
SEV INVEST, représentée par Sébastien MONTEILHET - Vice président
Thierry COUDERC
Fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Antoine HARLE
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

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF 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

ÉDITO



231 rue des Caboeufs, Gennevilliers (92)@Droits réservés

Chères associées, chers associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité d'un cycle immobilier exigeant sur le marché français, marqué par les effets persistants du resserrement monétaire engagé depuis 2022. Dans un environnement économique caractérisé par une croissance modérée et un marché de l'investissement encore sélectif, les valeurs immobilières ont poursuivi leur ajustement, en particulier sur le segment des bureaux.

Dans ce contexte, la campagne d'expertise réalisée en fin d'année a conduit à une révision de la valeur du patrimoine de votre SCPI PAREF Hexa, qui s'établit à 234,9 millions d'euros au 31 décembre 2025. En cohérence avec cette évolution, le prix de part a été ajusté à 172 euros afin de rester dans la fourchette de prix située entre -10%/+10% de la valeur de reconstitution et de ramener l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution à 1,04 %. Cette décision, prise dans un souci de bonne gestion, vise à refléter au mieux la valeur réelle du portefeuille et à repositionner le fonds sur des bases durables.

Malgré cet environnement, les fondamentaux de votre SCPI demeurent solides. Le portefeuille, composé de 41 actifs majoritairement situés en régions, bénéficie d'une allocation diversifiée entre bureaux, locaux d'activité et actifs logistiques. Il se distingue par la qualité de ses locataires, avec une part significative d'acteurs publics ou assimilés, et un taux de recouvrement des loyers proche de 100 %. La SCPI s'appuie également sur une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) affirmée et l'absence d'échéance de refinancement à court terme.

L'année 2025 a été marquée par la poursuite d'une gestion active du patrimoine. La stratégie d'arbitrage engagée a permis la cession d'actifs arrivés à maturité, contribuant à la génération de liquidités et à la création de valeur, dans un marché devenu plus sélectif. Parallèlement, les équipes de gestion sont restées pleinement mobilisées sur la commercialisation des surfaces vacantes et la sécurisation des revenus locatifs, dans un environnement locatif plus exigeant.

Cette gestion rigoureuse a permis de maintenir un niveau de distribution stable. Le montant net distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 12,60 € par part, identique à celui de 2024, correspondant à un taux de distribution de 6,00 %. Cette performance illustre la capacité de la SCPI à préserver ses revenus dans un contexte de marché moins porteur.

Par ailleurs, le label ISR de PAREF Hexa a été renouvelé en juin 2025 pour trois années supplémentaires, confirmant l'engagement durable de la SCPI en faveur d'une gestion responsable. Ce nouveau cycle vise à poursuivre l'amélioration progressive de la qualité du patrimoine, notamment en matière de performance énergétique et de résilience des actifs.

Dans un environnement encore incertain, la gestion de votre SCPI reste guidée par des priorités claires : stabilisation de la situation locative et rotation stratégique du portefeuille, permettant de positionner la SCPI à l'acquisition afin de capter les opportunités offertes par un marché en mutation. Ces orientations visent à inscrire durablement PAREF Hexa dans une trajectoire de création de valeur à long terme.

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

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF Gestion

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2025

Capitalisation

201,1 M€

Prix de souscription

172 €

(dont 10% de commission de souscription)

Nombre de parts en circulation

1 169 445

Prix de retrait

154,80 €

Nombre d'associés

3 711

VALEUR DE RÉALISATION

Montant total

161,32 M€

Montant par part

137,95 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Montant total

199,09 M€

Montant par part

170,24 €

PERFORMANCES

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

Performance globale annuelle 2025*

-12,10 %

Taux de distribution 2025**

6,00 %

dont :

Distribution sur résultat courant : **6,00 %**

Impôts prélevés à la source : **0,00 %**

Distribution exceptionnelle : **0,00 %**

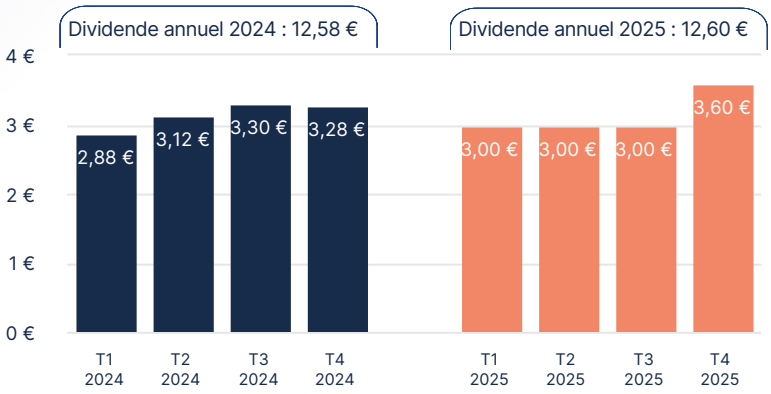
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)***

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

.

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes de distribution par part (net versé par personne physique résidente fiscale en France)



*Performance globale annuelle : 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 : 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.

*** 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.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles
41

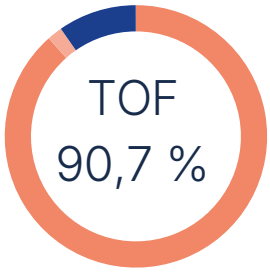
Nombre de baux*
76

Nombre de lots**
106

Surface totale non pondérée
148 481 m²

* Unité locative louée.
** Unité locative louée ou non.

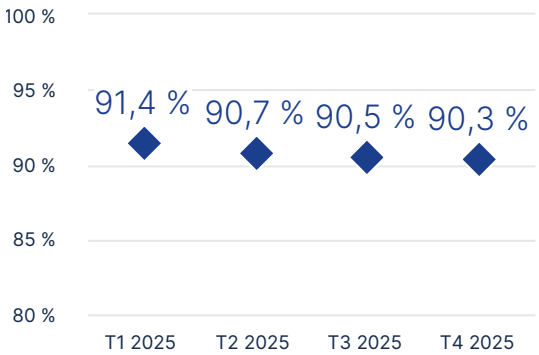
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL* 2025



TOF

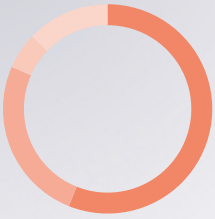
- Locaux occupés : **89,3%**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **1,4%**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,0 %**
- Locaux vacants en restructuration : **0,0 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **9,3%**

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER TRIMESTRIEL** AU COURS DE L'ANNÉE 2025



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits

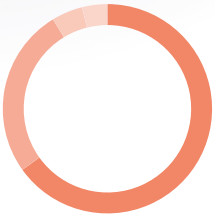


- 12 métropoles régionales* : **56,0 %**
- Ile-de-France hors Paris : **25,5 %**
- Paris : **5,6 %**
- Autres régions : **12,9 %**

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

RÉPARTITION SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits



- Bureaux : **65,1 %**
- Locaux d'activités : **26,2 %**
- Logistique & Messagerie : **4,8 %**
- Autres : **3,9 %**

*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.

1

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

Rapport de conjoncture 9
Rapport immobilier 11
Rapport ISR 14
Rapport administratif et financier 22
Vie sociale 27



7 avenue Henri Adnot, Compiègne (60)@Droits réservés

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 2025. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier 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 2025, l'économie française a enregistré une croissance modérée de +0,9 %, en repli par rapport à 2024 (+1,1 %) et 2023 (+1,3%). Cette croissance a été pénalisée par une demande intérieure prudente et un investissement des entreprises encore hésitant. La consommation des ménages s'est redressée progressivement grâce à l'amélioration du pouvoir d'achat, mais le taux d'épargne demeure élevé, limitant le dynamisme de la reprise.
Au premier trimestre, l'activité économique a progressé de +0,1 %, marquant un début d'année assez timide, avec une contribution positive de la demande intérieure et une légère amélioration du pouvoir d'achat des ménages par unité de consommation (+0,1 %), malgré des perspectives encore prudentes pour la consommation et l'investissement.

Au deuxième trimestre, la croissance s'est accélérée à +0,3 %, soutenue par une progression modérée de l'activité globale et un rebond du pouvoir d'achat des ménages (+0,2 %), tandis que la demande intérieure finale hors stocks et les variations de stocks ont contribué légèrement à l'évolution du PIB.

Au troisième trimestre, l'accélération a été plus marquée avec une hausse du PIB de +0,5 %, portée par la progression de la demande intérieure – consommation des ménages et formation brute de capital fixe – ainsi que par une contribution positive du commerce extérieur, reflet d'une dynamique extérieure plus soutenue.

Enfin, au quatrième trimestre, la croissance a ralenti à +0,2 %, reflétant un essoufflement de l'activité en fin d'année 2025. La formation brute de capital fixe a vu sa contribution diminuer, tandis que la consommation des ménages a connu une légère accélération (+0,3 %) et que le commerce extérieur est resté un facteur de soutien.

En 2025, l'inflation a poursuivi son repli pour s'établir autour de 1 % en moyenne sur l'année (2,3 % en moyenne sur 2024) traduisant une normalisation progressive des prix de l'énergie et des biens manufacturés, ainsi qu'un ralentissement des tensions sur les chaînes d'approvisionnement. Malgré un environnement international encore marqué par des incertitudes commerciales et géopolitiques, les pressions inflationnistes sont restées contenues.

Pour 2026, la croissance économique est attendue autour de 1 % selon le gouvernement avec cependant une légère hausse du taux de chômage et un léger rebond de l'inflation.

Concernant le marché des fonds immobiliers, la collecte brute des SCPI s'est élevée à 5,5 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de 17 % par rapport à 2024, se rapprochant ainsi de la moyenne décennale de 6,3 milliards d'euros. Parallèlement, le taux de distribution moyen des SCPI a atteint 4,91 %, contre 4,72 % en 2024.

La capitalisation totale des SCPI a légèrement augmenté de 0,6 % sur l'année, pour atteindre 89 milliards d'euros au 31 décembre 2025. La collecte a largement bénéficié aux SCPI diversifiées (65 % 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 et une phase de stabilisation en 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise français a confirmé en 2025 un début de reprise. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis ont atteint 17,1 milliards d'euros, en progression de +8 % par rapport à 2024. Cette amélioration s'explique en grande partie par une activité soutenue au quatrième trimestre, avec près de 6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +9 % sur un an.
En termes de répartition sectorielle, le segment des bureaux a enregistré un rebond marqué, avec une progression de +51 % par rapport à 2024, représentant 40 % des volumes engagés en 2025, ce qui en fait la classe d'actifs dominante. Cette dynamique a été principalement portée par Paris intra-muros, qui demeure le marché le plus dynamique, concentrant environ 80 % des volumes franciliens.

À l'inverse, le secteur de la logistique et des locaux d'activité a connu un ralentissement, avec une baisse de -18 % des volumes investis, pour atteindre 4,2 milliards d'euros en 2025. Il a toutefois conservé la deuxième position, représentant environ 25 % des investissements totaux.

Le segment du commerce a enregistré 3 milliards d'euros d'investisssements, marquant une progression de +14 % sur un an. Les flux sont restés majoritairement concentrés sur les

commerces de centre-ville, qui ont représenté 56 % des montants engagés, ainsi que sur Paris intra-muros, qui a capté plus de la moitié des volumes du segment. Cette concentration a traduit l'appétit des investisseurs pour les emplacements les plus sécurisés et les actifs les plus résilients.

Enfin, le secteur de l'hôtellerie a atteint près de 3 milliards d'euros d'investissements, confirmant la poursuite de sa progression avec une hausse de +9 % par rapport à 2024. Le marché est resté largement dominé par des transactions unitaires, qui ont constitué l'essentiel des opérations.

Sur le plan des rendements, les taux prime ont poursuivi leur ajustement en 2025. En Île-de-France, les bureaux ont enregistré une phase de décompression, avec un taux prime atteignant 4,10 % sur le segment du QCA parisien en fin d'année. En logistique, les taux se sont stabilisés autour de 4,90 %. Sur le segment du commerce, une stabilisation globale a été observée tout au long de l'année, à l'exception des commerces de pied d'immeuble, où les taux se sont compressés de 25 points de base, pour s'établir autour de 4 %.

MARCHÉ DES BUREAUX

En 2025, le marché des bureaux en France a montré des signes de reprise, avec une reprise progressive des volumes d'investissement après deux années de repli marqué. En Île-de-France, les montants investis atteignent 5,6 milliards d'euros, en hausse significative sur un an, portés principalement par quelques transactions majeures et un recentrage des investisseurs sur les actifs les plus sécurisés.
Le marché est resté toutefois très concentré : Paris intra-muros a capté l'essentiel des volumes engagés, tandis que les secteurs périphériques ont encore peiné à retrouver de la liquidité. En régions, l'investissement s'est établi à environ 1,5 milliard d'euros, en léger recul, reflétant une dynamique plus attentiste malgré un regain d'activité en fin d'année.

Sur le plan locatif, la demande placée est demeurée contrainte. En Île-de-France, elle s'est élèvée à environ 1,6 million de m² sur l'année 2025, en recul sur un an et inférieure aux moyennes historiques. Cette tendance s'est également retrouvée en régions, dans un contexte de transformation durable des besoins des utilisateurs.

Le marché est resté sélectif, avec une demande concentrée sur des immeubles récents, bien localisés et répondant aux nouveaux standards d'usage et environnementaux. À l'inverse, les actifs secondaires ont subi une pression accrue, illustrée par une hausse du taux de vacance, notamment en Île-de-France.

Dans ce contexte, les valeurs locatives prime ont résisté, tandis que les taux de rendement ont amorcé une phase de stabilisation, avec un taux prime autour de 4,10 % à Paris QCA et des niveaux plus élevés en régions. Cette normalisation progressive pourrait soutenir une reprise graduelle du marché en 2026.

MARCHÉ LOGISTIQUE & DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

En 2025, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France a présenté un bilan contrasté, marqué par un recul des volumes d'investissement dans un environnement économique incertain. Les montants investis ont atteint 3,1 milliards d'euros, en baisse de 20 % sur un an, traduisant une prudence accrue des investisseurs malgré une hausse du nombre de transactions.
Le marché est resté dominé par des stratégies core+, tandis que les opérations de grande taille se sont raréfiées, avec une absence notable de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Sur le plan locatif, la demande placée s'est établi autour de 3,2 millions de m², en léger recul (-4 %), confirmant une normalisation après les niveaux records post-Covid. L'activité est restée portée par certains secteurs dynamiques, tandis que d'autres ont enregistré des libérations de surfaces.

Le marché est resté orienté vers les plateformes de classe A, tandis que les opérations clés en main ont nettement reculé. En parallèle, l'offre disponible a progressé pour atteindre près de 6,3 millions de m², entraînant une remontée modérée du taux de vacance à 6,2 %.

Les loyers prime ont évolué de manière contrastée selon les marchés, tandis que le taux de rendement prime s'est établi autour de 4,90 % en fin d'année, amorçant une phase de stabilisation.

Dans ce contexte, le marché logistique a conservé des fondamentaux solides, soutenus par les évolutions structurelles des chaînes d'approvisionnement, malgré un environnement encore attentiste à court terme.

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

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2025, votre SCPI PAREF Hexa a évolué dans un environnement immobilier toujours exigeant, marqué par la poursuite de l'ajustement des marchés et un contexte d'investissement sélectif. Dans ce cadre, la Société de Gestion a poursuivi une gestion prudente et active, visant à préserver les revenus et à repositionner le portefeuille.

L'exercice 2025 a été marqué par :

- Un taux de distribution de 6,00 %, stable par rapport à 2024 ;
- Une révision à la baisse de 10,2 % de la valeur du patrimoine à périmètre constant, traduisant l'ajustement des valorisations dans un environnement de marché contraint ;
- La réalisation de quatre cessions entre 2024 et 2025 (Seclin, Lognes 11, Pusignan et Vitry-sur-Seine), représentant 10 843 m² pour un montant total de 10,62 M€, à des niveaux globalement supérieurs aux valeurs d'expertise et comptables, générant des plus-values d'environ 2,4 M€ ;
- La poursuite d'une gestion active du portefeuille, notamment à travers la commercialisation des surfaces vacantes et la sécurisation des revenus locatifs ;
- Le lancement d'un nouveau cycle ISR, dans la continuité des engagements ESG du fonds.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2025, la SCPI PAREF Hexa a procédé à deux arbitrages pour un prix de 7,00 M€:

- La cession au T1 2025 de l'actif situé à Pusignan, au prix de 5,25 M€ et supérieur de 0,10 M€ par rapport à la dernière valeur d'expertise. Cette transaction a généré 2,01 M€ de plus-value.
- La cession au T3 2025 de l'actif situé à Vitry-sur-Seine, au prix de 1,75 M€ et supérieur de 0,35 M€ par rapport à la dernière valeur d'expertise. Cette transaction a généré 0,79 M€ de plus-value.

Ces ventes ont permis de réaliser des plus-values de 2,80 M€ sur l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de la SCPI PAREF Hexa se compose de 41 actifs totalisant une superficie de 148 481 m², pour une valeur vénale hors droits de 234,9 M€.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Conformément à la réglementation en vigueur au 01/01/2026, les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 3 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation semestrielle de la valeur vénale. L'expert est nommé par la société de gestion pour une durée de 6 ans.

L'expert immobilier, CBRE Valuation, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

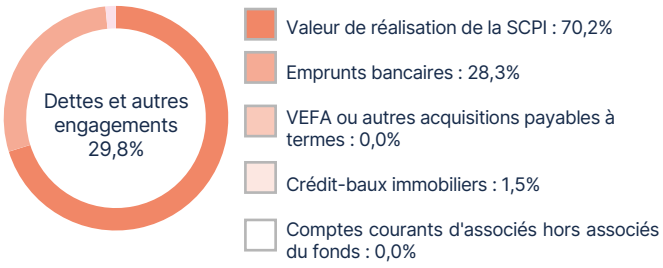
Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme 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.

Au total, l'expertise réalisée fin 2025 du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 234,9 M€, en baisse de -12,2 % à périmètre courant par rapport à fin 2024 (267,6 M€), notamment du fait des cessions, et de -10,2 % à périmètre constant (261,1 M€).

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire globale de la SCPI PAREF Hexa s'élève à 68,4 M€ (dont 3,4 M€ pour la filiale Interpierre France CBI) contre 69,0 M€ à fin 2024. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 29,1 % (25,8% en 2024) au 31 décembre 2025. 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 2025 s'élève à 94,0 M€ ; à fin 2025 la SCPI a utilisé 72,8 % 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 29,8 % en 2025 (26,5 % en 2024).



SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel 2025 exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,7 %. 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 2025, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 87,7 %.

*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 2025 pour une surface de 1 688 m².

SOCIETE	VILLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	SURFACE (m2)	LOYER ANNUEL (€)
PAREF Hexa	MARSEILLE - LONGCHAMPS / AECD	Bureau	09/01/2025	821	
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE / DIAGOBAH	Bureau	07/04/2025	116	
PAREF Hexa	SAINT HERBLAIN / SOUHIEL	Bureau	01/09/2025	70	
PAREF Hexa	NANTES - COULANGE / FRANCE ENERGIE MARINES	Bureau	15/10/2025	194	
PAREF Hexa	GENNEVILLIERS - CABOEUFS / LANVIN	Bureau	12/12/2025	487	
				1 688	**232 746**

RENOUVELLEMENTS

2 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2025 pour une surface de 2 301 m².

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	SURFACE (m2)	LOYER ANNUEL (€)
PAREF Hexa	RENNES - OSIRIS / ALTEN	Bureau	01/01/2025	1 159	
PAREF Hexa	MARSEILLE - LONGCHAMPS / CEGEDIM	Bureau	01/10/2025	1 142	
				2 301	**357 720**

VACANTS

Au 31 décembre 2025, 29 lots sont vacants et représentent une surface totale de 18 337 m².

Société	Immeuble	Destination	Surface (m2)
PAREF Hexa	COLOMBES	Bureau	420
PAREF Hexa	COLOMBES	Bureau	1 021
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	LABEGE	Bureau	271
PAREF Hexa	GENNEVILLIERS - CABOEUFS	Bureau	5 011
PAREF Hexa	MERIGNAC	Bureau	1 515
PAREF Hexa	MERIGNAC	Bureau	508
PAREF Hexa	GENTILLY - CALMUS	Bureau	1 147
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Bureau	354
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Bureau	120
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Bureau	82
PAREF Hexa	IVRY SUR SEINE	Bureau	172
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	PLOUZANE	Bureau	234

Société	Immeuble	Destination	Surface (m2)
Interpierre CBI	PLOUZANE	Bureau	202
Interpierre CBI	PLOUZANE	Bureau	473
Interpierre CBI	SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	Activité	2 206
PAREF Hexa	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	298
PAREF Hexa	SAINT HERBLAIN	Bureau	766
PAREF Hexa	SAINT HERBLAIN	Bureau	668
PAREF Hexa	BRON	Bureau	350
PAREF Hexa	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	390
TOTAL			**18 337**

PERSPECTIVES 2026

Malgré une croissance de l'économie française de +0,9 % en 2025, supérieure aux prévisions initiales, les perspectives pour 2026 s'inscrivent dans un environnement incertain, avec une croissance attendue autour de 0,5 % selon la Banque de France. Les prévisions d'inflation pour 2026 sont assez hétérogènes mais convergent globalement vers un scénario de retour proche de la cible des 2 % avec une forte incertitude liée à l'énergie et au contexte géopolitique.

Dans cet environnement, la gestion de votre SCPI restera guidée par une approche prudente et sélective, avec pour objectif de renforcer la résilience du portefeuille et la récurrence des revenus distribués.

La stratégie s'articulera autour des axes suivants :

- Une gestion active du patrimoine, visant à réaligner progressivement le portefeuille en privilégiant les actifs présentant un profil rendement/risque maîtrisé et un potentiel de création de valeur ;
- La poursuite du plan d'arbitrage, avec la cession d'actifs non stratégiques ou présentant des contraintes techniques ou locatives, afin d'améliorer les indicateurs opérationnels du fonds ;
- Une mobilisation renforcée des équipes sur la commercialisation des surfaces vacantes ;
- Le déploiement de la stratégie de diversification du fonds, par l'investissement de la collecte et le réinvestissement sélectif des produits de cession dans des actifs stabilisés offrant des rendements attractifs ;
- Une gestion attentive de la structure financière, incluant notamment l'optimisation des lignes de financement et le renouvellement des outils de flexibilité de trésorerie.

Votre SCPI poursuivra ainsi sa stratégie de rotation du patrimoine, contribuant à l'amélioration progressive de ses indicateurs fondamentaux, notamment le Taux d'Occupation Financier et la capacité de distribution.

RAPPORT ISR

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 d'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 2025, 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	

Pour appuyer notre démarche, en 2025 nous avons continué à former 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).

** (hors mandats non classifiés SFDR).*

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE PAREF HEXA

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

Cet engagement s'est concrétisé par l'obtention du label ISR par PAREF Hexa le 7 juin 2022, puis par son renouvellement en juin 2025 pour une nouvelle période de trois ans, renouvelable 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 la mise en place 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 de 49 critères, permettant d'obtenir une note ESG globale sur 100 points. Ces critères sont répartis en 11 catégories, parmi lesquelles figurent notamment celles faisant l'objet d'objectifs quantitatifs : le Carbone, la Santé et le Bien-être, ainsi que la Relation avec les parties prenantes.

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour PAREF Hexa est appelé « grille d'analyse ESG ». Elle 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 50/ 100 à horizon 2028 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 Diligence, 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 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 2025 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'en 2028. Les actifs concernés sont donc au nombre de 41, 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 50/100.

SYNTHÈSE DU PORTEFEUILLE

Cycle 1 :

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 87%**
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**	

Cycle 2 :

Score ESG initial Cycle 2	**39,28 /100**	**Progression moyenne du score ESG du portefeuille (sur 1 an) + 4 pts, soit un taux de progression de plus de 10,6%**
Score ESG moyen au 31/03/2026	**43,46/100**	

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 27,3 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 53,20 sur 100 pour l'immeuble le plus performant. La progression de la moyenne des évaluations pondérées par la valeur des actifs est de 9,6%.

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 :

Cycle 1 :

	Indicateurs de performances clés (KPIs)	Unité	2022	2023	2024	2025
	Nombre d'actifs					
Environnement	**KPI Energie**					
	Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m².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/m².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	2021	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/m².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 %
Social	**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 %

	Indicateurs de performances clés (KPIs)	Unité	2022	2023	2024	2025
Gouvernance	**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 %	42 %
	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	68 %	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		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
	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 %

Cycle 2 :

	KPIs	Unité	2024	2025
Environnement	**KPI Energie**			
	Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m².an	80,03	58,84
	Couverture en valeur des consommations énergétiques	% de couverture en valeur	69 %	51 %
	Année de la majorité des consommations énergétiques remontées	Année	2023	2025
	Surperformance par rapport au benchmark	% de couverture en valeur	56 %	43 %
	KPI Carbone			
	Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du PTF	émissions scopes 1&2 kg/m².an	9,75	9,75
	Couverture en valeur des émissions de GES	% de couverture en valeur	73 %	73 %
	Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2023	2023
	Surperformance par rapport au benchmark	% de couverture en valeur	53 %	53 %
	Evaluation carbone du PTF	% de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée	0 %	0 %
	KPI Biodiversité			
	Coefficient de Biotope surfacique (CBS) moyen (pondéré par la valeur)	CBS	24 %	10 %
	Couverture en valeur du CBS	% de couverture en valeur	41 %	43 %
	KPI Eau			
	Consommation moyenne d'eau de ville du PTF	m3/m².an	0,34	0,19
	Couverture en valeur des consommations en eau	% de couverture en valeur	62 %	40 %
	Année de la majorité des émissions de consos eau remontées	Année	2024	2025
Social	**KPI Qualité de l'air**			
	Part des actifs disposant d'un audit de qualité de l'air (pondéré en valeur)	% de couverture en valeur	42 %	72 %
	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	50 %	50 %
	mobilité éléctrique : Part des actif proposant des bornes de recharges électriques sur plus de 5% des places de stationnements grand public et employés	% de couverture en valeur	20 %	20 %
	mobilité vélo : Part des actif proposant des abris à vélo couvert et sécurisé	% de couverture en valeur	27 %	27 %
	transports en commun : Part des actif offrant un minimum de 3 stations de transport en commun dans un rayon de 500m	% de couverture en valeur	19 %	19 %
Gouvernance	**KPI Résilience climatique**			
	Part des actifs exposés et non adaptés à un ou plusieurs risques physiques climatiques avérés	% de sites exposés et non adaptés en valeur	24 %	24 %
	Part des actifs pour lesquels une étude d'exposition au changement climatique a été réalisée	% de couverture en valeur	65 %	98 %
	Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée	% de couverture en valeur	65 %	98 %
	Part des actifs adaptés aux risques	% de sites adaptés (en valeur)	0 %	0 %
	KPI Gestion de la chaîne d'approvisionnement			
	Part des équipes AM / FM / IM / PM ayant été formées à l'analyse ESG	% en nombre de collaborateurs	82 %	73 %
	Part des équipes AM ayant été formées à l'analyse ESG	% en nombre de collaborateurs	100 %	100 %
	Part des équipes FM ayant été formées à l'analyse ESG	% en nombre de collaborateurs	100 %	50 %
	Part des équipes IM ayant été formées à l'analyse ESG	% en nombre de collaborateurs	40 %	20 %
	Part des équipes PM ayant été formées à l'analyse ESG	% en nombre de collaborateurs	100 %	100 %

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.

La grille de notation et les pondérations des critères ont évolué entre le cycle 1 et le cycle 2 pour tenir compte des avancées de la première triennale et de l'ambition renouvelée. Cela explique le recalibrage des notes dans les tableaux ci-dessous.

5 actifs les plus importants en valeur (€)

Nom	Note ESG fin cycle 1	Note début Cycle 2	Note année 1 Cycle 2
	(31/03/2025)	(31/03/2025)	(31/03/2026)
TOULOUSE	60,8	50,6	55,9
MARSEILLE - LONGCHAMPS	47	39,8	39,3
GENNEVILLIERS - CABOEUFS	53,2	48,4	56,4
COLOMBES	45,6	51,6	55,2
VILLEURBANNE COURTELINE	62,3	41	42,3

5 actifs avec les meilleures notes ESG

Cycle 1 :

Nom	Note ESG Initiale	Note ESG courante	Note ESG courante	Note ESG courante
	(31/03/2022)	(31/03/2023)	(31/03/2024)	(31/03/2025)
RENNES - OSIRIS	44	50	55	66
COLOMBIER-SAUGNIEU	42	48	59	64
VILLEURBANNE COURTELINE	0	0	52	61
TOULOUSE	42	48	52	61
CHARGE	35	37	48	58

Cycle 2 :

Nom	Note ESG fin de cycle 1	Note début de cycle 2	Note début année 1 cycle 2
	(31/03/2025)	(31/03/2025)	(31/03/2026)
GENNEVILLIERS - CABOEUFS	53,2	48,4	56,4
TOULOUSE	60,8	50,6	55,9
COLOMBES	45,6	51,6	55,2
RENNES - OSIRIS	65,8	50,7	55
LYON - RAOUL SERVANT	50,5	41,25	51,8

5 actifs avec les moins bonnes notes ESG

Cycle 1 :

Nom	Note ESG Initiale	Note ESG courante	Note ESG courante	Note ESG courante
	(31/03/2022)	(31/03/2023)	(31/03/2024)	(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

Cycle 2 :

Nom	Note ESG fin de cycle1	Note début de cycle 2	Note année 1 cycle 2
	(31/03/2025)	(31/03/2025)	(31/03/2026)
COMBS LA VILLE	24,65	25,95	27,3
DAREIZE	27,6	25,9	26,9
SIMON LE FRANC PARIS	28	30,9	33,7
MAROMME - DENIS PAPIN	29,3	27,1	35,6
LABEGE	29,9	29,55	36,2

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DE LA NOTATION ESG DES ACTIFS

Informations Actifs	Fin de cycle 1	Début de cycle 2	Cycle 2 fin d'année 1
Immeuble	Note ESG fin de cycle 1	Note ESG début de cycle 2	Note ESG Année 1
RENNES - OSIRIS	65,8	50,7	55
COLOMBIER-SAUGNIEU	64	52,8	50,2
VILLEURBANNE COURTELINE	61,3	41	42,3
TOULOUSE	60,8	50,6	55,9
CHARGE	58	42,1	49,1
DOUVRIN	53,8	41,7	43
GENNEVILLIERS - CABOEUFS	53,2	48,4	56,4
TREMBLAY-EN-FRANCE	51,13	29,45	45,5
COMPIEGNE	51,1	42,75	45,1
EYBENS	50,9	44,9	48,3
LYON - RAOUL SERVANT	50,5	41,25	51,8
NANTES - COULANGE	49,2	33,25	42,8
MARSEILLE - LONGCHAMPS	47	39,8	39,3
LOGNES (12)	46,8	38	40,6
NOYELLES LES SECLIN	46,3	43,3	49,3
COLOMBES	45,6	51,6	55,2
ECQUEVILLY	44,9	46	47,2
CHASSE-SUR-RHONE	44	37	32,6
SAINT HERBLAIN	43,5	35,65	47,2
PETITES ECURIES PARIS	42,3	33,5	37,6
MERIGNAC	41,5	25,75	37,5
EVRY COURCOURONNES	39,8	26,45	31,9
IVRY SUR SEINE	39,6	32	44,1
BRON	39	38	41,2
CANEJAN	37,6	38,8	42,7
MAROMME - BERTHELOT	37,6	34,65	36,9
CROISSY-BEAUBOURG	36,6	44,5	45,8
HOERDT	36	32,9	39,5
PLOUZANE	35,6	34,9	45
VILLEJUIF	35,07	29,45	40,9
VILLENEUVE D'ASCQ	34,1	43	48,2
MARSEILLE - VITON	33,8	31,8	43,2
CHARTRES	32,7	44,25	48,2
MULHOUSE	32,4	22	24,3
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	32,2	25,35	28,6
GENTILLY - CALMUS	31,7	26,75	29,4
LABEGE	29,9	29,55	36,2
MAROMME - DENIS PAPIN	29,3	27,1	35,6
SIMON LE FRANC PARIS	28,36	30,9	33,7
DAREIZE	27,6	25,9	26,9
COMBS-LA-VILLE	24,65	25,95	27,3
TOTAL	**45**	**39**	**43**

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, plusieurs actions sont programmées pour 2026 : la réalisation d'études écologiques, l'analyse CRREM, la mise à jour des DPE expirés, ainsi que des diagnostics d'adaptation aux risques climatiques et l'élaboration d'un plan d'actions associé.

D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été engagées, notamment la réalisation d'audits des débits d'air et de conformité PMR, une étude sur la qualité de l'eau et de l'air, ainsi que l'installation de bornes IRVE et de racks à vélos pour favoriser une 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 95% de ses actifs en nombre.

Dans ce cadre, PAREF Gestion déploie, via son plan pluriannuel d'investissement, les actions recommandées à l'issue des audits énergétiques conduits par son prestataire GREEN AFFAIR sur les actifs soumis au décret tertiaire, afin d'atteindre les objectifs réglementaires fixés.

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 inscrites dès réception 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 2025, la SCPI a enregistré 22 338 parts souscrites, compensées par des demandes de retraits, et le capital effectif s'affiche à 1 169 445 parts au 31 décembre 2025.

Le prix de souscription est fixé à 172 € depuis le 18 décembre 2025.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2025, 22 338 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 16 289 en 2024 à 16 556 parts au 31 décembre 2025.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN NOMBRE DE PARTS)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Nombre d'associés
I	1 169 445	6 912	6 912	0	1 169 445	3 698
II	1 169 445	8 229	8 229	0	1 169 445	3 708
III	1 169 445	4 409	4 409	0	1 169 445	3 717
IV	1 169 445	2 788	2 788	0	1 169 445	3 711

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

195 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2025.

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 2025, 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 €	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	205 375 378	175,62	201 837 948	172,59
Valeur de réalisation (2)	161 319 753	137,95	190 998 207	163,32
Valeur de reconstitution (3)	199 081 014	170,24	233 332 474	199,52

(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, la valeur comptable fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	**161 319 753**	**137,95**	**81 %**
Frais d'acquisition	17 853 160	15,27	9 %
Commissions de souscription	19 908 101	17,02	10 %
Valeur de reconstitution	**199 081 014**	**170,24**	**100 %**

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 7,3% 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 153,21 € et 187,26 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifié à l'AMF.

Le prix de souscription au 1er janvier 2025 était de 210 €. Il a été ajusté à 172 € à compter du 18 décembre 2025.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 17 669 567 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat ci-contre :

RÉSULTAT AU 31/12/2025	**17 669 567 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	375 105 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**18 044 672 €**
Distribution 2025	-14 735 007 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**3 309 665 €**

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices du dividende net versé :



Pour une part de 210 € ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025, le dividende net versé est de 12,60 € contre 12,58 € en 2024.

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 convertie 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 2025 :



12,60 € - dividende annuel net versé par personne physique

— € - dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

— € - impôt déjà supporté par la SCPI

Pour les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, 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 soumises à l'impôt sur les sociétés s'acquitteront elles-mêmes de cet impôt.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2025 sont de 12,32 € 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 13,75 € pour l'année 2025.

Sur l'exercice 2025, 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 147,43 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 95,24 %.

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.

PERFORMANCES

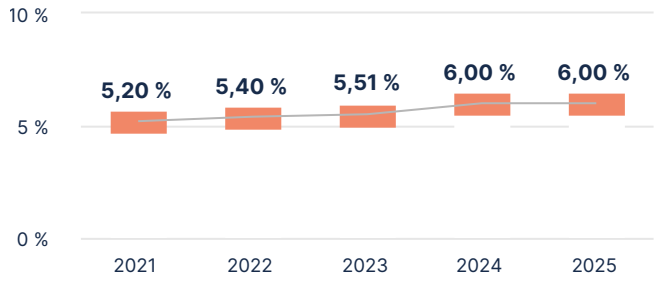
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Performance globale annuelle*

PAREF Hexa a enregistré une performance globale annuelle (PGA) de -12,10 % au titre de l'année 2025 en raison l'ajustement du prix de sa part au 18/12/2025.

Taux de distribution**

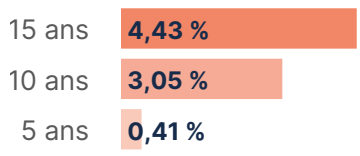
Le bénéfice distribué de 12,60 € représente un taux de distribution de 6,00 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1er janvier 2025, soit 210 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2025	6,00 %
dont distribution sur résultat courant	6,00 %
dont impôts prélevés à la source	0,00 %
dont distribution exceptionnelle	0,00 %

Taux de rentabilité interne***

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 0,41 %, 3,05 % et 4,43 %.



* Définition de la 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.
** 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
*** 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de PAREF Gestion s'inscrit dans le cadre des exigences applicables aux sociétés de gestion de portefeuille, notamment celles issues de la directive AIFM et du Règlement général de l'AMF. Elle vise à promouvoir une gestion saine et efficace des risques, alignée avec la stratégie d'investissement et les intérêts à long terme des fonds gérés et de leurs investisseurs.

Elle repose sur un équilibre entre une composante fixe et une composante variable. La part fixe est prépondérante. La part variable, lorsqu'elle existe, est strictement encadrée. Son attribution repose sur une appréciation de la performance individuelle et collective au regard de critères quantitatifs et qualitatifs, incluant notamment l'atteinte des objectifs opérationnels, le respect des obligations réglementaires, des procédures internes ainsi que des exigences en matière de conformité et de contrôle interne. Elle ne repose pas exclusivement sur des critères financiers ou commerciaux.

Conformément au principe de proportionnalité, la politique de rémunération de PAREF Gestion prévoit un mécanisme de différé de la rémunération variable au-delà d'un seuil de 300.000 € de rémunération variable annuelle. À ce jour, aucun collaborateur, y compris les dirigeants, n'atteint ce seuil, de sorte que ce dispositif n'est pas appliqué en pratique.

Des dispositions spécifiques garantissent l'indépendance des fonctions de contrôle, dont la rémunération est déterminée sur la base d'objectifs propres et indépendants des performances des activités contrôlées.

À ce jour, la politique de rémunération n'intègre pas explicitement les risques en matière de durabilité. Des réflexions sont en cours afin d'en organiser l'intégration progressive.

La politique est mise en œuvre sous la responsabilité de la Direction Générale et fait l'objet d'un contrôle annuel par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), portant sur sa conformité réglementaire et sa correcte application. Elle est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions réglementaires et des pratiques de marché.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2025 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1.908.503 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1.651.256 euros.
- Montant total des rémunérations variables versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 257.247 euros. 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 : la Directrice Générale, le Directeur Général Délégué, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants financiers des Fonds, le Directeur Commercial, le Directeur du Fund Finance et la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables) en 2025, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes) s'élève à 867.503 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) sous le n° GP-08000011.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables, PAREF Gestion est dotée d'un dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques structuré, reposant sur un ensemble de cartographies des risques, de politiques et de procédures internes formalisées, régulièrement mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des activités et du cadre réglementaire.

Ce dispositif est piloté par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), rattachée hiérarchiquement à la Directrice Générale et exerçant ses missions en toute indépendance fonctionnelle. La RCCI couvre notamment les domaines de la conformité, du contrôle interne, des risques, et notamment de la déontologie, de la prévention des conflits d'intérêts ainsi que de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle rend compte régulièrement de ses travaux, constats et recommandations à la Direction Générale et aux membres du Conseil d'administration lors du Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques.

Missions de la Directrice de la Conformité, du Contrôle interne et des Risques :

Dans le cadre de ses missions, la RCCI est notamment en charge de :

- l'identification et la cartographie des risques, ainsi que la définition et la mise en place des procédures visant à assurer le respect des obligations professionnelles applicables ;
- la mise en œuvre de dispositifs garantissant la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- l'élaboration et le suivi d'un plan de contrôle permanent;
- l'analyse préalable des risques de non-conformité liés aux nouveaux produits, services ou évolutions significatives, en étant associé en amont aux projets ;
- une mission de conseil, de formation, de veille réglementaire et d'information auprès de la Direction Générale et des équipes opérationnelles ;
- la formulation de recommandations et le suivi des plans de remédiation en cas de dysfonctionnements identifiés.

Organisation du dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne s'organise selon trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau, assuré par les équipes opérationnelles, intégré aux processus métiers et réalisé préalablement ou concomitamment aux opérations ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau, assuré par la RCCI et son équipe, qui vérifient notamment le respect des exigences réglementaires, la correcte application des procédures internes ainsi que l'efficacité des contrôles de premier niveau ;
- L'audit périodique de troisième niveau, confié à un prestataire externe indépendant, visant à évaluer l'efficacité globale du dispositif.

Enfin, le dispositif de conformité et de contrôle interne fait l'objet d'un suivi continu et d'améliorations régulières, afin de garantir son adéquation avec le profil de risques de la société et les exigences réglementaires applicables.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

PAREF Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts visant à identifier, prévenir et, le cas échéant, gérer les situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des fonds gérés et de leurs investisseurs. Cette politique repose notamment sur une cartographie des situations à risque, des procédures encadrant les relations intra-groupe et avec les prestataires, ainsi que sur des règles de déontologie applicables à l'ensemble des collaborateurs.

Des dispositifs organisationnels et opérationnels sont déployés afin de prévenir les conflits d'intérêts, incluant notamment la séparation des fonctions, des processus de validation encadrés et la traçabilité des décisions. Lorsqu'un conflit d'intérêts ne peut être évité, des mesures appropriées sont mises en œuvre afin de garantir un traitement équitable des porteurs et la primauté de leurs intérêts. Le cas échéant, les situations identifiées font l'objet d'une information appropriée lors des réunions du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

La RCCI assure le suivi du dispositif, veille à son efficacité et procède à des contrôles réguliers. La politique de gestion des conflits d'intérêts est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions des activités et du cadre réglementaire.

PROFIL DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI PAREF Hexa constitue un placement immobilier de long terme dont la performance dépend à la fois des revenus distribués et de l'évolution de la valeur du patrimoine détenu, composé d'actifs tertiaires diversifiés (bureaux, locaux d'activité, logistique) situés principalement en France. Les revenus potentiellement versés ne sont pas garantis et dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, niveau des loyers, qualité des locataires), susceptibles d'évoluer en fonction de la conjoncture économique et immobilière. Le capital investi n'est pas garanti et la valeur des parts peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs sont notamment un risque de perte en capital, un risque immobilier et de marché lié à l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise en France, un risque de gestion lié aux choix d'investissement et d'arbitrage opérés par la société de gestion, ainsi qu'un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires. La SCPI est également exposée à un risque de durabilité, susceptible d'avoir un impact sur la valeur des actifs en portefeuille en cas de survenance d'événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance.

La SCPI peut recourir à l'endettement et à des acquisitions payables à terme dans les conditions prévues par sa documentation réglementaire, dans la limite fixée par l'assemblée générale, actuellement de quarante pour cent (40 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers. Le recours à l'effet de levier est susceptible d'amplifier les variations, à la hausse comme à la baisse, de la valeur du patrimoine et des revenus distribués, et peut affecter la capacité de la SCPI à faire face à ses engagements en cas de dégradation des conditions de marché.

En tant que SCPI à capital variable, la liquidité des parts dépend de l'existence de souscriptions permettant de compenser les demandes de retrait. En l'absence de contrepartie, la revente des parts n'est pas garantie et peut nécessiter un délai ou s'effectuer à des conditions moins favorables. Des mécanismes spécifiques de gestion de la liquidité peuvent être mis en œuvre par PAREF Gestion, notamment en cas de déséquilibre entre souscriptions et retraits.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique incertain, la SCPI n'est pas exposée directement à des actifs situés dans des zones de conflit. Toutefois, les tensions internationales sont susceptibles d'avoir des impacts indirects sur les marchés immobiliers français, notamment à travers l'évolution des taux d'intérêt, des conditions de financement, de l'inflation, des coûts d'exploitation, ainsi que de la situation économique des locataires, pouvant affecter la valorisation des actifs et les revenus locatifs.

Compte tenu de la nature de l'investissement et des risques associés, la société de gestion recommande aux associés de conserver leurs parts pendant une durée minimale de dix (10) ans.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PAREF Hexa se tiendra le **mardi 23 juin 2026, à onze heures au Sofitel, 14 rue Beaujon 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

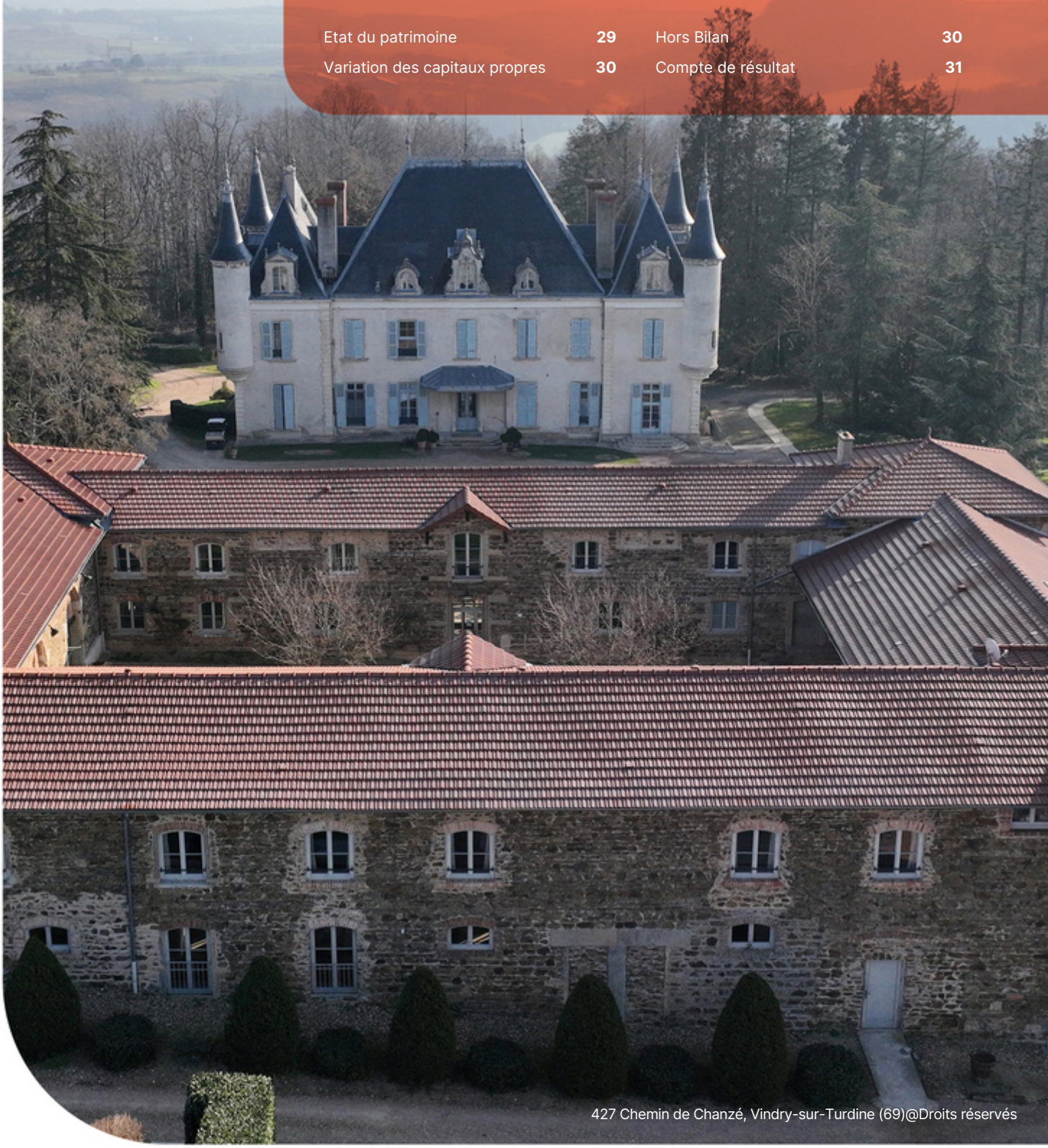
Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 19 mars 2026 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 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 48).

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Etat du patrimoine	29	Hors Bilan	30
Variation des capitaux propres	30	Compte de résultat	31



427 Chemin de Chanzé, Vindry-sur-Turdine (69)@Droits réservés

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2025		31/12/2024	
		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	241 336 653	207 020 000	240 958 166	232 840 000
Immobilisations en cours	1	586 224		956 181	
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-223 380		-244 285	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	9 990 999	1 496 141	9 990 999	9 345 746
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL placements immobiliers - I		**251 690 496**	**208 516 141**	**251 661 061**	**242 185 746**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	22 528 347	22 528 347	19 278 103	19 278 103
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL immobilisations financières - II		**22 528 347**	**22 528 347**	**19 278 103**	**19 278 103**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	4 501 711	4 501 711	4 859 443	4 859 443
Autres créances	7	2 989 346	2 989 346	3 428 719	3 428 719
Provision pour dépréciation des créances	6	-1 224 888	-1 224 888	-1 237 346	-1 237 346
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8	131	131	131	131
Autres disponibilités	9	903 319	903 319	973 141	973 141
TOTAL actifs d'exploitation - III		**7 169 619**	**7 169 619**	**8 024 088**	**8 024 088**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	10	-67 763 943	-67 941 213	-69 580 826	-70 041 667
Dettes d'exploitation	11	-1 803 459	-1 803 459	-1 547 511	-1 547 511
Dettes diverses	11	-7 149 682	-7 149 682	-6 906 279	-6 906 279
TOTAL passifs d'exploitation - IV		**-76 717 084**	**-76 894 354**	**-78 034 616**	**-78 495 457**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance				5 728	5 728
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	11	704 001		903 584	0
TOTAL comptes de régularisation - V		**704 001**		**909 312**	**5 728**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**205 375 379**		**201 837 948**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**161 319 753**		**190 998 208**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2024 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		175 416 750 €			175 416 750 €
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion		73 939 855 €		482 873 €	74 422 728 €
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	-46 963 205 €		-1 545 257 €	-48 508 462 €
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecarts de réévaluation		145 639 €			145 639 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION	3	**-1 078 013**		**1 665 254**	**587 241**
RESERVES		**1 817**			**1 817**
REPORT A NOUVEAU	4	**609 265**	**-234 160**		**375 105**
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	**14 492 917**	**-14 492 917**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR	6	**-14 727 077**	**14 727 077**		
RESULTAT DE L'EXERCICE	5			**17 669 567**	**17 669 567**
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			**-14 735 007**	**-14 735 007**
TOTAL GENERAL		**201 837 948**	**0**	**3 537 430**	**205 375 378**

HORS BILAN

En €	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	65 134 376 €	65 149 015
Engagements donnés*		5 250 000
Engagements reçus		5 250 000
Garanties données		
Garanties reçues	1 101 014	1 189 398
Aval, cautions données **	3 378 810 €	3 895 832

* promesses de vente à la clôture

** dettes financières filiales, Interpierre CBI

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	16 451 384	16 739 687
Charges facturées	2	3 650 575	4 824 845
Produits des participations contrôlées	3	6 128 370	1 658 340
Produits annexes		11 000	12 320
Reprises de provisions gros entretien	4	283 505	0
Reprise de provisions douteux	4	146 875	60 031
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		0	0
Produits financiers rattachés à des immeubles	5	1 025 943	1 088 507
Transfert de charges immobilières		0	18 525 €
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**27 697 652**	**24 402 255**
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	3 650 575	4 824 845
Travaux de gros entretiens	6		18 971
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6	1 318 886	459 312
Dotations aux provisions pour gros entretiens		262 600	28 180
Dotations aux provisions douteux	7	134 417	127 234
Autres charges immobilières	8	103 016	115 113
Charges d'intérêts des emprunts	9	2 227 733	2 583 317
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		**7 697 227**	**8 156 972**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		**20 000 425**	**16 245 283**
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10		843 035
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			**843 035**
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	1 594 054	2 375 092
Charges d'exploitation de la société	12	248 493	174 283
Divers charges d'exploitation	13	230 054	229 144
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**2 072 601**	**2 778 519**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		**-2 072 601**	**-1 935 484**
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers	14	50 509 €	377 774 €
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**50 509**	**377 774**
CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		109 184	
Dépréciations	15	199 583	197 422
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		**308 767**	**197 422**
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		**-258 258**	**180 352**
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			2 765
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			**2 765**
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		**0**	**2 765**
RESULTAT NET (A+B+C+D)		**17 669 567**	**14 492 917**

3 ANNEXES AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	33	État du patrimoine	33
Évènements majeurs de l'exercice	33	Variation des capitaux propres	38
Évènements post clôture	33	Compte de résultat	39



58 avenue Jean Jaurès, Colombes (92)@Droits réservés

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 467 244 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 798 735 €.

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

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Le 26 février 2025, la SCI Interpierre CBI a cédé l'immeuble situé à Pusignan (69330) pour un montant de 5 250 K€ générant une plus-value de 2 040 K€ au niveau de la SCI.

Le 17 juillet 2025, la SCPI PAREF Hexa a cédé l'immeuble situé à Vitry-sur-Seine (94400) pour un montant de 1 750 K€ générant une plus-value de 587 K€.

En date du 18 décembre 2025, le prix de la part a été ramené à 172 € contre 210 € auparavant.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Fin février 2026 a débuté le conflit au Moyen-Orient, impliquant les États-Unis, Israël et l'Iran. Ce conflit a provoqué une fermeture du détroit d'Ormuz, perturbant les livraisons mondiales de pétrole et de gaz, et entraînant notamment une hausse des prix de l'énergie en Europe pouvant avoir des répercussions sur les prévisions économiques européennes..

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 règlement ANC n°2016-03.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, 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.

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais

d'acquisition d'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 €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	31/12/2025
Terrains nus					
Terrains et constructions	240 958 166 €		-960 000 €	1 338 486 €	241 336 653 €
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	956 181 €			-369 958 €	586 223 €
Autres					
TOTAL	**241 914 347**	**0**	**-960 000**	**968 528**	**241 922 877**

En date du 17 juillet 2025, la SCPI a cédé un immeuble à Vitry-sur-Seine (94400) pour 1 750 K€, générant une plus value de 587 K€.

La SCPI a réceptionné et immobilisé des travaux pour 1 338 K€, et une réduction de 960 K€ lié à la cession.

Au 31 décembre 2025, les immobilisations en cours s'élèvent à 586 K€.

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 entretiens 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 31/12/2025 est de 223 K€ .

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2024	Dotation Achat d'immeuble	Dotation Patrimoine existant au 01/01/2025	Reprise Vente d'immeuble	Reprise Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	135 565		74 460		135 565	74 460
Dépenses prévisionnelles sur 2026	108 720		74 460		108 720	74 460
Dépenses prévisionnelles sur 2027			113 680		39 220	74 460
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
Dépenses prévisionnelles sur 2029						
TOTAL	**244 285**	**0**	**262 600**	**0**	**283 505**	**223 380**

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 2025, 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 1 496 141 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

En €	Valeur Comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	9 990 999	1 496 141	9 990 999	1 479 230	-3 501 455	99,90 %
TOTAL	**9 990 999**	**1 496 141**	**9 990 999**	**1 479 230**	**-3 501 455**	**99,90 %**

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 2025, la SCPI PAREF Hexa ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

Au 31 décembre 2025, le compte courant auprès de la SCPI Interpierre CBI s'élève à 22 295 696 €. 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 2025 s'élève à 2,9 M€ contre 2,7 M€ au 31 décembre 2024. Les créances douteuses, pour 1,57 M€ TTC soit 1,31 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 €	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	2 927 279	2 732 092
Créances douteuses	1 574 432	2 127 351
Dépréciation des créances locataires	-1 224 888	-1 237 346
TOTAL	**3 276 823**	**3 622 097**

La dotation de l'exercice s'est élevée à 134 K€ et la reprise à 147 K€.

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Evolution des dépréciations	1 237 346	134 417	146 875	1 224 888
TOTAL	**1 237 346**	**134 417**	**146 875**	**1 224 888**

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 2 989 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- Les intérêts ou dividendes à recevoir correspondent au dividende de la SCI Interpierre CBI pour 1 214 K€
- Le compte État et autres collectivités d'un solde de 1 283 K€ comprend l'impôt sur les plus-values de cession pour 506 K€, et la TVA pour 776 K€.
- Les créances relatives aux syndics correspondent aux avances de trésorerie pour 45 K€ et à des comptes débiteurs liés à des régularisations de charges pour 422 K€.
- Les autres débiteurs correspondent aux comptes de notaire en attente de décomptes définitifs.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 213 785	2 072 925
Etat et autres collectivités	1 282 646	1 037 345
Syndics	469 738	295 273
Autres débiteurs	23 176	23 176
Charges constatées d'avance		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
TOTAL	**2 989 345**	**3 428 719**

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 2025, le fonds de remboursement s'élève à 131 €.

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Fonds de remboursement	131			131
Produits des cessions d'immeubles				
Remboursement des parts sociales				
	131			**131**

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2025 s'élève à 903 K€ contre 973 K€ au 31 décembre 2024.

10. Dettes financières

La SCPI PAREF Hexa a souscrit en 2023 une facilité de caisse de 5 M€, avec le Crédit Agricole IDF. Cette dette n'est pas utilisée au 31 décembre 2025.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts	65 134 376	65 149 015
Intérêts courus	332 780	
Concours bancaires courants		2 015 009
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**65 467 156**	**67 164 024**
TOTAL FONDS REMBOURSEMENTS	**131**	**131**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**2 296 657**	**2 416 671**
TOTAL	**67 763 943**	**69 580 826**

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"	134 376	30 000 000		30 134 376
TOTAL	**134 376**	**65 000 000**		**65 134 376**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts immobiliers	65 134 376	65 149 015
Autres emprunts		
Intérêts courus		
	65 134 376	**65 149 015**

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Ligne Crédit - POOL - 30M€	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	
	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 4e trimestre 2025 pour 558 K€.

Le compte État et autres collectivités pour 881 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Les autres créditeurs correspondent aux comptes de notaire qui seront régularisés en 2026 dès réception des décomptes définitifs pour 125 K€ et les comptes associés pour 418 K€ de souscription en cours qui seront enregistrés à réception des dossiers complets.

Le compte dividendes comprend les dividendes du 4e trimestre 2025 versés en février 2026 pour 4,2 M€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	1 189 842	832 991
Fournisseurs et comptes rattachés	1 803 459	1 270 906
Etats et autres collectivités	881 175	1 007 452
Autres créditeurs	881 823	1 511 339
Dividendes	4 196 843	3 831 103
Sous-total	**8 953 141**	**8 453 791**
Produits constatés d'avance		-5 728
Total des autres dettes	**8 953 141**	**8 448 063**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

A partir du 18 décembre 2025, le prix des souscriptions est passé de 210 € à 172 €, ventilé entre la valeur nominale de la part sociale (150 €) et la prime d'émission qui est passé de 60 € à 22 €, cette dernière étant la différence entre le prix de souscription (210 €) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscriptions 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 2025, ont été prélevés 467 K€ au titre des commissions de souscription et 1 078 K€ afin d'apurer une partie du stock de moins value.

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

Sur l'exercice 2025, il y a eu la vente de l'actif de Vitry-sur-Seine.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de 587 K€, contre - 1,08 M€ au 31 décembre 2024, la variation s'explique par 587 K€ de plus-values réalisées et 1,08 M€ prélèvement sur la prime d'émission.

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 value réalisée	Sortie immobilisation de remplacement	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2025					-1 078 013		-1 078 013
Décision AG 2025 - Affectation prime d'émission				-1 078 013	1 078 013		1 078 013
Vitry-sur-Seine	1 750 000	960 000	202 759		587 241		587 241
	1 750 000	**960 000**	**202 759**	**-1 078 013**	**587 241**		**587 241**

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 375 K€ après affectation du résultat de 2024.

5. Résultat et distribution

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2024 soit :

- Résultat de l'exercice 2024 = 14 492 917 €
- Report à nouveau de l'exercice précédent = 609 265 €
- Distribution = -14 727 077 €
- Le solde a été affecté en report à nouveau = 375 105 €

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 17 669 566,65 €. Il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 14 735 007 €.

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 2025 s'élèvent à 16,5 M€ contre 16,7 M€ en 2024.

2. Charges facturées

Le montant de refacturations aux locataires de 3,7 M€ se décompose entre notamment les charges immobilières pour 1,7 M€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 2 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 6,1 M€.

4. Reprises de provisions

Une reprise pour créances douteuses de 147 K€ a été également constatée.

5. Produits financiers rattachés à des immeubles

Ils s'élèvent à 1 026 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 4 969 K€ dont :

- Charges d'exploitation et d'entretien pour 1 044 K€ ;
- Taxes pour 2 577 K€ ;
- Charges d'entretiens du patrimoine pour 1 318 K€.

Ces charges sont en partie refacturées aux locataires pour 3 651 K€, le taux de récupérabilité étant de 73% sur l'exercice.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 134 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 103 K€, principalement :

- les honoraires d'avocat pour 34 K€ ;
- les honoraires locatifs pour 69 K€.

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 2 228 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

Dans le cadre de la première application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers (qui s'applique de façon obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025), la définition du résultat exceptionnel évolue.

Le Plan Comptable Général modernisé prévoit la suppression des postes de transfert de charges.

Dans le règlement comptable SCPI le mécanisme d'imputation sur la prime d'émission est explicitement prévu, il n'y a rien en revanche aucun schéma comptable décrit, et donc aucune indication qu'il faudrait passer par un compte de transfert de charges. Le mécanisme d'imputation sur la prime d'émission peut donc continuer, même après suppression des postes de transferts de charges.

Cela se fera donc via un compte de charges négatif (créditeur).

C'est un changement de présentation, mais il n'y a pas de changement sur le principe et pas de perte d'information (grâce aux comptes de charges créditeurs créés à cet effet).

La rubrique transfert de charges se trouve modifier dans les commissions de gestion en déduction.

11. Commission de la Société de Gestion

Conformément aux statuts, la Société de Gestion a perçu sur l'exercice 2025 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 547 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 467 K€ (10 % des capitaux collectés) ; imputés sur la prime d'émission donc neutralisé au compte de résultat
- Commission sur arbitrage : 26 K€ (de 0,5% à 1% en fonction du montant du prix de vente) ;
- Commission de pilotage des travaux : 5 K€ (1% des travaux supérieurs à 100 K€).
- Commission sur mutation des parts : 16 K€ (75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts).

Soit un total de 1 594 K€ en 2025 contre 2 375 K€ en 2024.

12. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 248 K€ comprennent notamment :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes pour 50 K€ ;
- les experts immobiliers pour 82 K€ ;
- les honoraires de dépositaire pour 56 K€ ;
- les honoraires divers (label ISR, conseil technique) pour 17 K€ ;
- les impôts et taxes pour 34 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant de 230 K€ comprend :

- les frais de fonctionnement pour 103 K€ ;
- les jetons de présence pour 15 K€ ;
- les services bancaires et frais d'emprunts pour 111 K€ ;
- les frais d'acquisition des immeubles pour 1 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 50 K€, cela comprend :

- Les produits liés aux instruments de couverture de taux de la dette bancaire pour 50 K€.

15. Dépréciations charges financières

Ce sont les dotations sur les frais de montage des emprunts ayant bénéficié d'un étalement sur la durée du contrat pour 200 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a pas de résultat exceptionnel

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 2025, elle a perçu un dividende de 6 128 370 € (note 3). Un compte courant est régi par la convention du 7 octobre 2019. Au 31/12/2025 les produits d'intérêts du compte courant s'élevaient à 1 026 K€ (note 5).

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers 42

Emploi des fonds 42

Évolution du capital 43

Évolution du prix de part et de la distribution 43

Évolution des conditions de cession ou de retrait 43

Inventaire détaillé des placements immobiliers - PAREF Hexa 44

Répartition sectorielle et géographique - PAREF Hexa 45

Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI 46

Répartition sectorielle et géographique - Interpierre CBI 46

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - PAREF Hexa & Interpierre CBI 46

Cessions 2025 47

Tableaux transparisés en quote-part de détention - PAREF Hexa & Interpierre CBI 47



14 avenue Pyhthagore, Mérignac (33)@Droits réservés

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2025 s'établit à 15,2 € par part contre 12,40 € en 2024*

	2021		2022		2023*		2024*		2025	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	68,8	87,6	78,1	86,2	16,5	85,3	18,5	87,2	17,2	73,6
Produits des participations contrôlées	8,4	10,7	7,8	8,7	1,5	7,5	1,4	6,7	5,2	22,4
Produits financiers	1,1	1,4	2,5	2,7	1,3	6,9	1,3	5,9	0,9	3,9
Produits divers	0,3	0,4	2,2	2,4	0,1	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0
TOTAL REVENUS	**78,6**	**100,0**	**90,6**	**100,0**	**19,3**	**100,0**	**21,2**	**100,0**	**23,4**	**100,0**
CHARGES										
Commission de gestion	15,0	19,1	16,2	17,9	2,3	11,8	2,0	9,6	1,4	5,8
Autres frais de gestion	-7,3	-9,3	-8,3	-9,2	-0,7	-3,7	-0,4	-1,8	0,4	1,8
Charges locatives et entretien du patrimoine	19,4	24,7	20,7	22,9	4,3	22,0	4,6	21,9	4,3	18,6
Charges financières	0,2	0,3	4,2	4,7	2,2	11,5	2,4	11,2	2,1	8,9
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**27,3**	**34,8**	**32,8**	**36,3**	**8,0**	**41,6**	**8,7**	**41,0**	**8,2**	**35,1**
Amortissement net										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes										
- pour travaux	-1,8	-2,3	-0,6	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1
- autres	-2,0	-2,6	0,5	0,5	0,2	0,8	0,1	0,3	0,0	0,0
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**-3,9**	**-4,9**	**-0,1**	**-0,2**	**0,2**	**0,8**	**0,1**	**0,4**	**0,0**	**-0,1**
TOTAL CHARGES	**23,4**	**29,8**	**32,7**	**36,1**	**8,2**	**42,4**	**8,8**	**41,4**	**8,2**	**34,9**
RESULTAT	**55,1**	**70,2**	**57,9**	**63,9**	**11,1**	**57,6**	**12,4**	**58,6**	**15,2**	**65,1**
Variation report à nouveau	0,5		1,3		-0,2		-0,2		2,5	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	54,6		56,7		11,4		12,6		12,6	
Plus values distribuées										
Nombre de parts au 31.12	**194 604**		**227 265**		**1 169 445**		**1 169 445**		**1 169 445**	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	**194 604**		**211 417**		**1 144 165**		**1 168 757**		**1 169 445**	

(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 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total 31/12/2025
FONDS COLLECTES	249 356 605	482 873	249 839 478
- Commissions de souscription	-28 120 067	-467 244	-28 587 311
+ Financement	69 728 412	-1 816 882	67 911 529
- Achat d'immeubles	-285 370 529	-968 528	-286 339 058
- Frais d'acquisition	-14 358 380		-14 358 380
- Achats d'immeubles en indirect	-27 892 087	3 250 244	-24 641 843
+ Cessions d'immeubles	38 970 733	960 000	39 930 733
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles non distribuées	-1 078 013	587 241	-490 772
+ Fonds de remboursement	131		131
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**1 236 804**	**2 027 704**	**3 264 508**

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
	€	€			€	€
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
2025	175 416 750	41 685	1 169 445	3 711	467 244	172

* 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 DE LA DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2021	1 050	945,00	54,60	5,20	4,20
2022	1 050	945,00	56,70	5,40	4,20
2023**	1 050	945,00	57,84	5,51	4,90
2024	210	189,00	12,60	6,00	0,50
2025	210	189,00	12,60	6,00	0,30
2026	172	154,80			2,80

* 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. 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 CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er 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 (€)
2021	1 158	0,55	0	15 j	0
2022	1 478	0,65	0	14 j	0
2023	10 307	0,92	33 412	191 j	0
2024	38 035	3,25	16 289	300 j	0
2025	22 338	1,91	16 556	292 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - PAREF HEXA

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
93	TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	01/01/2005	Bureau	962	1 248 378		1 240 000	
77	CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vielles Vignes,Croissy-Beaubourg	01/01/2005	Activité	3 684	3 337 899		3 328 156	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy, Vitry-sur-Seine	25/10/2005	Bureau				960 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					**4 646**	**4 586 277**		**5 528 156**	
31	LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	20/03/2007	Bureau	863	1 274 202		1 274 202	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					**863**	**1 274 202**		**1 274 202**	
77	LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	10/03/2008	Logistique	5754	4 006 669		3 971 930	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					**5 754**	**4 006 669**		**3 971 930**	
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	14/12/2012	Bureau	1672	3 262 019		3 200 674	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					**1 672**	**3 262 019**		**3 200 674**	
77	COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	30/05/2013	Activité	4601	3 357 243		3 350 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					**4 601**	**3 357 243**		**3 350 000**	
69	BRON	12 Rue du 35ème Régiment d'Aviation, Bron	30/10/2015	Bureau	1282	1 560 647		1 543 500	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					**1 282**	**1 560 647**		**1 543 500**	
94	IVRY SUR SEINE	51 rue Hoche, Ivry Sur Seine	09/06/2016	Bureau	2852	4 572 182		4 569 511	
68	MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	21/06/2016	Activité	3900	2 098 347		2 080 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2016					**6 752**	**6 670 529**		**6 649 511**	
67	HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerdt	23/05/2017	Logistique	3071	5 523 547		5 516 000	
33	MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Mérignac	30/05/2017	Bureau	2100	3 293 699		3 211 191	
69	LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	08/03/2017	Bureau	1578	4 832 333		4 815 186	
92	COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	27/09/2017	Bureau	6433	15 854 119		15 842 300	
94	VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	28/09/2017	Bureau	3369	6 849 414		6 846 957	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					**16 551**	**36 353 112**		**36 231 634**	
59	NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	15/02/2018	Activité	6336	4 701 154		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Asq	15/10/2018	Bureau	4089	9 305 104		9 303 950	
35	RENNES - OSIRIS	12 rue du Patis Tatelin	20/12/2018	Bureau	1744	3 466 347		3 450 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					**12 169**	**17 472 604**		**17 453 950**	
62	DOUVRIN - Londres	avenue de Londres Douvrin	01/06/2019	Activité	8652	6 786 212		6 785 058	
13	MARSEILLE - Viton	24 avenue Viton Marseille	01/03/2019	Bureau	1856	4 662 147		4 645 000	
44	NANTES - Coulonge	32 rue Coulongé NANTES	01/05/2019	Bureau	4702	5 847 506		5 723 611	
94	GENTILLY - CALMUS	4 Charles Calmus GENTILLY	01/06/2019	Bureau	1147	4 015 409		4 000 000	
76	MAROMME - Berthelot	3 rue Berthelot MAROMME	01/07/2019	Activité	4247	8 086 240		8 078 693	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					**20 604**	**29 397 514**		**29 232 362**	
44	SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	01/01/2020	Bureau	2682	6 274 945		5 579 600	
13	MARSEILLE LONG	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	01/12/2020	Bureau	8789	22 253 196		22 129 573	
TOTAL ACQUISITIONS 2020					**11 471**	**28 528 140**		**27 709 173**	
92	GENNEVILLIERS - CABOEUFS	231 rue de Caboeufs, Gennevilliers	01/10/2021	Bureau	5498	19 439 873		19 416 737	
TOTAL ACQUISITIONS 2021					**5 498**	**19 439 873**		**19 416 737**	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
31	TOULOUSE	82 Chemin des Courses, Toulouse	02/02/2022	Bureau	8913	24 963 429		24 962 275	
75	PARIS - SIMON LE FRANC	8 rue Simon Le Franc, Paris	24/08/2022	Bureau	756	7 244 129		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	4682	9 253 540		9 245 993	
TOTAL ACQUISITIONS 2022					**14 773**	**48 625 587**		**48 615 047**	
69	CHASSE SUR RHONE	646/686 Chemin de la Jaconne, Chasse sur Rhone	19/06/2023	Activité	6213	11 725 297		11 717 750	
91	EVRY	46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry	30/06/2023	Bureau	2475	9 176 273		9 169 030	
69	VILLEURBANNE	40 rue des Antonins, Villeurbanne	01/09/2023	Bureau	3989	15 900 666		15 894 512	
TOTAL ACQUISITIONS 2023					**12 677**	**36 802 236**		**36 781 292**	
TOTAL					**119 313**	**241 336 653**	**207 020 000**	**240 958 167**	**232 840 000**

*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.

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE - PAREF HEXA

	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 182	14 408 619		14 406 779	
Ile de France	36 858	71 857 460		72 694 620	
12 des plus grandes métropoles*	68 722	146 186 015		144 991 710	
Autres régions	12 551	8 884 559		8 865 058	
TOTAL	**119 313**	**241 336 653**	**207 020 000**	**240 958 167**	**232 840 000**
Bureau	68 176	175 296 015		175 020 097	
Activité	37 632	40 092 392		40 039 657	
Logistique	8 824	9 530 216		9 487 930	
Autres	4 681	16 418 030		16 410 483	
TOTAL	**119 313**	**241 336 653**	**207 020 000**	**240 958 167**	**232 840 000**

* 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 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
44	**ST-AIGNAN DE GRAND LIEU**	Rue René Fonck, Saint Aignan de Grand Lieu	1/11/2019	Activité	2 206	1 984 367		2 056 431	
33	**CANEJAN**	1 rue du Pré Meunier, Canéjan	1/12/2019	Activité	2 040	1 416 718		1 481 827	
69	**PUSIGNAN**	Avenue de Satolas Green, Pusignan	1/12/2019	Logistique				2 784 793	
28	**CHARTRES**	16 Allée Prométhée, Chartres	1/12/2019	Activité	1 304	1 345 334		1 377 077	
38	**EYBENS**	16 rue Irène Joliot Curie, Eybens	1/12/2019	Activité	7 120	5 247 299		4 665 479	
78	**ECQUEVILLY**	17 Rue des Fontenelles, Ecquevilly	1/12/2019	Activité	2 440	1 443 316		1 325 419	
76	**MAROMME**	1 rue Denis Papin, Maromme	1/12/2019	Activité	3 908	1 217 626		1 232 560	
29	**PLOUZANE**	295 avenue Rochon, Plouzané	1/12/2019	Activité	4 337	3 104 691		3 128 134	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					**23 355**	**15 759 351**		**18 051 720**	
37	**CHARGE**	348 rue de la Musse, Chargé	1/1/2020	Bureau	3 234	1 837 985		1 909 535	
60	**COMPIEGNE**	7 Avenue Henri Adnot, Compiègne	1/1/2020	Bureau	2 576	1 275 065		1 322 823	
TOTAL ACQUISITIONS 2020					**5 810**	**3 113 051**		**3 232 358**	
TOTAL					**29 165**	**18 872 401**	**27 890 000**	**21 284 078**	**34 780 000**

*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.

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE - INTERPIERRE CBI

	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Ile de France	2 440	1 443 316		1 325 419	
12 des plus grandes métropoles*	8 154	4 618 711		7 555 612	
Autres régions	18 571	12 810 375		12 403 047	
TOTAL	**29 165**	**18 872 401**	**27 890 000**	**21 284 078**	**34 780 000**
Bureau	5 810	3 113 051		3 232 358	
Activité	23 355	15 759 351		15 266 927	
Logistique	0			2 784 793	
TOTAL	**29 165**	**18 872 401**	**27 890 000**	**21 284 078**	**34 780 000**

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

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*	37,75 %	12,22 %	2,21 %	3,90 %
Paris	5,57 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ile de France	17,47 %	5,45 %	2,60 %	0,00 %
Autres régions	4,30 %	8,55 %	0,00 %	0,00 %
Total	**65,10 %**	**26,22 %**	**4,81 %**	**3,90 %**

CESSIONS 2025

Département	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2025		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
69	PUSIGNAN	Avenue de Satolas Green	01/12/2019	Logistique	6 233	5 250 000	3 209 272	5 150 000	26/02/2025
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy	25/10/2005	Bureau	1 395	1 750 000	960 000	1 400 000	16/07/2025
TOTAL					**7 628**	**7 000 000**	**4 169 272**	**6 550 000**	

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

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activité	Logistique et messagerie	Autres	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	73 986	60 988	8 825	4 682	148 481
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	191 784 081	57 375 998	9 416 000	9 000 000	267 576 079
Valeurs estimées du patrimoine (€)	152 920 000	61 590 000	11 300 000	9 100 000	234 910 000

Financements mis en place

En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier			
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits	65 000 000	3 378 810	68 378 810
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	17 488 327	2 402 477	19 890 803
Charges non récupérables	-1 421 902	-467 620	-1 889 522
Travaux non récupérables et gros entretien	283 505	-29 848	253 657
Impact des douteux	12 458	-20 659	-8 201
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 594 054	0	-1 594 054
Autres charges d'exploitation	-478 547	-24 123	-502 669
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-2 177 241	-784 963	-2 962 203
Autres charges financières	-308 767	0	-308 767
Produits financiers	17	7 051	7 068
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	0	2 038 690	2 038 690

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



100 avenue de Stalingrad, Villejuif (94)@Droits réservés

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 plusieurs évolutions statutaires, lesquelles seront présentées au vote. 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 50.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Afin de permettre aux associés de réinvestir plus régulièrement leurs dividendes dans la SCPI et d'élargir la base d'investisseurs potentiels, la Société de Gestion propose de procéder à une division par quatre du prix de la part.

Ainsi, le prix de la part passerait de 172 € (soit 150 € de valeur nominale et 22 € de prime d'émission) à 43 € (soit 37,50 € de valeur nominale et 5,50 € de prime d'émission), par la création et l'émission de quatre parts sociales nouvelles pour chaque part ancienne détenue, le montant du capital social demeurant inchangé.

En conséquence, un associé détenant une part ancienne d'une valeur nominale de 150 € détiendrait, à l'issue de cette opération, quatre parts d'une valeur nominale unitaire de 37,50 €.

Cette évolution aura également un impact sur le nombre minimum de parts à détenir pour être éligible au Conseil de Surveillance de la SCPI, lequel passerait de 50 parts à 200 parts.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°10, n°11 et n°12.

Par ailleurs, dans un objectif identique d'amélioration de la liquidité du marché des parts, la Société de Gestion propose d'inscrire dans les statuts la faculté, sur décision de celle-ci, de procéder à la décimalisation des parts de la SCPI. Cette mesure constituerait une étape supplémentaire permettant le réinvestissement des dividendes dès le premier centime et offrirait une plus grande souplesse dans la mise en place des investissements programmés.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°9.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES A LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis le lancement de la SCPI en 1991, la commission de gestion est fixée à 8 % HT des recettes de toute nature encaissées hors taxes par la SCPI (notamment loyers et produits financiers). Ce niveau de rémunération se situe dans la fourchette basse des SCPI diversifiées investies en France.

Afin de prendre en compte les coûts supplémentaires liés à l'évolution croissante de la réglementation ainsi que ceux induits par la labellisation ISR de la SCPI, il est proposé de porter le taux de la commission de gestion de 8 % HT à 9 % HT des recettes de toute nature encaissées hors taxes par la SCPI.

À ce titre, la résolution n°15 vise à maintenir les principes de rémunération de la Société de Gestion dans les statuts, tandis que la résolution n°16 propose de préciser les conditions de cette rémunération dans la Note d'Information de la SCPI.

La Société de Gestion

6

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq (59)@Droits réservés

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 2025. Votre Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises au cours de l'année, les 25 mars, 24 juin, 16 septembre et 11 décembre 2025, afin d'examiner la situation et l'évolution de notre SCPI.

La société de gestion nous a transmis préalablement à chaque réunion des documents actualisés — analyses macroéconomiques, rapport détaillé de l'activité immobilière, états financiers — dont nous tenons à saluer la qualité et la clarté. Ces échanges ont permis aux membres du Conseil d'être tenus informés en continu et de formuler leurs observations tout au long de l'année.

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique peu porteur pour l'immobilier d'entreprise : croissance française limitée à 0,9 %, hausse du chômage et remontée de l'OAT 10 ans à 3,56 % en fin d'exercice. Dans ce contexte, bien que l'investissement en immobilier d'entreprise en France ait atteint 17,1 milliards d'euros en 2025, en progression de 7 % par rapport à 2024, le marché demeure marqué par une forte pression sur les valorisations immobilières.

Concernant notre SCPI, à l'issue de la campagne d'expertise indépendante, la valeur du patrimoine ressort à 234,9 M€ au 31 décembre 2025, en baisse d'environ 10 % sur l'exercice à périmètre constant. Cette évolution a conduit la société de gestion à ajuster le prix de souscription de la part, désormais fixé à 172 € contre 210 € précédemment.

Cet ajustement a permis de ramener l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution à 1,04 %, niveau cohérent avec les exigences de bonne gestion. Le Conseil de surveillance observe que cette évolution, bien que significative, demeure mesurée au regard des corrections de valorisation parfois plus marquées observées sur d'autres SCPI ces dernières années. Cette relative résilience s'explique notamment par la taille du patrimoine, sa diversification sectorielle équilibrée entre bureaux, locaux d'activités et logistique, ainsi que par sa forte implantation en régions.

Sur le plan opérationnel, les grands équilibres de gestion demeurent globalement stables : le nombre d'immeubles, le nombre de baux ainsi que le niveau d'endettement évoluent peu. Le taux d'occupation financier ressort à 90,3 % au 31 décembre 2025, en légère diminution par rapport à l'exercice précédent.

Le fait marquant de l'exercice demeure le départ d'Audika de l'actif de Gennevilliers en décembre, portant sur 5 498 m² et un loyer annuel de 1,2 M€, représentant près de 8 % du patrimoine. La re-commercialisation de cet actif constitue l'enjeu locatif prioritaire de l'exercice 2026.

Par ailleurs, le plan d'arbitrage 2024/2025 s'est achevé avec la cession de quatre actifs pour un montant total de 10,62 M€, réalisées à des niveaux supérieurs aux valeurs d'expertise et générant 2,4 M€ de plus-values. Cette performance illustre la qualité intrinsèque du patrimoine ainsi que la pertinence de la stratégie de gestion mise en œuvre.

Ainsi, l'activité de la SCPI permet de maintenir un dividende annuel brut de 12,60 € par part en 2025, identique à celui des années précédentes, soit un taux de distribution de 6,00 %. Le report à nouveau s'élève à 3,3 M€ au 1er janvier 2026, confortant la capacité de distribution future.

Le stock de parts en attente de retrait s'élève à 16 556 parts au 31 décembre 2025, soit 1,4 % du capital. Ce niveau, en progression sur l'exercice, reste néanmoins contenu au regard de la capitalisation globale de la SCPI. Il représente un volume de 2,84 M€ au prix de retrait, pour une collecte brute annuelle de 4,67 M€.

Pour conclure, pour les associés, l'exercice 2025 a été marqué par un ajustement du prix de la part destiné à réaligner la valorisation de la SCPI avec celle de son patrimoine immobilier. Cette décision, nécessaire dans le contexte actuel de marché, devrait favoriser le développement de la collecte et ainsi renforcer la liquidité du marché des parts.

Pour autant, les fondamentaux de la SCPI demeurent solides : stabilité de la distribution, qualité du patrimoine, discipline de gestion et politique d'arbitrage maîtrisée.

Le Conseil de surveillance restera particulièrement attentif à la relocation de l'actif de Gennevilliers, à l'évolution de la collecte ainsi qu'à la maîtrise du niveau d'endettement.

Les membres du Conseil de surveillance vous remercient pour la confiance que vous leur avez renouvelée en juin 2025 et adressent leurs vifs remerciements à l'ensemble des équipes de PAREF Gestion pour leur engagement constant et leur professionnalisme.

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observation particulière sur les résolutions proposées par la société de gestion et vous invite à voter en faveur de l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires soumises à l'Assemblée Générale.

Paris, le 24 avril 2026

Yann Prigent, Président du Conseil de surveillance

7

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025 **53**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées **55**



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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

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 PAREF Hexa relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la

première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Règles et méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels.

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.

Comme précisé dans la note « Etat 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 ou indirectement 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

Antoine Harlé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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 et les modalités essentielles 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.

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 relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A 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 intervenue 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Antoine Harlé

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire 57
Résolutions à titre extraordinaire 58



40 rue des Antonins, Villeurbanne (69)@Droits réservés

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 **2025** 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 a 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 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

Résultat au 31/12/2025	**17 669 567 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	375 105 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	18 044 672 €
Distribution 2025	-14 735 007 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**3 309 665 €**

En conséquence, le résultat pour une part, calculé à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance est de 15,20 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,60 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 2025 à :

Valeur comptable :	**205 375 378 €**	**soit**	**175,62 €**	**par part.**

SIXIÈME RÉSOLUTION

Présentation 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 2025 à :

Valeur de réalisation :	**161 319 753 €**	**soit**	**137,95 €**	**par part**
Valeur de reconstitution :	**199 081 014 €**	**soit**	**170,24 €**	**par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus - 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-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 2025 ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »

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 6 des statuts « Capital social » comme suit :

Il est rajouté à l'article 6 « Capital social » des statuts, le paragraphe suivant :

« 5) Décimalisation

Les parts sociales de la Société sont, en principe, souscrites et cédées en nombre entier.

Toutefois, la Société se réserve expressément la faculté de procéder, à tout moment et sur décision de la Société de Gestion ou de l'organe compétent selon les modalités prévues aux présents statuts, à la décimalisation des parts sociales, permettant ainsi leur souscription, leur cession et leur détention sous forme de fractions de parts.

La mise en œuvre de la décimalisation n'emporte en aucun cas création de catégories de parts distinctes ; les fractions de parts demeurent attachées aux mêmes droits et obligations que les parts entières, proportionnellement à leur quotité.

Les fractions de parts ne peuvent exister que par leur inscription en compte. Leur tenue est assurée par la Société de Gestion, laquelle doit préalablement confirmer sa capacité opérationnelle à gérer un registre intégrant des fractions de parts.

Les modalités de mise en œuvre de la décimalisation, notamment la quotité minimale de fraction admise, les règles de calcul des droits attachés aux fractions de parts (droits de vote, droits aux distributions), ainsi que les conditions de leur inscription en compte, seront définies par décision de la Société de Gestion au moment de l'activation de ce mécanisme, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Tant que la décimalisation n'a pas été mise en œuvre, les présentes dispositions ont vocation à conférer à la Société la capacité juridique d'y recourir sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle modification statutaire. »

DIXIÈME RÉSOLUTION

Décision de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales par un coefficient de quatre.

En conséquence, la valeur nominale de chaque part est ramenée de cent cinquante euros (150 €) à trente-sept euros et cinquante centimes (37,5€).

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de fixer la date de mise en œuvre effective de cette division, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2026, de réaliser l'ensemble des formalités y afférentes, notamment la modification corrélative des statuts et de la Note d'information, et d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la réalisation définitive de la présente opération.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire »

Comme conséquence de la dixième résolution, 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 6.3 des statuts « Capital statutaire » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

« Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à trois cent soixante-quinze millions d'euros (375.000.000 €). Il est divisé en deux millions cinq cent mille (2.500.000) parts de cent cinquante euros (150 €) nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

Nouvelle rédaction :

« Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à trois cent soixante-quinze millions d'euros (375.000.000 €). Il est divisé en dix millions (10.000.000) de parts de trente-sept euros et cinquante centimes (37,50 €) nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

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.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts "Conseil de surveillance"

Comme conséquence de la dixième résolution, 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 » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

1) Nomination

[...] 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. [...]

Nouvelle rédaction

1) Nomination

[...] Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts possédant au moins deux cent (200) 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 6.2 des statuts « Capital social minimum »

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 6.2 des statuts « Capital social minimum » comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) ~~et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €)~~. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire »

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 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

[...]

Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Nouvelle rédaction :

[...]

Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion semestriellement sur la base d'expertises ou actualisations réalisées par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée semestriellement. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour six (6) ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

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.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 21 des statuts « Rémunération de la Société de Gestion – Commission de gestion »

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 21 des statuts « Rémunération de la Société de Gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

[...]

- « Commission de gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à huit pour cent (8%) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit neuf virgule six pour cent (9,6%) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20%) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers). [...] »

Nouvelle rédaction :

[...]

- « Commission de gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à neuf pour cent (9%) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit dix virgule huit pour cent (10,8%) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20%) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers). [...] »

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.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 21 des statuts « Rémunération de la Société de Gestion – Commission de gestion »

Sans préjudice de la quinzième résolution, 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 21 des statuts « Rémunération de la Société de Gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

[...]

- « Commission de gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à huit pour cent (8%) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit neuf virgule six pour cent (9,6%) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20%) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers). » [...]

Nouvelle rédaction :

[…]

- « Commission de gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion dont les modalités d'assiette, de calcul et le taux sont fixés dans la note d'information de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. » […]

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.

DIX - SEPTIÈME RÉSOLUTION

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.

9 ANNEXE SFDR



14 avenue Pythagore, Mérignac (33)@Droits réservés

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

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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.

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

☐ OUI

☐ Il a réalisé des **investissements durables 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

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social**

■ NON

☐ 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 15% d'investissements durables

- ☐ 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
- ☐ 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 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 SONT ATTEINTES

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont 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 49 critères qui incluent par exemple les consommations d'énergie, le carbone, la gestion des déchets, la biodiversité, la gestion de l'eau, la mobilité, la connexion du bâtiment à son territoire, la santé et le bien être des occupants, les risques physiques, les relations avec les parties prenantes et les labels et la règlementation durable.

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.

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 :

KPI Type	Indicateur	Unité	2024	2025
KPI Energie	Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m²/an	80,03	58,84
KPI Carbone	Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les	émissions scopes 1&2 kg/m².an	9,75	9,75
KPI Biodiversité	Coefficient de Biotope surfacique (CBS) moyen (pondéré par la valeur)	CBS	24 %	10 %
KPI Eau	Consommations d'eau de ville du portefeuille	m3/an/m²	0,34	0,19
KPI Qualité de l'air	Part des actifs disposant d'un audit de qualité de l'air (pondéré en valeur)	% de couverture en valeur	42 %	72 %
KPI Mobilité	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% des actifs disposant d'un	50 %	50 %
KPI Résilience climatique	Part des actifs exposés et non adaptés à un ou plusieurs risques physiques climatiques avérés	% de sites exposés et non	24 %	24 %
KPI Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des équipes AM / FM / IM / PM ayant été formées à l'analyse ESG	% en nombre de collaborateurs	100 %	100 %

Concernant la notation des immeubles, celle-ci fait ressortir une note moyenne de 43,46 sur 100. Le rapport ESG annuel de la SCPI apporte plus de précisions quant à la performance des indicateurs de durabilité des immeubles détenus par PAREF Hexa.

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

En début de cycle 2, la note moyenne pondérée était de 39,28 sur 100.

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 autres. 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 entend notamment poursuivre ne causent-il pas 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 autres.

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.

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 taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie 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 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, 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 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 en 2025.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

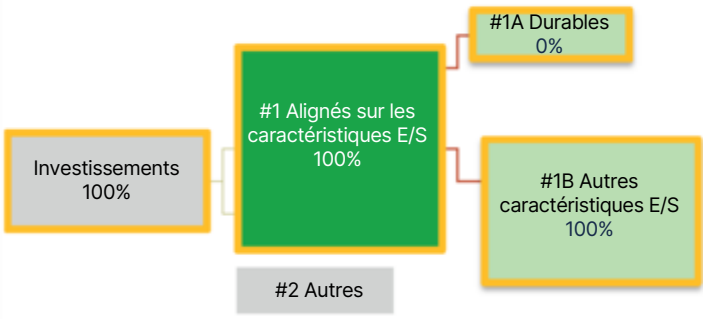
Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La répartition des actifs est la suivante :

- 67,1 % bureaux
- 22,9 % locaux d'activité
- 6,4 % logistique & messagerie
- 3,6 % autres

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



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 taxonomie en 2025.

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 lesquelles 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.

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'UE[1] ?

☐ OUI

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

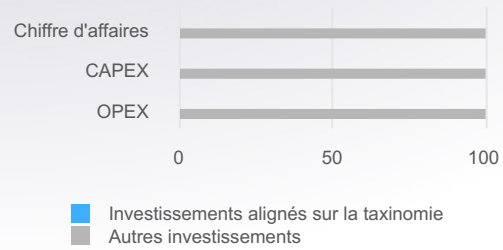
☒ NON

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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

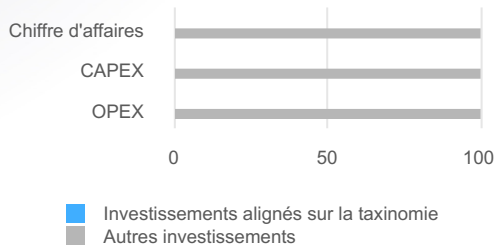
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
-du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
-des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts 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.

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

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.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

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 2025 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) ou encore des diagnostics écologiques ont été réalisés. 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 pour la mobilité durable.

RA PAREF Hexa—Mai 2026/1

PAREF HEXA : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ RCS Paris 383 356 755 ■ 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 ■ SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

WWW.PAREF-GESTION.COM