

# La perle de nos territoires

SCPI d'immobilier locatif diversifié<sup>1</sup> en France<sup>2</sup>

## Pourquoi investir dans notre SCPI PAREF Hexa ?

Avec PAREF Hexa, prenez part et accompagnez la croissance économique et industrielle des territoires français.

Depuis sa création, 3 500 épargnants ont rejoint le projet PAREF Hexa. Grâce à une croissance maîtrisée et une sélection rigoureuse des acquisitions, PAREF Hexa compte 43 actifs de choix au cœur de nos métropoles et intégrant 82 entreprises locataires dont 27% sont étatiques, source de succès pour chacun de nos associés (chiffres au 31/12/2024).

PAREF Hexa est le nouveau nom de la SCPI Interpierre France depuis le 11/07/2024.

**PAREF Hexa permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité, de :**

- Investir votre épargne sur le marché immobilier français<sup>2</sup>.
- Investir indirectement dans un patrimoine immobilier locatif diversifié composé notamment mais non exclusivement de bureaux, locaux d'activité, logistique, etc.
- Disposer tous les trimestres d'un revenu potentiel non garanti.
- Bénéficier d'un service complet de gestion opéré par des professionnels de l'investissement immobilier et de l'épargne gérée.

Gage de crédibilité et de transparence, PAREF Hexa a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en juin 2022, pour une durée de 3 ans renouvelables. 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 œuvre de la stratégie d'investissement et de gestion des actifs du fonds.

1 - Hors immobilier résidentiel. 2 - A titre principal.

### Avertissement

L'investissement dans cette SCPI est conçu comme un placement à long terme dans l'immobilier, avec une durée de détention recommandée d'au moins 10 ans. Il doit s'inscrire dans une stratégie de diversification patrimoniale. Comme pour tout investissement en immobilier, l'acquisition de parts de SCPI comporte de risques, notamment des risques de perte en capital, des risques liés au marché immobilier, à la liquidité, à l'endettement, et de durabilité. Ces risques peuvent entraîner l'absence de rendement ou une perte de valeur. Toutefois, ces risques peuvent être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de la SCPI. Le rachat des parts n'est pas garanti et dépend de l'existence de souscriptions correspondantes. Cette SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent en aucun cas des performances futures.

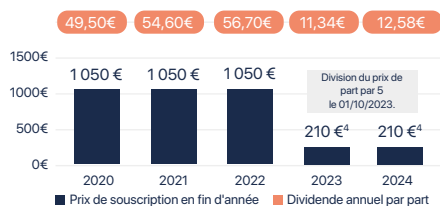
Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

### PERFORMANCES DE LA SCPI

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



### Évolution du prix de souscription et du dividende annuel



Taux d'occupation financier<sup>2</sup> au 31/12/2024 : **93,6%**

Durée moyenne résiduelle des baux (WALB)<sup>3</sup> au 31/12/2024 : **3,4 ans**

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

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

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

**4. Le prix de la part** a été divisé par cinq au 01/10/2023, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

**Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.**  
Les données chiffrées présentes sur ce flyer sont de source PAREF Gestion.



## L'essentiel

au 31/12/2024

Capitalisation	245,6 M€
Valeur du patrimoine (hors immo-bilisations)	267,6M€
Prix de souscription	210 €
Minimum de souscription	5 parts
Prix de retrait	189 €
Nombre d'associés	3 669
Nombre d'immeubles	43
Nombre de baux	82

## Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM	Stratégie à prépondérance Bureaux
Zone d'investissement	France à titre principal
Date de création	1991
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Obtention du Label ISR	Juin 2022
Classification SFDR	8

## Profil de risque

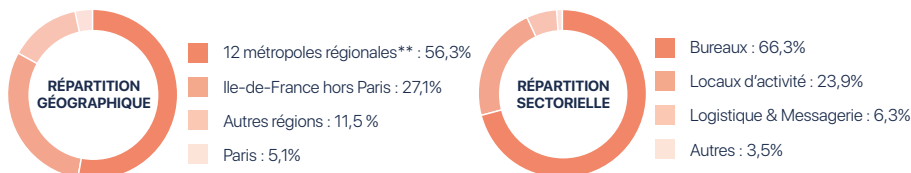
1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La liquidité du produit n'est pas garantie et son prix peut fluctuer.

La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Exprimée en valorisation hors droits au 31/12/2024\*



\* sur la base des expertises au 31/12/2024.

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

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- PAREF Hexa a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif diversifié, composé notamment mais non exclusivement de bureaux, de locaux d'activité, logistique, etc., situé principalement en France.
- En matière de sélection d'actifs, PAREF Hexa acquiert autant d'actifs neufs ou récents que d'immeubles plus anciens, avec des locataires diversifiés et impliqués dans le tissu économique local.
- Labellisée ISR depuis juin 2022, la SCPI intègre dans ses choix d'investissements et de gestion des critères ESG. Elle privilégie par exemple des actifs dotés de labels environnementaux ou dont les performances peuvent être améliorées.

### Exemples d'actifs en portefeuille



2023, Chasse-sur-Rhône (38), loué par FIVES Intralogistics.

2022, Toulouse (31), siège régional de RTE.

2021, Gennevilliers (92), siège social d'Audika.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

#### Focus sur la démarche de développement durable

Labellisée ISR, PAREF Hexa poursuit l'objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Afin de mettre en oeuvre cette démarche, l'équipe de gestion s'appuie sur :

- l'analyse approfondie du portefeuille de la SCPI au moyen d'un suivi fin de critères environnementaux (performance énergétique, empreinte carbone)
- la prise en compte des attentes des locataires au travers de critères sociaux tels que la qualité des locaux et leur accessibilité
- une gouvernance renforcée, afin d'impliquer toutes les parties prenantes (exploitants, locataires et tissu économique local) à la gestion durable du fonds

#### ENDETTEMENT AU 31/12/2024

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

### Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

**2,5 MDS €**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION

**5**  
SCPI  
GÉRÉES

**4**  
PAYS EN  
EUROPE<sup>1</sup>

**24 000**  
ASSOCIÉS

**1 900**  
BAUX

**1991**  
CRÉATION  
PAREF GESTION

1 - Pays dans lesquels sont investies nos stratégies : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne. Données au 31/12/2024, source Groupe PAREF.

Document trimestriel non contractuel conçu exclusivement à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Il ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans PAREF Hexa sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.



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

### Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person ».

### Principaux frais et commissions

#### Frais supportés directement par l'investisseur

##### Commission de souscription :

10% HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

##### Commission sur cession/mutation des parts :

75€ HT soit 90€ TTC.

#### Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

##### Commission de gestion annuelle :

8% HT soit 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

##### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

- 1% HT soit 1,2% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3M€.
- 0,75% HT soit 0,9% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement entre 3M€ et 5M€.
- 0,5% HT soit 0,6% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant 5M€.

##### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

1 % HT soit 1,2% TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

### NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables  
par téléphone au 01 86 90 41 10  
et par email à [souscriptions@paref.com](mailto:souscriptions@paref.com)