

# Bulletin trimestriel d'information T3 2024

N° 131 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

2024 marque une étape majeure pour votre SCPI. Alors que son portefeuille d'actifs se compose toujours de bureaux, locaux d'activité et de logistique, avec 78% de loyers liés à l'économie nationale dont 27% provenant de locataires étatiques, nous avons souhaité embrasser le nouveau cycle économique en permettant à votre SCPI d'acquérir de nouvelles typologies d'actifs. Forts de l'adoption à une large majorité de cette mesure stratégique lors de votre assemblée générale, donnant naissance à PAREF Hexa (nouveau nom d'Interpierre France), votre SCPI vise désormais l'acquisition d'un patrimoine locatif diversifié en France, ouvrant la voie à toutes les typologies d'actifs qui composent l'immobilier d'entreprise.

Le troisième trimestre 2024 a marqué la finalisation de la campagne d'évaluation du patrimoine à mi-année, à l'issue de laquelle nous avons pu vous confirmer le maintien du prix de part de PAREF Hexa.

Sur le plan économique, nous observons une baisse progressive des taux d'intérêt à long terme. L'OAT 10 ans s'établissait à environ 2,96% au 30 septembre 2024, contre 3,26% au 28 juin 2024. Cette évolution, combinée à une stabilisation du taux prime immobilier, a favorisé une reconstitution de la prime de risque, rendant les investissements immobiliers plus attractifs. Toutefois, le marché des transactions immobilières d'entreprise reste sous pression, avec 7,8 milliards d'euros investis, soit une baisse de 16% par rapport à l'année dernière. Dans ce contexte, nous confirmons notre positionnement stratégique sur les marchés régionaux, moins volatils que la région parisienne, et nous élargissons notre cible à de nouvelles classes d'actifs.

L'activité locative a, quant à elle, été très dynamique, avec quatre nouvelles prises d'effet représentant un loyer annuel de 254 180 € et une durée ferme moyenne résiduelle de 5,4 ans. À cela s'ajoute une seule libération pour un loyer de 71 000 €, témoignant de la stabilité de notre base de locataires. En matière d'arbitrages, la cession de notre actif de Lognes, vacant depuis plusieurs années, a généré une plus-value significative. L'actif a été vendu pour 1 420 000 €, un montant supérieur à sa dernière valeur d'expertise, illustrant ainsi la réussite de cette opération. Vous trouverez plus de détails sur cette transaction en page 4 de ce bulletin. L'activité de sourcing d'opportunités d'investissement, quant à elle, reste active, avec des opportunités identifiées dans les secteurs de la logistique et des locaux d'activité.

Depuis 2020, le taux de distribution de votre SCPI a connu une progression constante. Entre 2020 et 2023, il a augmenté de 16,9%, passant de 9,90 € à 11,57 € par part, témoignant de la rigueur de notre gestion et de l'impact positif des investissements et arbitrages.

Pour ce troisième trimestre 2024, il s'établit à 3,30 € par part, à nouveau en hausse par rapport aux deux premiers trimestres de l'année. Le prévisionnel de performance cible non garanti est quant à lui confirmé entre 5,80% et 6,10% pour l'année 2024 (1).

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance continue et sommes fiers de vous accompagner dans la croissance de votre épargne.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

(1) La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

Sources : Banque de France, CBRE.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/09/2024

 **3 649**  
associés

 **210 €**  
valeur de la part



**245,6 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



**3,30 €**  
Acompte sur Dividende T3  
versé le 31/10/2024

## PERFORMANCES ET DISTRIBUTION

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

15 ans **5,40 %**  
10 ans **4,38 %**  
5 ans **3,28 %**

Taux de distribution 2023 : **5,51 %**



Distribution trimestrielle 2024 par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, liés à la gestion discrétionnaire et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 16 797 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	1 169 445	8 903	8 903	0	1 169 445	3 571
T2 2024	1 169 445	11 210	11 210	0	1 169 445	3 604
T3 2024	1 169 445	10 891	10 891	0	1 169 445	3 649
T4 2024						

**210 €**

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus) ..... 210 €**

- Valeur nominale ..... 150 €

- Prime d'émission ..... 60 €

*dont 10% HT de commission de souscription  
au titre des frais de recherche et d'investissement* ..... 21 €

**Valeur de retrait ..... 189 €**

**164,70 €**

Valeur de réalisation  
au 30/06/2024

**199,22 €**

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2024

**182,05 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**182,05 €**

Valeur IFI 2023 préconisée non-  
résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

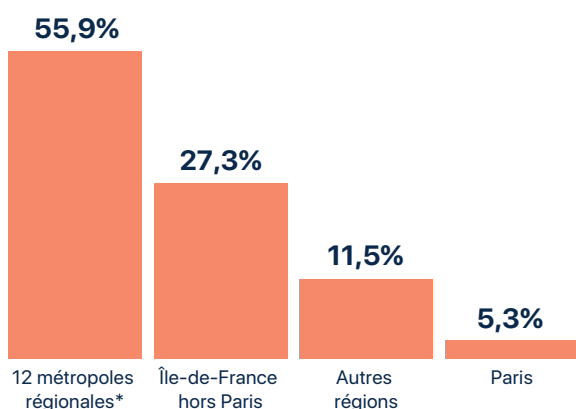
au 30/09/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>267,0 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>43</b> immeubles	 <b>156 109 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>82</b> baux	 <b>3,6 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>4,9 M€</b> loyers encaissés au 3 <sup>ème</sup> trimestre
--	---	--	--	---	---

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)







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



## Répartition sectorielle

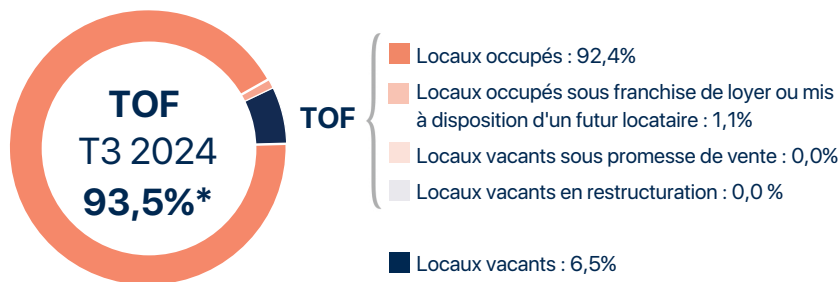
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)

 <b>67,2%</b> Bureaux	 <b>23,4%</b> Locaux d'activité	 <b>5,8%</b> Logistique & Messagerie	 <b>3,6%</b> Autres
--	--	--	--

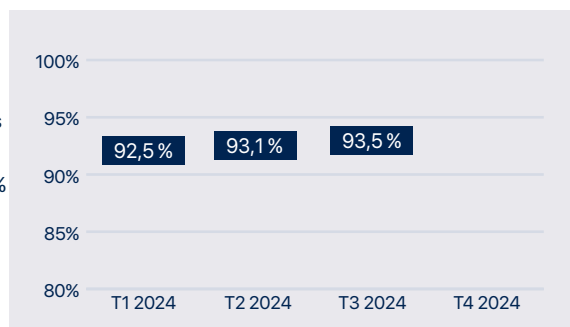
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
69,3 M€	267,0 M€	0 €	267,0 M€	25,9%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

## Activité locative du 3<sup>ème</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Arbitrage du trimestre



**Localisation :** 11 rue des Campanules, Lognes (77)

**Typologie :** Bureau

**Surface :** 1 085 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** 20/09/2007

**Date de cession :** 16/07/2024

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, la SCPI PAREF Hexa a finalisé la cession d'un actif situé à Lognes en Seine-et-Marne, d'une surface locative de 1 085 m<sup>2</sup>, pour un montant net vendeur de 1 420 000 €.

Cette vente, réalisée à un prix supérieur de 35% à la dernière valeur d'expertise, a permis de dégager une plus-value significative de 587 000 €.

L'actif, acquis en 2007, présentait des besoins importants en travaux à court terme, augmentant le risque de vacance prolongée, ce qui renforce la pertinence de cet arbitrage réussi.



**Labellisée ISR depuis le 7 juin 2022**, votre SCPI PAREF Hexa intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Elle poursuit ainsi comme objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Par ailleurs, la SCPI est classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre France s'est tenue le jeudi 27 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 12 juin 2024.

Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le jeudi 11 juillet 2024 à seize heures trente minutes à cet effet.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 21), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion, ainsi que la modification de la stratégie d'investissement et de la dénomination sociale d'Interpierre France qui devient **PAREF Hexa** à compter de la date susvisée.

À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 52 à 61 du rapport annuel 2023.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur ce lien.

**PAREF Gestion** remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

**Souscription** : Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix** : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Libération** : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription** : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts** : La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

**Retrait** : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent

de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription**, la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois**, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourra proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008 pour un maximum de 300 000 €, si les sommes disponibles sont suffisantes. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

**Cession - Mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

## ENDETTEMENT

La SCPI PAREF Hexa peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI.

## LEXIQUE

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

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

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

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

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



PAREF Gestion - Siège social :  
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

