

● reason

Bien plus qu'une SCPI

# Bulletin Trimestriel d'Information

3<sup>e</sup> trimestre 2025

Du 1<sup>e</sup> juillet au 30 septembre 2025

mnk  
PARTNERS

# ● Sommaire

Édito et perspectives de marché .....	3
Chiffres clés .....	4
Caractéristiques .....	5
Patrimoine immobilier .....	6
Nouvelles acquisitions .....	7
Zoom sur les locataires .....	9
Actifs sous promesse .....	11
Investissements responsables .....	12
Les plans d'épargne Reason .....	13
Un taux de distribution cible augmenté .....	14
L'actualité de MNK Partners .....	15
Glossaire .....	16
Risques .....	18

# ● Édito et perspectives de marché



**Mansour KHALIFÉ**  
Président

Le troisième trimestre 2025 a confirmé l'inflexion engagée depuis le début de l'année sur le front monétaire et conjoncturel. Après une série de quatre baisses de taux, la Banque centrale européenne a désormais stabilisé son taux directeur à 2%, consolidant ainsi un environnement de financement redevenu porteur pour l'investissement immobilier. Cette normalisation des conditions monétaires s'accompagne de signaux économiques encourageants : les indices PMI sont repassés en zone positive, traduisant un retour de la confiance dans les secteurs manufacturier et des services, tandis que les surprises macroéconomiques restent globalement orientées à la hausse.

Au Royaume-Uni, la Banque d'Angleterre poursuit également sa trajectoire de détente, avec une nouvelle baisse de taux intervenue en août, dans un contexte où l'inflation reste rigide et la croissance modeste mais stable.

Dans cet environnement apaisé, Reason poursuit avec rigueur la mise en œuvre de sa stratégie d'allocation sélective et opportuniste. Deux nouveaux actifs ont été intégrés au portefeuille ce trimestre, illustrant notre volonté de construire un patrimoine résilient, générateur de revenus stables et ancré dans des localisations stratégiques.

Le premier, situé à Dublin, est un actif mixte commerce/bureaux, occupé par l'UNICEF. Avec un rendement net de 7,97% et un bail ferme courant jusqu'en 2030, cet actif allie sécurité locative et emplacement central de premier ordre.

Le second, localisé à Bruxelles, est un immeuble

de bureaux loué à Doyen Auto, un leader européen de la distribution de pièces automobiles. Avec un rendement net vendeur de 9,58% et une durée ferme résiduelle de 5,25 ans, il bénéficie d'un emplacement stratégique dans le parc d'activités Amadeus Square, à proximité immédiate de la capitale belge.

Parallèlement, Reason a sécurisé deux opérations sous promesse, qui devraient venir compléter le portefeuille dans les mois à venir :

Un actif mixte de plus de 9 200 m<sup>2</sup> aux Pays-Bas. Il est entièrement loué dans le cadre d'un bail triple net de 10 ans, dans une logique de « sale & leaseback ». Il présente un rendement de 8,30% et s'inscrit dans notre stratégie d'exposition aux actifs industriels légers dans des zones à forte valeur ajoutée.

Un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville historique d'une des grandes métropoles britanniques. Il est entièrement loué à trois locataires de qualité, dont une banque et une administration publique, pour une durée ferme de 8 ans et un rendement net de 10,90%, garantissant une excellente visibilité des flux locatifs.

L'ensemble de ces opérations – acquisitions finalisées ou en cours de structuration – illustre notre capacité à déployer de manière sélective et disciplinée les capitaux collectés. Notre exigence reste inchangée : cibler des actifs offrant un équilibre optimal entre localisation, solidité des locataires, rendement et durée ferme.

Forte d'une dynamique de collecte régulière et d'un pipeline d'investissements de qualité, la SCPI Reason confirme sa trajectoire de croissance, tout en restant fidèle à sa mission : proposer à ses associés une épargne immobilière résiliente, lisible et alignée avec les transformations structurelles des marchés européens.

Merci de votre confiance. Nous continuons à avancer avec vous, guidés par la même ambition : construire une épargne pérenne, accessible et en phase avec les enjeux de demain.

# Chiffres clés

Avec plus de 6 millions d'euros collectés, Reason poursuit sa trajectoire ascendante sur ce troisième trimestre 2025. La capitalisation de Reason atteint désormais plus de 21,3 millions d'euros avec 290 nouveaux associés.

Lancée il y a à peine 11 mois, Reason franchit déjà le cap des 20 millions d'euros collectés, avec un taux de distribution cible en 2025 supérieur à 10,5% (non garanti), un TRI cible de 7% sur 8 ans, et 944 associés convaincus.

**6,0M€**

Collecte du trimestre

**> 10,5%**

Taux de distribution cible en 2025 (non garanti)<sup>1</sup>

**7%**

Objectif TRI sur 8 ans

**290**

Nouveaux associés sur le trimestre

**3**

Demandes de retrait traitées sur le trimestre

## DIVIDENDES

**5,99€**

Dividende du trimestre brut versé pour 200 parts

**19,50€**

Dividendes cumulés bruts versés au 30/09/2025 pour 200 parts

**21,3M€**

Capitalisation

**32,1%**

Taux d'endettement du trimestre

**6M**

Parts créées sur le trimestre

**607**

Parts rachetées sur le trimestre

**0**

Demande de retrait en attente sur le trimestre



## VALEUR DE PART

**1€**

Valeur de part<sup>2</sup>

**0,88€**

Valeur de retrait

**1,03€**

Valeur de reconstitution<sup>3</sup>

**0,74€**

Valeur IFI par part au 01/01/2025

**0,80€**

Valeur de réalisation<sup>3</sup>

Concernant l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, conformément aux conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>1</sup> L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. La durée de placement recommandée sur la SCPI Reason est de 8 ans. Le taux de distribution affiché est une prévision et ne garantit pas le rendement. Le taux de distribution présenté intègre un effet relatif lié au délai de jouissance, la SCPI Reason ayant été lancée en 2024 ; cette performance ne préjuge pas des rendements futurs.

<sup>2</sup> Souscription minimum de 200 parts

<sup>3</sup> Valeur de reconstitution et de réalisation au 30/06/2025

# Caractérisques

**01** Versements programmés dès 1€ par mois

**02** Dividende potentiel versé<sup>1</sup> mensuellement

**03** Possibilité de réinvestissement partiel ou total du dividende

**04** Souscription à crédit

**05** Souscription en démembrement permanent ou temporaire

**06** Souscription dématérialisée

**07** Différentes modalités de paiement : virement ou prélèvement

<sup>1</sup>Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles. L'investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques notamment de pertes en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers (voir documentations réglementaires Reason)

	<b>SCPI</b>
Type	<b>Variable</b>
Capital	<b>Diversifiée</b>
Catégorie	<b>30/10/2024</b>
Date de création	<b>12% TTI<sup>2</sup></b>
Commission de souscription	<b>14% TTC<sup>3</sup></b>
Commission de gestion	<b>5%</b>
Commission de cession d'actifs (en cas de plus-value)	<b>5 mois<sup>4</sup></b>
Délai de jouissance	<b>8 ans</b>
Durée de placement recommandée	<b>3/7</b>
SRI	

<sup>2</sup> pourcentage du montant de souscription

<sup>3</sup> soit 13% HT

<sup>4</sup> 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

Pour en savoir plus



# ● Patrimoine immobilier

Au troisième trimestre 2025, Reason confirme son ambition européenne en élargissant sa stratégie d'investissement au marché belge et poursuit son développement avec une approche résolument diversifiée. Son portefeuille compte désormais sept actifs Core, caractérisés par des baux longs, des emplacements stratégiques et des locataires solides, répartis dans trois pays : en Irlande, avec une crèche, un immeuble de bureaux et une plateforme logistique ; au Royaume-Uni, comprenant une plateforme logistique, un bureau et un hôtel ; et en Belgique, avec un bureau. Une stratégie sélective et internationale au service de la performance.



Répartition géographique <sup>1</sup>	
● Royaume-Uni	59%
● Irlande	28%
● Belgique	13%



Répartition sectorielle <sup>1</sup>	
● Bureaux	40%
● Logistique	37%
● Hôtel	19%
● Education	4%

**24 017m<sup>2</sup>**

Surface totale gérée

**24,5M€**

Valeur totale des actifs

## CHIFFRES IMMOBILIERS

**7**

Actifs

**9**

Locataires

**7,92%**

Rendement net vendeur<sup>2</sup>

**~ 3M€**

Taille moyenne par actif<sup>3</sup>

**100%**

Taux d'occupation physique moyen

**100%**

Taux d'occupation financier

**9,54 ans**

Durée ferme restante de l'engagement des locataires

<sup>1</sup>Répartitions pondérées par les loyers.

<sup>2</sup>Consulter le glossaire pour plus de renseignement.

<sup>3</sup>Calculée par rapport aux loyers.

L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. La durée de placement recommandée sur la SCPI Reason est de 8 ans. Le taux de distribution affiché est une prévision et ne garantit pas le rendement.

## Comment MNK Partners identifie-t-elle les meilleures opportunités pour Reason ?

Grâce à **Quanty**, un outil de gestion quantitative développé en interne, MNK Partners pilote la stratégie d'acquisition de Reason en analysant en temps réel les cycles immobiliers de plus de 1 500 villes en Europe et aux Etats-Unis.

Quanty permet de cibler les zones les plus attractives et les secteurs d'actifs les plus prometteurs. Les investissements sont donc réalisés de manière progressive, en cohérence avec la stratégie de collecte et avec une lecture fine des cycles immobiliers.

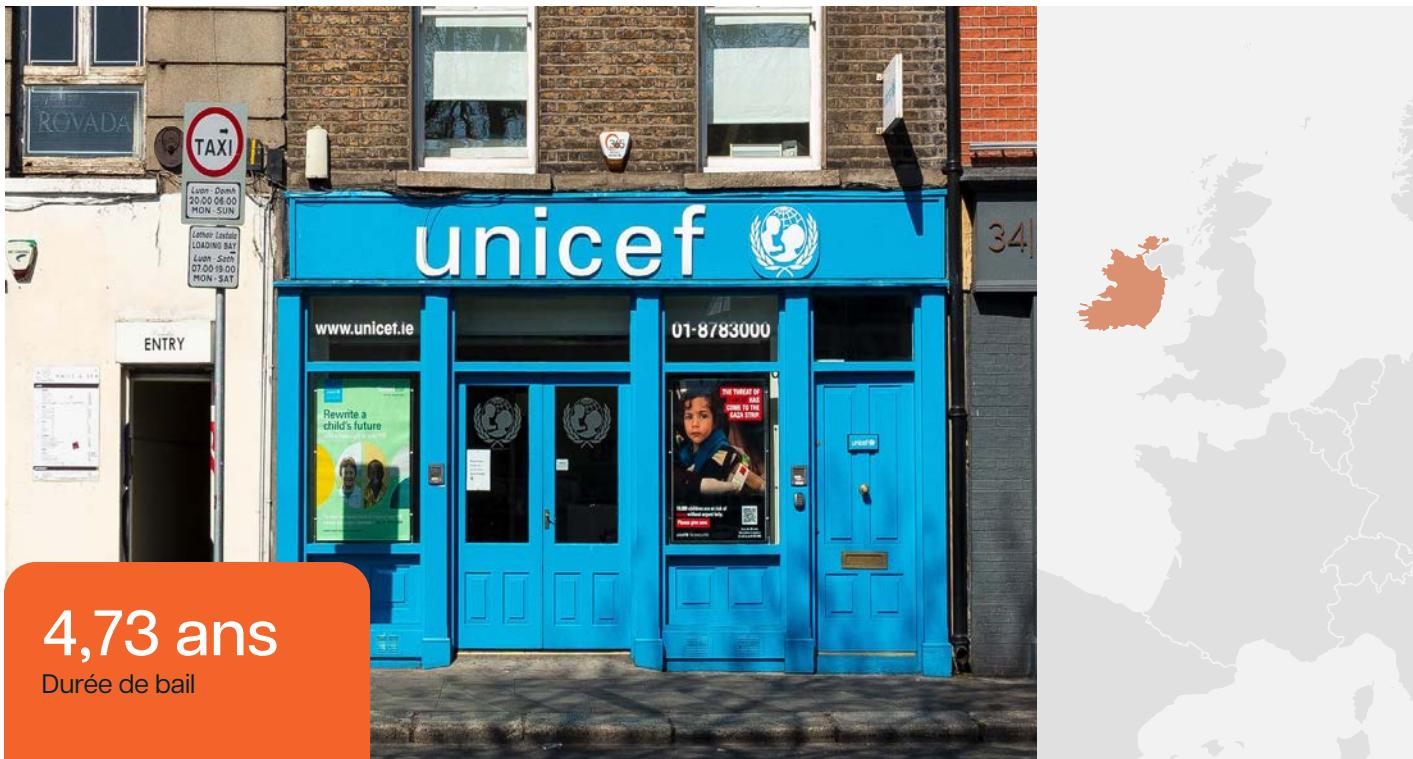
Cette approche rigoureuse permet à Reason de construire un portefeuille diversifié et résilient, en évitant les effets d'une acquisition précipitée.

# Nouvelles acquisitions

Au troisième trimestre 2025, Reason s'est doté de deux nouveaux actifs, portant ainsi à sept le nombre d'actifs en portefeuille : un actif à usage mixte comprenant des espaces commerciaux et des bureaux à Dublin, en Irlande et un immeuble de bureaux à Bruxelles, en Belgique.

**ACQUIS LE 11 JUILLET 2025**

**UN ACTIF À USAGE MIXTE COMPRENANT DES ESPACES COMMERCIAUX ET DES BUREAUX À DUBLIN, EN IRLANDE**



**4,73 ans**

Durée de bail

**7,97%**

Rendement net vendeur  
à l'acquisition

**1M€**

Prix acquisition  
net vendeur

**233,4m<sup>2</sup>**

Superficie

**100%**

Taux d'occupation  
physique

**1**

Nombre de locataire

L'actif a été entièrement rénové et partiellement aménagé en 2007. Il offre une surface locative nette de 233,41 m<sup>2</sup> comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages. Actuellement loué en totalité à l'UNICEF, ce dernier l'utilise comme siège social en Irlande avec un bail ferme de 4,73 ans. Le locataire occupe les lieux depuis avril 2008.

L'UNICEF est l'organisation des Nations Unies chargée de la protection des droits et du bien-être des enfants.

L'immeuble est situé au 33 Ormond Quay Lower, Dublin, en plein cœur du centre-ville de Dublin, ce qui en fait un emplacement stratégique pour les commerces et les bureaux.

**ACQUIS LE 26 SEPTEMBRE 2025  
UN IMMEUBLE DE BUREAUX À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU CENTRE DE BRUXELLES,  
EN BELGIQUE**



**5,25 ans**

Durée de bail

**9,58%**

Rendement net vendeur  
à l'acquisition

**2,1M€**

Prix acquisition  
net vendeur

**2 226m<sup>2</sup>**

Superficie

**100%**

Taux d'occupation  
physique

**1**

Nombre de locataire

Implanté dans un parc d'activités à Drogenbos, l'immeuble bénéficie d'un accès direct à Bruxelles, renforçant son attractivité.

D'une superficie de 2 226 m<sup>2</sup>, complétée par 62 places de stationnement extérieur, l'actif est entièrement loué à un acteur majeur de la distribution de pièces détachées automobiles en Europe dans le cadre d'un bail long terme, d'une durée de 8,25 ans.

# ● Zoom sur les locataires

L'un des piliers de la stratégie « Core » mise en œuvre dans la SCPI Reason repose sur la sélection de locataires présentant une solidité financière avérée, leur permettant d'honorer leurs engagements locatifs sur toute la durée d'un bail long terme. Au 30 septembre 2025, le portefeuille de Reason compte neuf locataires.

## **SIMBAS CHILDCARE, UN PRESTATAIRE DE SERVICES DE GARDE D'ENFANTS**



**Durée restante du bail (ferme) : 9,8 ans**

Une crèche intégralement louée, dans le cadre d'un bail de 20 ans, à Simbas Childcare, prestataire irlandais reconnu pour ses services de garde d'enfants de qualité.

## **STANDARD AERO, UN GÉANT DE LA MAINTENANCE AÉRONAUTIQUE**



**Durée restante du bail (ferme) : 11,4 ans**

Un actif mixte logistique, entièrement loué, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans à Standard Aero, un géant de la maintenance aéronautique sous l'égide du groupe Carlyle et du fonds souverain singapourien GIC. La société a récemment fait son entrée en bourse sur le New York Stock Exchange. Cette introduction en bourse a permis de lever 1,44 milliard de dollars, valorisant l'entreprise à environ 10,4 milliards de dollars. Forte de 7 500 collaborateurs répartis sur 49 sites à travers le monde.

## **LUBBERS, UN SPÉCIALISTE DE SERVICES DE TRANSPORT ET DE LOGISTIQUE COMPLEXES**



**Durée restante du bail (ferme) : 10 ans**

Un actif logistique entièrement loué, dans le cadre d'un bail de 20 ans, à la filiale anglaise de Lubbers Logistics Group Ltd., une société néerlandaise passée dans le giron de AIT Worldwide Logistics, spécialisée dans la logistique et le transport de matériel spécifique, y compris pour les énergies renouvelables.

## **AZETS ET NORTH, DEUX PRESTATAIRES DE SERVICE**



**Durée restante du bail (ferme) : 9,25 ans**

Cet immeuble de bureaux est entièrement loué dans le cadre de trois baux longs termes de 9,25 ans, à d'une part, à un cabinet spécialisé dans les services de comptabilité, fiscalité, audit, conseil et gestion d'entreprise, qui compte plus de 8 200 collaborateurs répartis dans 190 bureaux, et d'autre part, à un acteur reconnu dans les solutions technologiques, les infrastructures réseau et la cybersécurité, employant plus de 270 personnes et entretenant des partenariats de long terme avec des entreprises de renom telles qu'Aruba, Cisco et Nokia.

## TRAVELODGE, UN OPÉRATEUR MAJEUR DE L'HÔTELLERIE



## UNICEF IRELAND, L'ORGANISME DES NATIONS-UNIS



### Durée restante du bail (ferme) : 14,6 ans

L'hôtel est entièrement loué à Travelodge Hotels Ltd pour une durée de bail ferme de 14,5 ans. Travelodge est le deuxième plus grand opérateur hôtelier du Royaume-Uni, fondé en 1985 en tant que première chaîne d'hôtels économiques du Royaume-Uni. Au 31 décembre 2022, il exploitait 595 hôtels avec 45 781 chambres au service de 21 millions de clients d'affaires et de loisirs.

### Durée restante du bail (ferme) : 4,73 ans

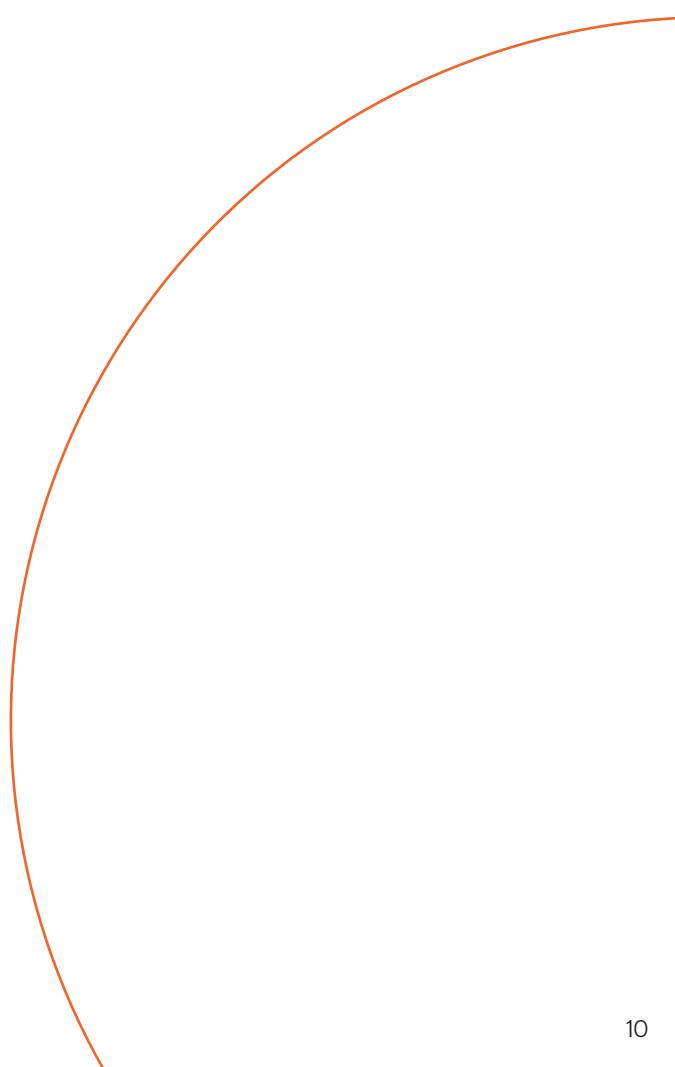
L'actif est loué en totalité à l'UNICEF, qui l'utilise comme siège social en Irlande. Le locataire occupe les lieux depuis avril 2008. L'UNICEF est l'organisation des Nations Unies chargée de la protection des droits et du bien-être des enfants.

## DOYEN AUTO NV, UN ACTEUR CLÉ DU SECTEUR AUTOMOBILE



### Durée restante du bail : 5,25 ans

L'actif est entièrement loué à Doyen Auto NV, un acteur clé du secteur européen des pièces détachées automobiles. Fondée en 1922 et basée en Belgique, la société est devenue l'un des principaux distributeurs de pièces automobiles, desservant un vaste réseau de garages, d'ateliers de réparation et de détaillants à travers l'Europe. Elle fait partie du groupe paneuropéen « Parts Holding Group ».



# ● Actifs sous promesse

UN ACTIF MIXTE STRATÉGIQUE À EINDHOVEN, PAYS-BAS



**10 ans**

Durée de bail

**8,3%**

Rendement net vendeur  
à l'acquisition

**6,5M€**

Prix acquisition  
net vendeur

UN IMMEUBLE DE BUREAUX DANS LE CENTRE-VILLE DE LEICESTER, ANGLETERRE

**8 ans**

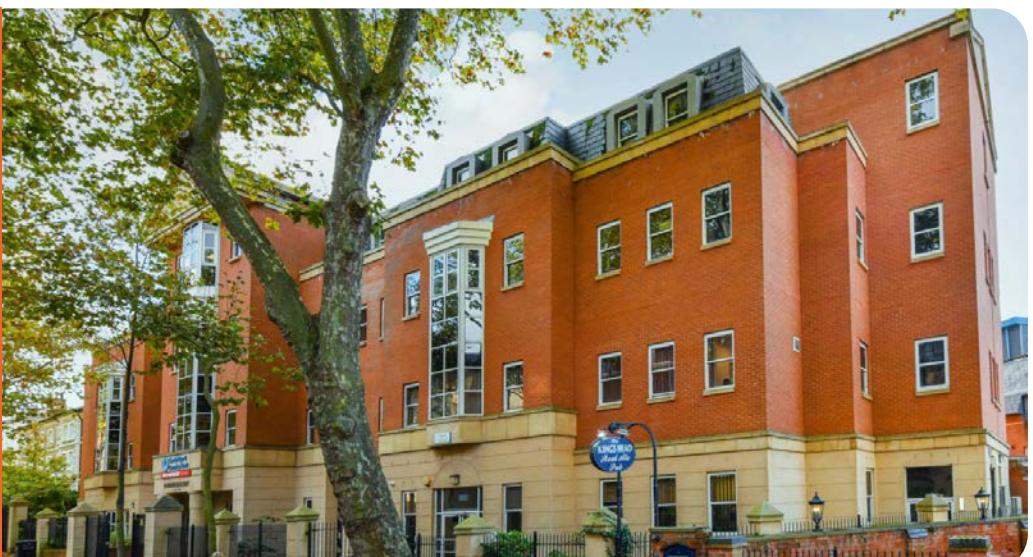
Durée de bail

**10,8%**

Rendement net vendeur  
à l'acquisition

**4,6M€**

Prix acquisition  
net vendeur



**Pour en savoir plus sur nos actifs acquis et sous promesse,  
Contactez notre équipe commerciale**



**Lucie HOSTACHE**  
Responsable relations partenaires  
Paris & Sud-est

[lucie.hostache@mnk-partners.com](mailto:lucie.hostache@mnk-partners.com)  
+33 6 02 00 38 22



**Nicolas FRADKIN**  
Directeur Commercial

[nicolas.fradkin@mnk-partners.com](mailto:nicolas.fradkin@mnk-partners.com)  
+33 6 02 12 26 69



**Gersende BAILLOT D'ESTIVAUXT**  
Responsable relations partenaires  
Paris & Nord

[gersende.baillotdestivaux@mnk-partners.com](mailto:gersende.baillotdestivaux@mnk-partners.com)  
+ 33 6 30 97 66 80

# ● Investissements responsables

Depuis plus de trois ans, MNK Partners développe et affine sa stratégie ESG appliquée à l'immobilier. Aujourd'hui pleinement intégrée, cette démarche constitue un élément central dans l'identification et la sélection des actifs de la SCPI Reason.

Chez MNK Partners, les critères ESG ne sont pas considérés comme accessoires. Ils représentent au contraire des piliers essentiels du processus d'investissement, contribuant à la préservation durable de la valeur des actifs tout en agissant comme vecteurs de performance financière. Le label ISR, obtenu au premier trimestre 2025, est l'aboutissement de cette démarche. Une démarche structurée autour de trois piliers :



## Thématique Environnementale

Nous évaluons les opportunités et risques environnementaux de nos actifs, avec des plans d'action dédiés à réduire leur consommation d'énergie et d'eau.

## Thématique Sociale

Nos actifs récents respectent des normes techniques et environnementales élevées, offrant des espaces ergonomiques et fonctionnels pour les utilisateurs. Leur localisation stratégique favorise également une accessibilité optimale en transports en commun pour les locataires.

## Thématique de Gouvernance

Nous croyons qu'une bonne stratégie ESG doit impliquer toutes les parties prenantes, notamment les locataires, qui bénéficient directement de nos initiatives environnementales et sociales : réduction des charges, espaces sains et fonctionnels, et immeubles répondant aux normes les plus élevées.



# ● Les plans d'épargne Reason

Au troisième trimestre, Reason continue d'intégrer des plans d'épargne fondés sur la méthode du Dollar Cost Averaging (DCA). Découvrez cette approche en 4 questions :

## 1/ Qu'est-ce que le DCA ?

C'est une stratégie consistant à investir un montant fixe à intervalles réguliers, afin de lisser les variations des prix et de réduire les risques liés au timing du marché.

## 2/ Comment s'applique-t-elle aux SCPI ?

Grâce aux versements programmés, l'investisseur peut investir progressivement dans une SCPI, en versant régulièrement un montant fixe plutôt que de mobiliser une somme importante dès le départ. L'épargne repose ainsi sur un principe de flux plutôt que de stock.

## 3/ Pourquoi l'intégrer à nos plans d'épargne ?

Investir en SCPI est un projet long terme. Chez MNK Partners, nos plans d'épargne aident les investisseurs à structurer leurs placements et à suivre leurs objectifs dans le temps.

## 4/ Comment orienter votre épargne selon vos priorités ?

Vous choisissez un objectif : Éducation, Ambition, Retraite, Succession ou Flexible, et Reason vous accompagne pour concrétiser vos projets de vie.

### ZOOM SUR LES PLANS D'ÉPARGNE



#### Reason Education

Préparer dès aujourd'hui le financement des études de vos enfants, en répartissant votre investissement sur 10 à 15 ans.



#### Reason Ambition

Constituer en tant que jeune actif un apport, au service d'un projet personnel ambitieux, grâce à des versements programmés ajustables.



#### Reason Retraite

Bâtir un complément de revenus pour la retraite, avec des distributions mensuelles et la possibilité de réinvestir les dividendes.



#### Reason Succession

Transmettre un capital hors droits de succession, en optimisant le démembrement et la fiscalité.

**Vous avez d'autres projets ?** Avec le plan **Reason Flexible**, vous épargnez et investissez à votre propre rythme, selon vos besoins. Accessible dès 200€, ce plan d'épargne vous permet de faire croître votre capital en toute liberté. Vous percevez des revenus mensuels issus de vos placements, que vous pouvez choisir de réinvestir automatiquement pour accélérer la croissance de votre épargne. Adapté à chaque étape de votre vie, le plan Flexible vous offre la souplesse nécessaire pour construire, diversifier et faire évoluer votre patrimoine à votre manière, sans contrainte.

**Réalisez une simulation de votre projet de vie Reason,** en cliquant sur le lien suivant : <https://mnk-partners.com/simulateur/>

Les simulations de projets de vie proposées avec Reason reposent sur une hypothèse de rendement de 6% brut d'impôt sur le revenu. Ces performances sont indicatives, basées sur des hypothèses raisonnables étayées par des données objectives et non garanties. Les investissements en SCPI comportent des risques, y compris la perte partielle ou totale du capital investi, ainsi qu'une liquidité limitée des parts. La durée de placement recommandée pour la SCPI Reason est de 8 ans. Avant tout investissement, évaluez votre profil de risque auprès de votre conseiller en gestion de patrimoine.

# ● Un taux de distribution cible augmenté

MNK Partners rehausse les ambitions de sa SCPI Reason, portant son taux de performance prévisionnel 2025 de >8,5% à >10,5% (objectif non garanti). Cette révision traduit la confiance accrue de la société dans la robustesse de son modèle d'investissement et la dynamique favorable des marchés visés.



Lancée il y a moins d'un an, Reason se distingue par une approche quantitative et opportuniste, qui permet de détecter des actifs à forte rentabilité locative. Cette progression du rendement anticipé s'explique par la maturité croissante d'un portefeuille d'actifs rigoureusement sélectionnés, la maîtrise des cycles immobiliers grâce à une stratégie d'ajustement agile et une vision de long

terme orientée vers la création de valeur durable pour les associés.

Cette amélioration repose sur l'outil propriétaire Quanty, un modèle de gestion quantitative permettant d'analyser les données de marché en profondeur, d'identifier les opportunités immobilières à haut potentiel et d'optimiser le couple rendement/risque.

Contrairement aux SCPI traditionnelles centrées sur la collecte, Reason privilégie une allocation opportuniste : les capitaux ne sont investis que lorsque les conditions de marché et les actifs répondent pleinement aux critères de rentabilité et de résilience.

Fidèle à la philosophie de MNK Partners, la stratégie combine anticipation des cycles, sélection agile et sélective des actifs, et discipline de gestion rigoureuse.

Ainsi, Reason vise un taux de performance prévisionnel supérieur à 10,5% en 2025, avec un TRI cible de 7% sur 8 ans et un taux de distribution supérieur à 6% par an (brut de fiscalité, net de frais de gestion). Ces objectifs restent non garantis, la SCPI bénéficiant encore de l'effet du taux de jouissance.



Les performances prévisionnelles concernent les taux de distribution (TD). Les objectifs de taux de distribution ont été calculés, par MNK Partners, sur la base des objectifs de collecte prévisionnelle et des objectifs de rentabilité simulée des actifs potentiels. Les objectifs de taux de distribution (TD) ne sont pas garantis et sont communiqués à titre purement informatif. Ils sont susceptibles d'être modifiés à tout instant, par la société de gestion, en fonction des conditions de marché, des volumes de collecte réalisés et des actifs acquis ainsi que de leurs moments d'occurrence. L'investissement en SCPI présente des risques, notamment un risque de perte en capital et de liquidité. Nous rappelons que les SCPI bénéficient de l'effet du délai de jouissance durant la première année de lancement. La durée de placement recommandée pour la SCPI Reason est de 8 ans. Avant toute souscription, il est essentiel de prendre connaissance de l'ensemble de la documentation réglementaire de Reason et de définir votre profil de risque en concertation avec votre conseiller en gestion de patrimoine.

# L'actualité de MNK Partners

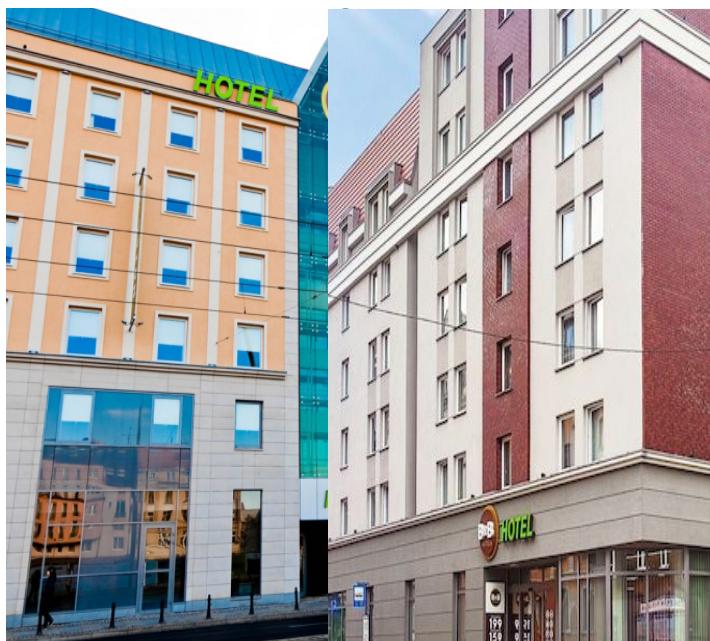
## LANCER DU FONDS DE DETTES : MNK REAL ESTATE BOND I

MNK Partners annonce le lancement de MNK Real Estate Bond I, un fonds de dette privée dédié à l'immobilier, structuré en Organisme de Financement Spécialisé (OFS).

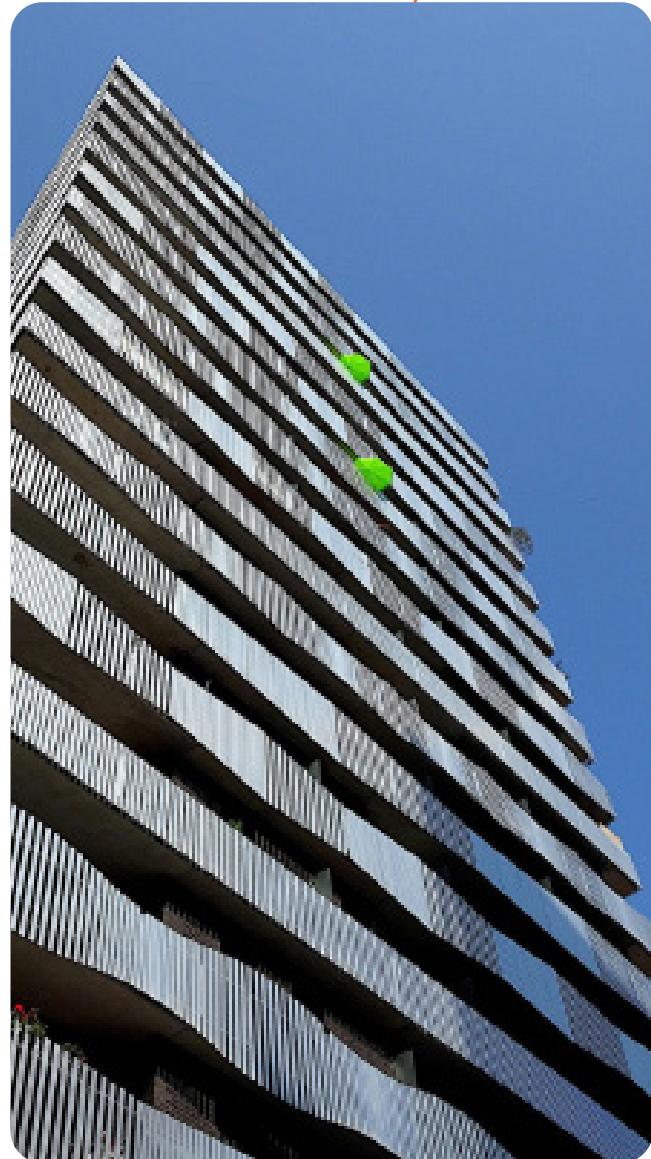
### Pourquoi la dette privée immobilière ?

Le marché européen est en pleine transformation : la part de la dette privée dans le financement immobilier est passée de 6% à 17% et pourrait atteindre 40% dans les prochaines années. Cette évolution représente une opportunité unique pour diversifier son portefeuille et accéder à des rendements attractifs. Le fonds fonctionne principalement par l'émission d'obligations traçantes, offrant une transparence totale sur les projets financés. La première émission d'obligations est destinée au financement de la modernisation d'actifs immobiliers.

Ce fonds s'adresse aux investisseurs professionnels et assimilés. MNK Real Estate Bond I s'inscrit dans la stratégie de MNK Partners visant à proposer des solutions d'investissement innovantes et adaptées à l'évolution des marchés immobiliers, en combinant performance, transparence et diversification.



L'investissement dans en obligation immobilières comporte un risque de défaut pouvant entraîner une perte partielle ou totale du principal. Aucune garantie de remboursement du principal ou de paiement des intérêts n'est garantie. L'investisseur est invité à évaluer soigneusement sa tolérance au risque avant toute souscription.



## MNK GLOBAL CORE, UN NOUVEL ACTIF SOUS PROMESSE

MNK Partners poursuit la stratégie d'investissement du FPS MNK Global Core avec la mise sous promesse d'un nouvel actif hôtelier en Pologne. Situé dans des emplacements centraux à Wroclaw et Katowice, ce portefeuille est exploité par un acteur européen reconnu du secteur hôtelier. L'opération représente un montant d'acquisition net vendeur de 12,8 M€, offrant un rendement net vendeur à l'acquisition de 7%. L'actif bénéficie d'un bail ferme de 20 ans, assurant une visibilité à long terme.

# Glossaire

## **Capitalisation**

Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

## **Délai de jouissance**

Période comprise entre la date de souscription des parts de la SCPI et la date à partir de laquelle ces parts commencent à générer des dividendes au profit de l'associé. À titre d'exemple, si le délai de jouissance est fixé au 1er jour du 6e mois suivant la souscription, des parts souscrites au mois de mars entreront en jouissance le 1er septembre. L'associé percevra ses premiers dividendes le 10 octobre, correspondant aux revenus générés par les parts en jouissance

## **Dividende brut**

Dividende avant fiscalité payé ou prélevé par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées.

## **Dividende net de fiscalité**

Dividende versé à l'associé après déduction de toutes les taxes et prélèvements obligatoires applicables.

## **Durée moyenne ferme des baux (WALB)**

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

## **Durée moyenne restante des baux (WALT)**

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## **Prix d'acquisition net vendeur**

Montant payé au vendeur pour l'acquisition d'un bien immobilier, hors frais annexes (droits de mutation, honoraires de notaire ou frais d'intermédiation).

## **Rendement net vendeur**

Taux de rentabilité d'un bien immobilier, calculé

en rapportant les revenus locatifs perçus au prix d'acquisition net vendeur du bien, c'est-à-dire hors frais annexes (droits de mutation, honoraires de notaire, frais d'intermédiation).

## **SRI**

Le SRI (Score de Risque d'Investissement) mesure le profil de risque d'une SCPI en se fondant sur cinq indicateurs principaux : le risque de marché, relatif à la sensibilité des parts aux fluctuations immobilières ; le risque de crédit, lié aux éventuels défauts des locataires ; le risque de liquidité, qui reflète la facilité de revente des parts ; le risque de taux, lié aux variations des taux d'intérêt ; et le risque de gestion, évaluant la qualité de l'administration des actifs et des revenus. Le SRI est présenté sur une échelle de 1 à 7, de faible à élevé.

## **Taux de distribution (TD)**

Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autres fiscalités payées par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

## **Taux d'endettement (LTV : Loan To Value)**

Taux d'endettement de la SCPI dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, obtenu en rapportant le montant total des financements bancaires du fonds à la valeur totale de son patrimoine.

## **Taux d'occupation financier (TOF)**

Division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

## **Taux d'occupation physique (TOP)**

Division de la surface cumulée des locaux occu-

pés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

### **Taux de Rendement Interne (TRI)**

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (souvent 5, 10, 15 ou 20 ans), calculé avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année et à la sortie la valeur de retrait de la dernière année écoulée, en prenant en compte les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Indicateur de performance globale, intégrant rendement annuel et plus-value (ou moins-value) réalisée à la revente des parts

### **Valeur de réalisation**

Somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs détenus par la SCPI, calculée au moins une fois par an suite aux expertises immobilières. Reflète la valeur réelle d'une part à un instant donné.

### **Valeur de reconstitution**

Somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs détenus par la SCPI, à laquelle s'ajoutent les frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine (droits de mutation, frais de conseil, commissions, etc.).

### **Valeur de retrait**

Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminué des frais de souscription.

### **Valeur totale des actifs immobiliers**

Somme de la valeur vénale de tous les biens immobiliers détenus par la SCPI, sans inclure les autres actifs financiers ou trésorerie.

# Risques

## Risque de change

La SCPI est exposée au risque de change puisque sa stratégie d'investissement est axée sur les pays de l'OCDE. Les variations des taux de change peuvent impacter la valeur des actifs immobiliers et des loyers perçus, entraînant des gains ou des pertes indépendamment de la performance immobilière intrinsèque de l'actif.

## Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ou obtenir le retrait de ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

## Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est 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. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## Risque de perte de capital

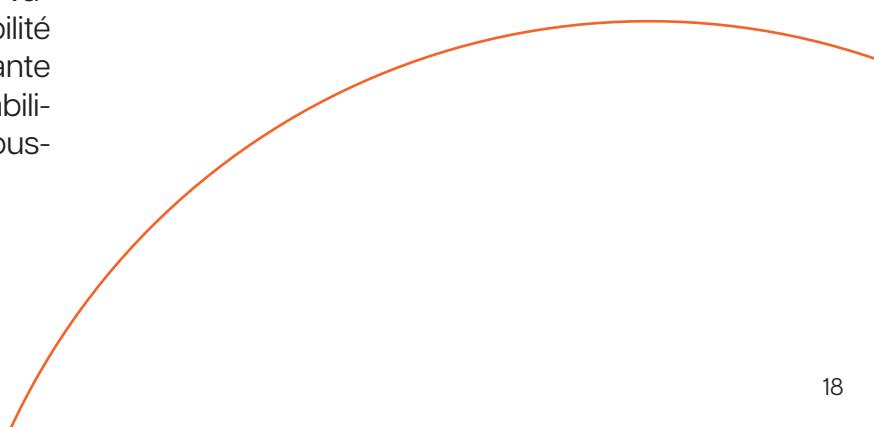
La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.





# • reason

## Relations Investisseurs

investisseurs@mnk-partners.com

+ 33 1 40 67 01 20

[www.mnk-partners.com](http://www.mnk-partners.com). Tous droits réservés.

Reason – SCPI n°25-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 – R.C.S Paris 934 354 580 –  
Société de Gestion : MNK Partners France - Société par Actions Simplifiée au Capital de 375 000 € –  
Immatriculation R.C.S. 833 087 604 – Agrément AMF GP-19000006 – 37-39 rue Boissière, 75116 Paris