

● reason

# Réinventer l'investissement immobilier

La révolution SCPI par la data

mnk  
PARTNERS

# ● Risques et avertissements

Un investissement dans des parts de société civile de placement immobilier constitue un placement à long terme. Les parts de société civile de placement immobilier doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est recommandé de conserver vos parts dans la société civile de placement immobilier à capital variable Reason (la « SCPI ») pendant une durée minimum de huit (8) ans. Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti. Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « RG AMF »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser quarante (40) % de la valeur des actifs. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI. Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro. Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays.

## Risque de perte en 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 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.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la valorisation des actifs immobiliers et/ou la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution négative des loyers ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ou à la solvabilité des locataires ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.



## 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. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

## 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.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en Parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins huit (8) ans.

## Risque d'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées à l'Article 3.4 de la Note d'Information. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## 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 contrepartie

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.

## Risque de change

Il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

## Risque de taux

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. Les instruments utilisés pour la couverture du risque de taux sont des contrats sur instruments financiers à terme simples (tels que swaps, caps ou tunnels de taux d'intérêt, par exemple).

## 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. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et d'importance s'ils se réalisent :

- Risques environnementaux : prennent notamment en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- Risques sociaux : prennent notamment en compte les risques impactant le bien-être des occupants et la qualité de l'air ;
- Risques liés à la gouvernance : prennent en compte les risques liés au changement climatique et à la prise en compte des critères ESG par les parties prenantes.

La Société de Gestion prend en compte ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement.

Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements sous-jacents, la Société de Gestion évaluera le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

Les impacts consécutifs à la survenance d'un risque de durabilité peuvent être nombreux et varient en fonction du risque spécifique, de la localisation et de la classe d'actifs.



- Innovation

# Un écosystème data inédit sur le marché SCPI

Reason, l'approche pragmatique des cycles d'investissements

Des modèles quantitatifs macroéconomiques, démographiques et immobiliers



Un enrichissement de données permanent



Une analyse quantitative comme levier de performance potentielle



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, liés aux marchés et liés à la gestion discrétionnaire (voir avertissement et facteurs de risques)



# Un modèle unique de gestion active

Reason, l'approche agile et opportuniste de MNK Partners France accessible à tous

Grâce à leurs insights datas uniques, nos gérants se distinguent par leur capacité d'analyse et de création d'opportunités à haute valeur ajoutée, en contrepartie d'un risque lié aux marchés.

Notre indépendance et notre méthodologie active nous offrent une capacité d'innovation par l'anticipation permanente des cycles du marché.

Acheter en bas de cycle en anticipant les tendances, en contrepartie notamment d'un risque lié aux marchés



Piloter les volumes de collecte en fonction des besoins de financement et des opportunités d'investissements



Vendre en haut de cycle par l'application d'une gestion opportuniste, en contrepartie notamment d'un risque lié aux marchés



Réserver la souscription aux investisseurs retails pour préserver la liquidité



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, liés aux marchés et liés à la gestion discrétionnaire (voir avertissement et facteurs de risques).



- Opportunité

# La première SCPI sur le marché des énergies renouvelables

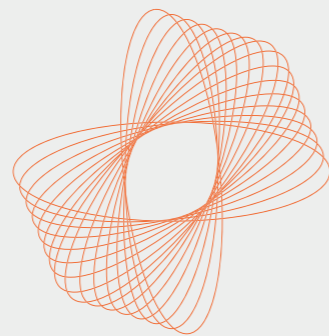
Une démarche agile et responsable

- Contribuer à la transition écologique et à la promotion d'un modèle durable et vertueux.
- Procéder à l'acquisition, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
- Profiter de nouvelles perspectives de rendement potentielles, en contrepartie notamment d'un risque lié aux marchés.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, liés aux marchés et liés à la gestion discrétionnaire (voir avertissement et facteurs de risques).

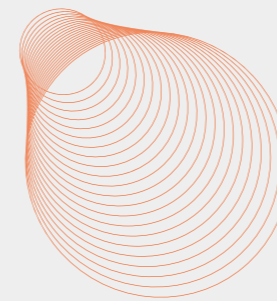
# Notre philosophie de gestion

## Un positionnement « CORE »



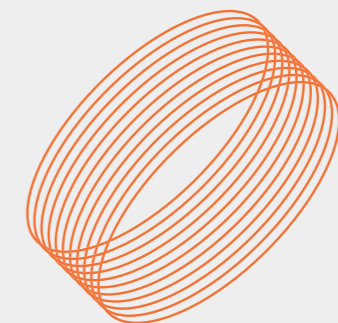
- Privilégiant les bonnes localisations centrales...
- Louées à des locataires ayant une bonne santé financière et un business model éprouvé,
- Et s'engageant sur des baux long-terme

## Une approche rationnelle et diversifiée



- Investir dans toutes les typologies immobilières
- Investir en France et dans des pays de l'OCDE

## La performance Reason



- Taux de distribution cible est de 6 %\* par an brut de fiscalité (non garanti)
- TRI cible (taux de rendement interne) est de 7 %\* sur 8 ans (non garanti)

\* La performance de l'investissement n'est pas garantie.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés (voir avertissement et facteurs de risques).



# Souplesse et agilité

Un produit facile d'accès

01.

Souscription en  
démembrement

02.

Versements  
programmés  
dès 1 € par mois

03.

Un dividende versé\*  
mensuellement

04.

Prix de la part à 1€

05.

Possibilité de  
réinvestissement  
partiel ou total du  
dividende

06.

Souscription  
dématérialisée

07.

Différentes modalités  
de paiements :  
virement et  
prélèvement

\*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 avertissement et facteurs de risques).



# Chiffres clés

Prix de la part 1 €

Part minimum 200

Commission de souscription (TTI) 12 %

Commission de gestion (HT) 13 %

## • En résumé

Commission de souscription	12 % TTI du montant de souscription
Commission de gestion	14 % TTC (13 % HT)
Commission de suivi et de pilotage	0 %
Commission d'acquisition	0 %
Commission de brokerage / agent immobilier	0 %
Commission de cession de parts	0 %
Commission de mutation de parts	0 %
Commission de cession d'actifs	5 %
Montant minimum de souscription	200 parts
Délai de jouissance	5 mois (1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois)
Durée de placement recommandée	8 ans



# •reason une innovation MNK Partners France

Un track record de référence

## Les acteurs de votre fonds

Société de gestion



Expert externe en évaluation



Dépositaire



Commissaire aux comptes



•reason

Une société de gestion **100 % indépendante**

Un track record **et une expertise internationale**

Une présence locale **et une maîtrise des marchés locaux**

Une approche **sur-mesure**

Une chaîne de valeur intégrée  
**(investment, asset et property management)**

MNK Partners France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que gestionnaire de Fonds d'investissement alternatif (AIFM), dédiée aux investisseurs privés, professionnels et institutionnels.

Basés à Paris et Luxembourg, nous structurons et gérons des solutions d'investissement immobilier à fort potentiel de valorisation pour nos investisseurs à l'international. Notre objectif est d'optimiser les rendements et la valeur des portefeuilles grâce à une stratégie axée sur des actifs Core, complétée par une diversification opportuniste.

Notre expérience unique en matière d'investissement et de gestion d'actifs, la qualité de notre recherche et notre approche « boutique » des enjeux de nos clients nous permettent de déployer notre expertise de la structuration financière et immobilière, de mieux identifier et concrétiser nos opportunités d'investissement.



# ● reason

## Contact

[contact@mnk-partners.com](mailto:contact@mnk-partners.com)

## Relations Investisseurs

[investisseurs@mnk-partners.com](mailto:investisseurs@mnk-partners.com)

T. + 33 1 40 67 01 20

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

## Bureau de Paris

MNK Partners  
37-39, rue Boissière  
75116 Paris, France

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

Suivez-nous sur LinkedIn :  
MNK Partners