

Présentation partenaire

Disclaimer

Le présent document a été préparé par MNK PARTNERS FRANCE (le « Producteur ») à l'attention exclusive de son destinataire. **Ce document est strictement confidentiel** et ne peut être communiqué à quiconque sans l'accord préalable écrit du Producteur. Ce document, ainsi que toute autre analyse écrite ou orale qui pourrait être présentée par le Producteur au destinataire en relation avec ce document, sont et demeurent la propriété exclusive du producteur sus-référencé.

Toutes les appréciations contenues dans ce document sont susceptibles d'être modifiées et mises à jour à tout moment en fonction des éléments de marché sans que le Producteur ne soit tenu de les actualiser ou de les tenir à jour. **Ce document ne dispense pas le destinataire de se référer à la documentation officielle en vigueur pour chaque fonds, qui reste la seule documentation opposable à la société MNK PARTNERS France.**

Le(s) destinataire(s) ne doit (doivent) en aucun cas considérer que ce document le(s) dispense(nt) d'exercer son (leur) propre analyse et jugement. Le producteur décline toute responsabilité en cas de perte ou de dommage, quel qu'il soit, émanant de l'utilisation de tout ou partie de ce document.

Il est rappelé que l'investissement dans les fonds gérés par le Producteur ne présente aucune garantie en capital. Les objectifs de rendement et d'appréciation de capital ne sont que des objectifs et ne sont donc pas garantis. Les performances passées comme les taux de distribution passés ne préjugent pas des performances comme des taux de distribution futurs. Tout investissement immobilier présente des risques dont les principaux sont présentés dans les documents officiels des fonds et repris ci-dessous de manière non exhaustive : risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié aux investissements immobiliers, risque de marché, risque lié à l'effet de levier, risque de change, risques liés à la gestion discrétionnaire, risque lié à l'illiquidité des parts du fonds, risque lié à la sous performance du fonds. L'exhaustivité des risques est présentée et détaillée dans le prospectus et dans le règlement de chaque fonds.

Avertissement SCPI Reason

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.

Sommaire

01. MNK Partners

02. SCPI Reason

03. Quanty



MNK Partners, une gestion active

L'ADN MNK Partners



100%
Indépendant



~ 400 M€
sous gestion



6 bureaux en
Europe & Afrique



30
personnes



Expertise
immobilière
internationale



5 fonds
professionnels
1 SCPI



Une gestion
active



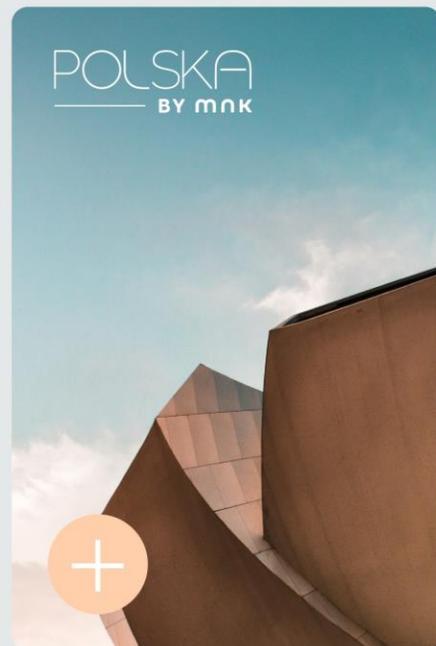
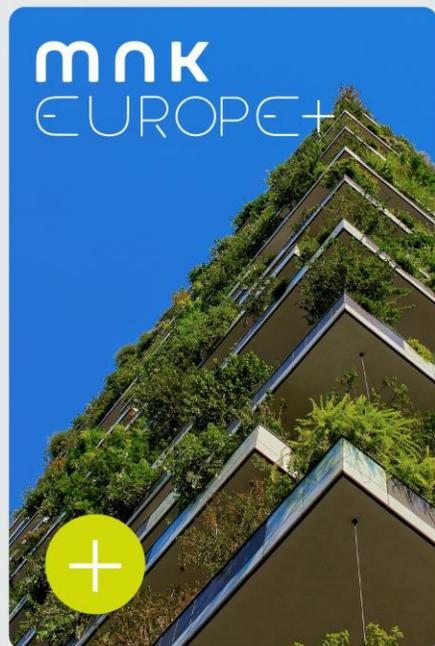
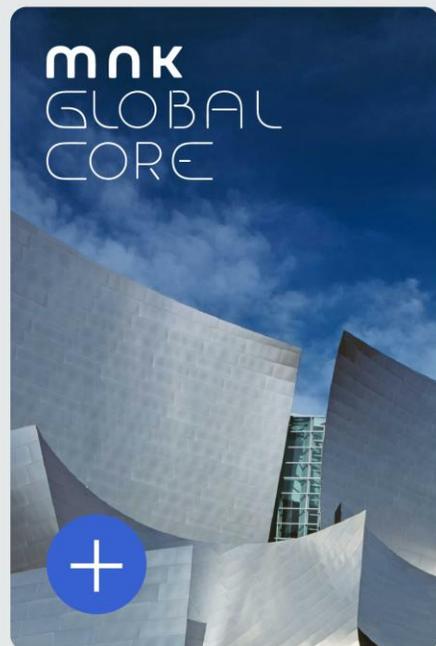
Immobilier coté
et non coté



Approche ESG
engagée

Une approche boutique

Une gestion active



Track record MNK Partners

Les fonds MNK sont performants dans les différents cycles et contrariétés des cycles immobiliers.



8% de performance
moyenne
annualisée*

Juillet
2020
mnk
ONE

Entrée sur le marché de
l'hôtellerie en Europe

Sept.
2021
POLSKA
BY MNK

Monumentum du marché
immobilier Polonais

Avril
2022
mnk
EUROPE+

Anticipation du retour du
cycle et stratégie ESG sur
les bureaux

Nov.
2022
-FIC-
NEXT GEN REAL ESTATE

Lancement du FIC
NextGen, initialement
prévu en janvier 2022

2T
2023

Meilleur momentum
d'entrée sur le marché des
Pays-Bas (prévision jusqu'à
fin 2024)

A partir
du 2T24

Début normalisation des
taux d'intérêt. Prévision
interne annoncée en juin
2023

Juillet
2024
mnk
GLOBAL
CORE

Début de la reprise du
prochain cycle dès le
4T24

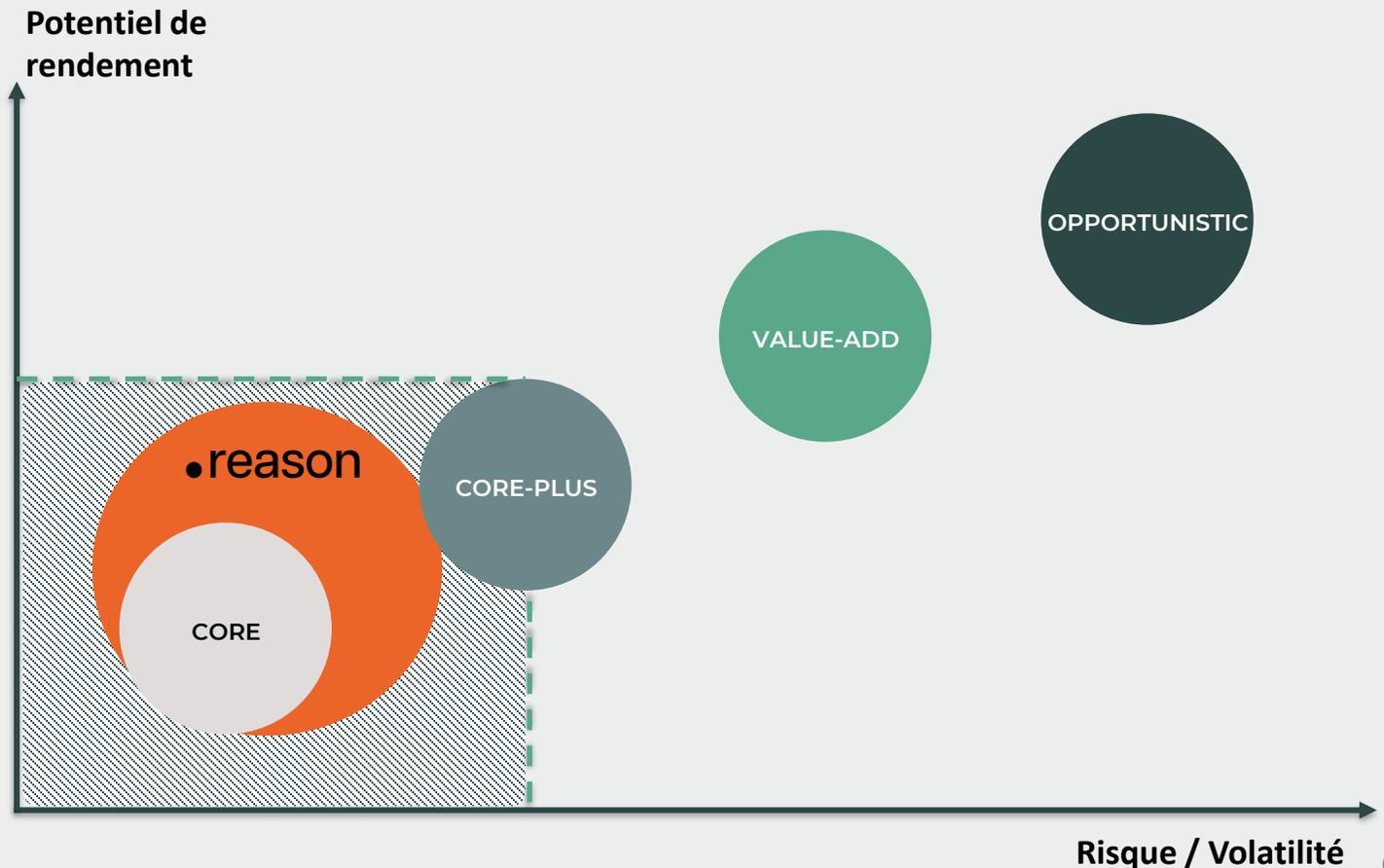
Octobre
2024
•reason

La révolution SCPI
par la data

* Performance des fonds
gérés par MNK Partners.
Les performances
passées ne présagent
pas du futur et elles ne
sont pas garanties.

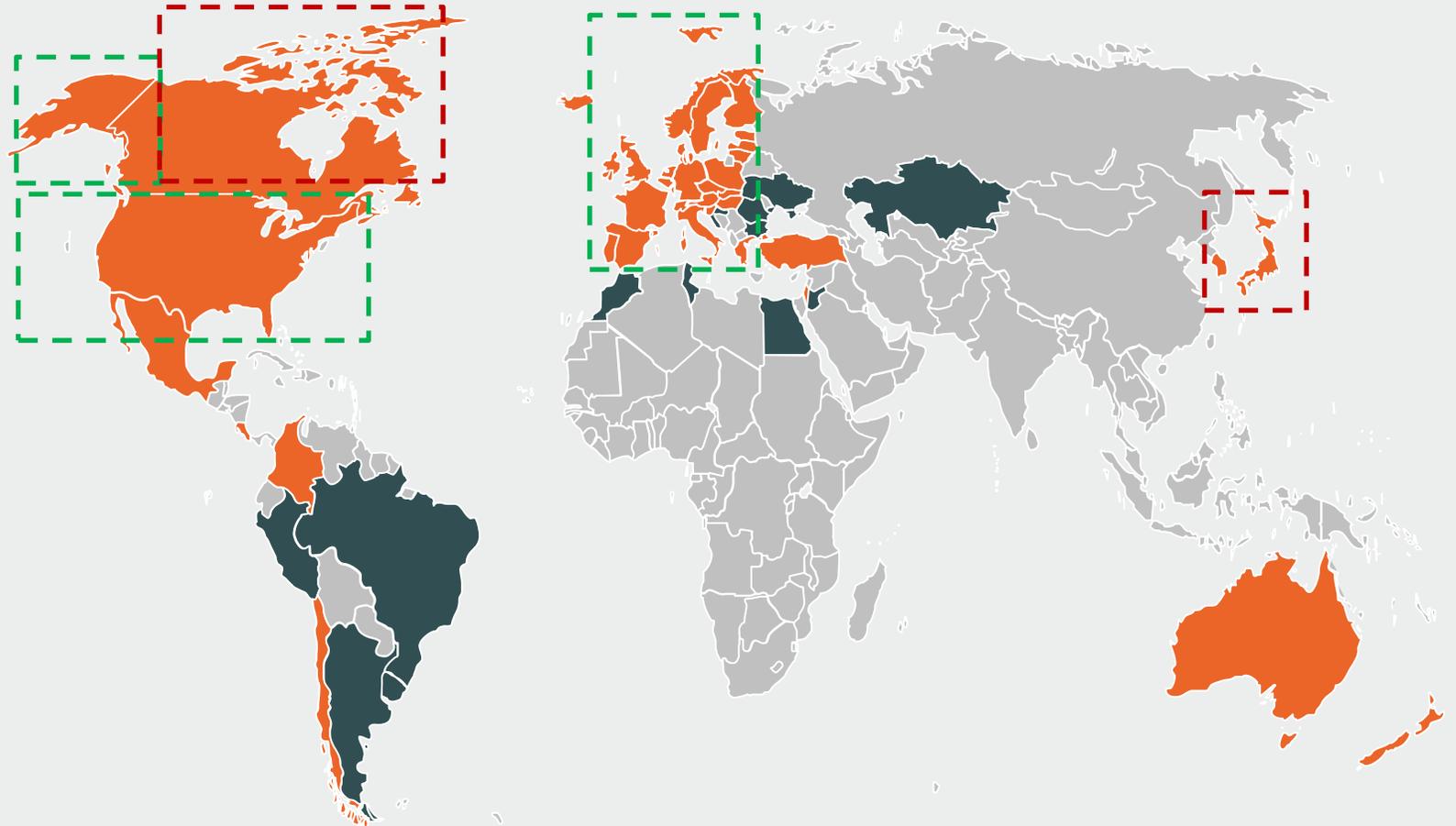
Mindset Opportuniste avec une Stratégie Core

Un mindset opportuniste axé sur des actifs défensifs permet d'optimiser le couple risque/rendement



Stratégies privilégiées par les fonds gérés par MNK Partners

Un terrain de jeu large englobant les pays les plus développés de la planète



Couverture data dans la gestion quantitative

 La data a été intégrée

 La data est en cours d'intégration

Couverture des pays cibles à l'investissement

Les 38 pays membres de l'OCDE sont dans la liste des pays cibles

Les 13 pays non-membres qui ont adhéré à la Déclaration de l'OCDE sur l'investissement ne sont pas dans la liste des pays cibles

Expertise sur la gestion de SCPI

L'équipe de gestion est dirigée par **Mansour KHALIFE** qui a développé au cours de sa carrière une connaissance pointue du véhicule SCPI.

L'équipe de gestion est composée de **5 gérants** aux formations et parcours complémentaires.

2011-2017 : co-fondateur de Corum AM, directeur général délégué et gérant financier de la SCPI Corum Origin.

2008-2010 : directeur financier chez Uffi Ream devenue Fiducial Gérance





Reason,
la révolution SCPI par la data

Pourquoi une SCPI chez MNK ?

- **Pour démocratiser la gestion active by MNK :**

offrir aux épargnants la possibilité d'investir dans une SCPI permettant de générer de la performance stable dans le temps et supérieure à la moyenne du marché.

- **Parce que c'est le bon moment pour le faire :**

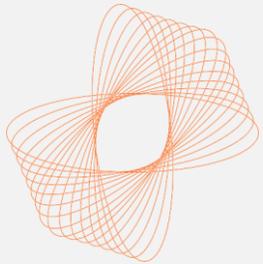
la baisse des taux d'intérêt, la reprise d'un cycle « haussier » et le retour prochain des capitaux.

- **Parce que nous sommes les premiers à avoir développé un modèle de gestion quantitative nécessaire à la gestion d'une SCPI internationale :**

investir dans tous les pays développés et suivre, au même moment, les différents marchés et cycles.

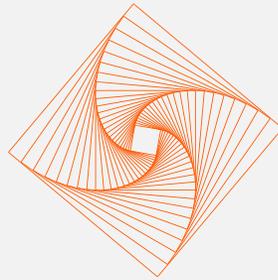
Reason, pas une thématique, mais **toutes** les thématiques

des actifs CORE ...



- Localisations centrales,
- Loués sur le long terme,
- à des entreprises ayant une bonne santé financière.

... et diversifiés



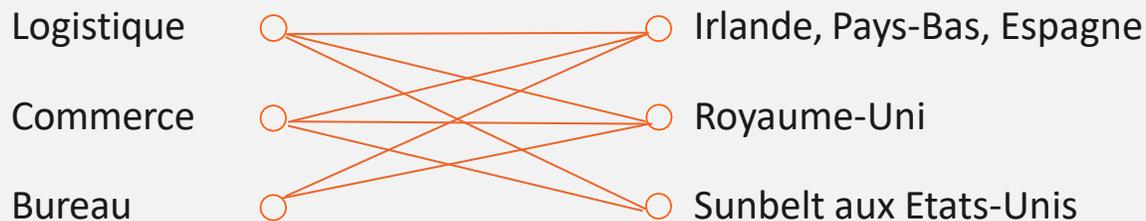
- Sur toutes les typologies immobilières (*commerce, logistique, bureau, hôtellerie, ...*) et les énergies renouvelables
- dans tous les pays de l'OCDE (38 pays représentant environ 50% du PIB mondial)



Reason, une SCPI diversifiée et **agnostique**

Nos convictions
actuelles sur
classes d'actifs

... et sur
les zones
géographiques



Convictions des gérants de MNK Partners pour l'année 2024 et jusqu'à mi-2025. La prochaine actualisation des convictions aura lieu au 1T2025 pour la période de mi-2025 à mi 2026.

Une gestion quantitative des cycles immobiliers couplée à une expertise sur le terrain

Parce que nous déployons un modèle unique de gestion active basée sur la puissance de la data et de l'IA

Identifier les marchés offrant les meilleures opportunités en anticipant les tendances.

La « *roadmap* » est définie par les gérants qui puisent leurs convictions dans :

- ✓ la gestion quantitative
- ✓ L'expertise du terrain

Gérer les actifs et décider des arbitrages à maturité des cycles et dans le respect des contraintes réglementaires

Les « *back test* » permettent de suivre la maturité des cycles

Ajuster le sourcing des actifs immobiliers pour une meilleure efficacité et dans une démarche opportuniste.

Le sourcing est intégralement opéré par les équipes de MNK Partners

Piloter les volumes de collecte en fonction des opportunités d'investissements et des marchés ciblés.

Pour un rendement stable et durable

>6%

Taux de distribution cible par an brut de fiscalité (non garanti)

7%

TRI cible (taux de rendement interne) 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, liés aux marchés et liés à la gestion discrétionnaire (voir avertissement et facteurs de risques).

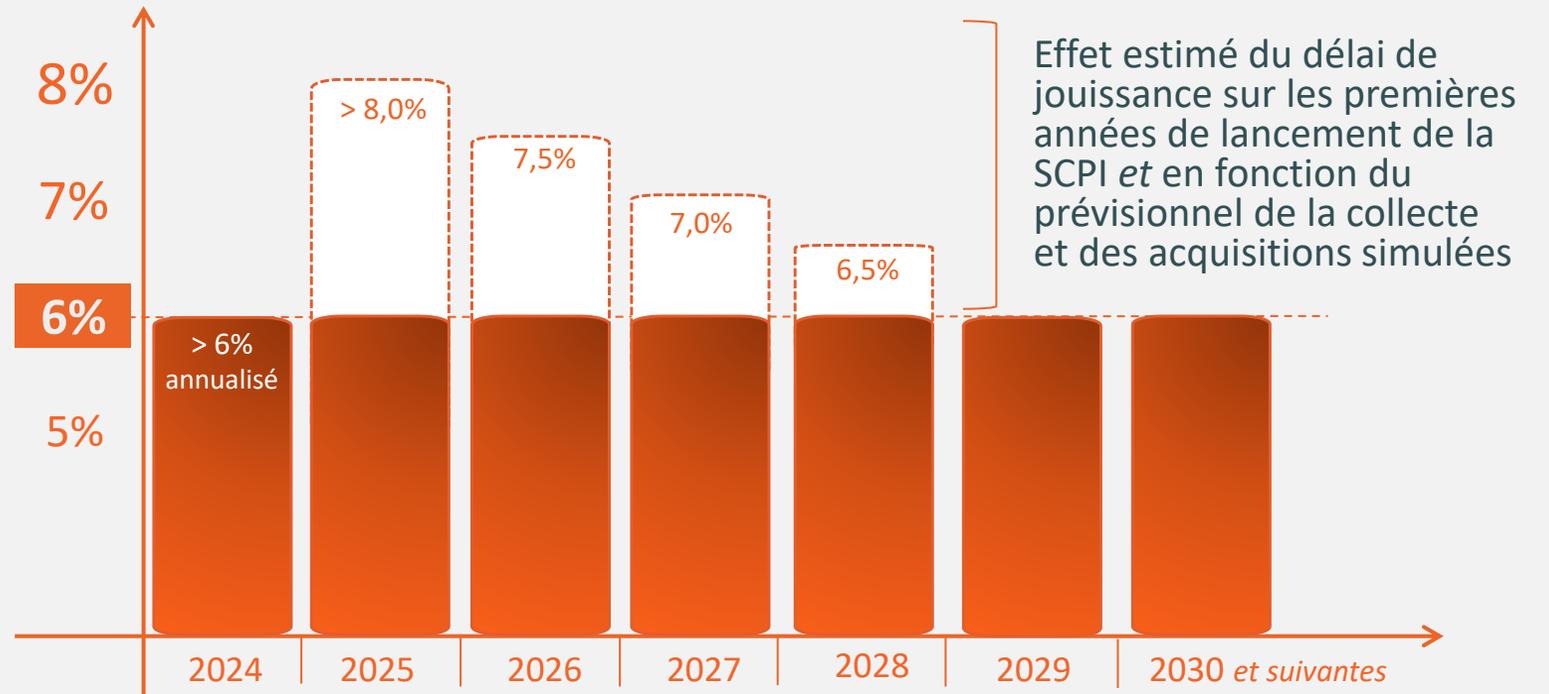
Objectifs de rendements prévisionnels*

non garantis

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 en fonction des conditions de marché, des volumes de collecte réels et des actifs achetés ainsi que de leurs moments d'occurrence.

Les objectifs de TD ont été calculés sur la base des objectifs fixés par MNK Partners et au regard des objectifs de collecte, des objectifs de rentabilité simulée des actifs potentiels et hypothétiques.

Le TD 2024 prend en compte deux acquisitions en cours de due diligence et leur probabilité de réalisation la première quinzaine de décembre. Le TD potentiellement servi en 2024 a été annualisé et bénéficiera au capital fondateur.



Une SCPI accessible à tous et commercialisée par les CGP

**Commercialisation par des
CIF, CGP, FO et Banques Privées**

Versement programmé sur mesure et
dès 1€ par mois

Dividende* versé mensuellement
après un délai de jouissance initial de 5 mois

Possibilité de réinvestissement
partiel ou total du dividende

Souscription dématérialisée
intégrant la signature électronique

Souscription en pleine propriété et en
démembrement permanent et temporaire

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).

Une SCPI intégrant une démarche responsable

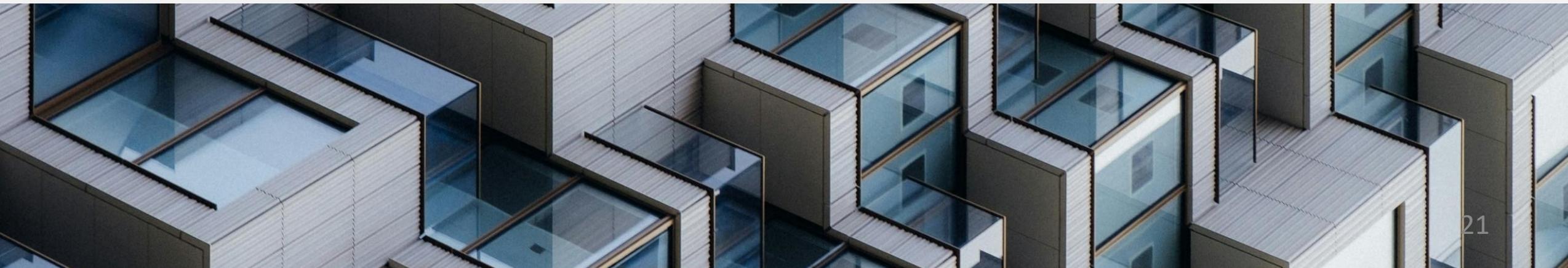
- Contribuer à la transition écologique et à la promotion d'un modèle durable et vertueux en investissant marginalement dans les énergies renouvelables (ENR)
- Intégration des critères ESG dans l'approche d'investissement et de gestion et respect des PRI
- Procédure de labellisation ISR en cours et dont l'obtention est prévue courant du premier semestre 2025



Une SCPI qui maîtrise sa collecte

- **4 M€** collecté, à date, incluant le capital fondateur
- Objectif de **15 M€** sur la période « sponsor » jusqu'à fin janvier
- Patrimoine cible de **~20 M€** à fin janvier (*due diligence en cours*)
- Les acquisitions en cours permettraient de servir un dividende **> 6%** (non garanti)

La collecte à date ainsi que les prévisions sur la période sponsor permettent d'acter les acquisitions déjà identifiées et en cours de due diligence



En quoi Reason est-elle unique et différente des autres SCPI ?



Parce qu'elle est **la première SCPI** à être diversifiée sans limite géographique ou thématique : *toutes les classes d'actifs, les ENR dans les pays générant plus de 50% de la richesse mondiale*



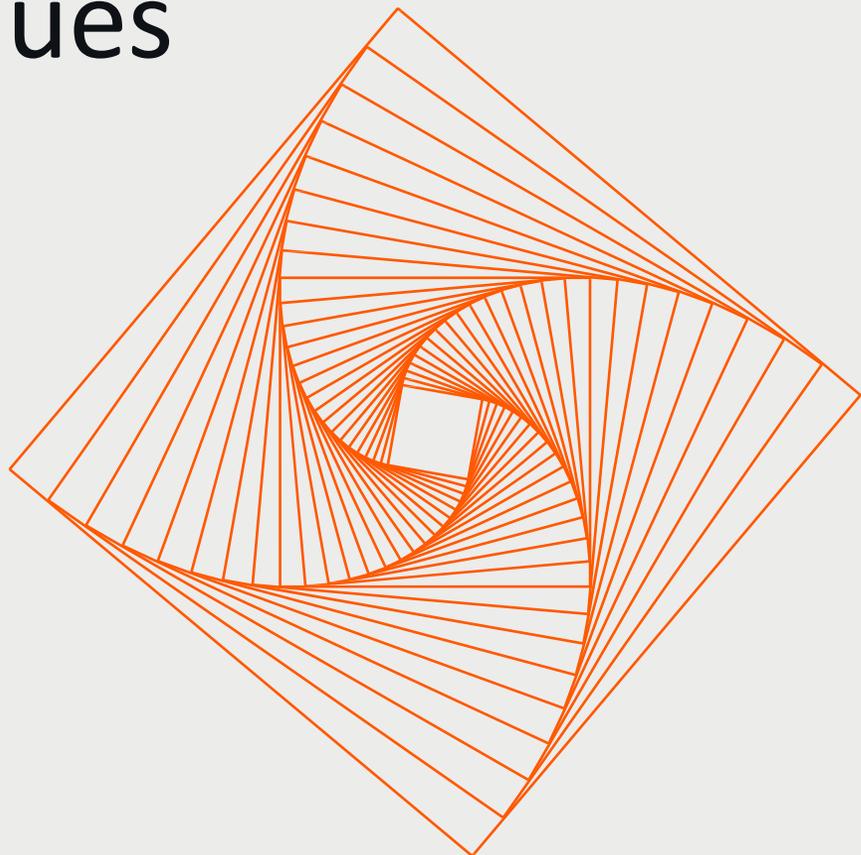
Parce qu'elle est **la première SCPI** à intégrer un modèle de gestion quantitative permettant de bénéficier d'une approche d'investissement opportuniste et sans biais émotionnel



Parce qu'elle est **moderne** et conçue pour durer **à long terme** :

- ✓ la maîtrise de sa collecte
- ✓ l'arbitrage des actifs à maturité des cycles immobiliers
- ✓ une palette de services qui la rend accessible à tous

Les chiffres clés et indicateur de risques



Prix de la part 1€

Part minimum 200

Commission de souscription (TTI) 12%

Commission de gestion (HT) 13%

Délai de jouissance 5 mois
1^{er} jour du 6^{ème} mois

Indicateur de risque SRI



← risque faible → risque élevé

Portefeuille prévisionnel à fin décembre 2024 (non garanti)

10,4 M€ Valeur des actifs en cours d'acquisition (frais inclus)

9,5% Taux de rendement net vendeur des actifs en cours d'acquisition

8,8% Taux de rendement actes en mains des actifs en cours d'acquisition

+1,0% Plus-value potentielle à l'acquisition (écart entre prix offert et évaluation pré-acquisition)

3

Actifs en cours d'acquisition

2

Pays en cours d'investissement
Royaume-Uni (90%) / Irlande (10%)

3

Classes d'actifs
Bureau (49%)
Logistique (41%)
Crèche (10%)

9,8 ans

WALB
(durée ferme résiduelle des baux)

0,9 M€

Loyers

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, liés aux marchés et liés à la gestion discrétionnaire (voir avertissement et facteurs de risques).

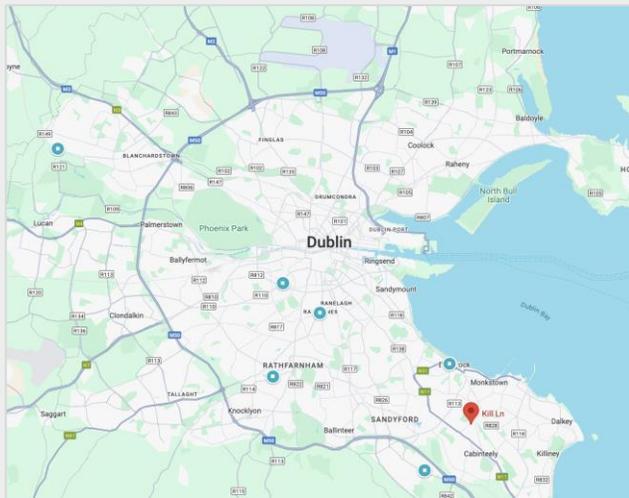
Acquisition en cours

Signature prévue 1^{ère} quinzaine de décembre



Une crèche, dans un quartier résidentiel de Dublin

- L'actif est situé dans un quartier central de la capitale, dans une zone résidentielle accueillante pour les familles et offrant de nombreux services tels que des écoles, des parcs et des commerces.
- L'actif fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement de la part du nouveau locataire. Il a été entièrement rénové en 2019 pour répondre aux exigences du Ministère de l'Éducation.
- L'actif est entièrement loué à un opérateur de crèche irlandais dans le cadre d'un bail de 20 ans, dont une période ferme de 10 ans qui a démarré le 30 octobre 2024. Le loyer actuel est de 85 K€ par an, triple net et sera soumis à une indexation quinquennale.



Crèche



288 m²
3 100 SF



Prix : 1,10 M€
Taux NV : 7,7 %



Locataires
Opérateur de
crèches irlandais



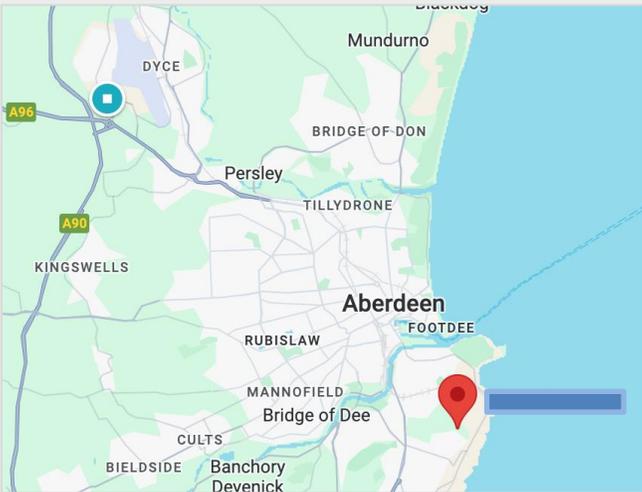
9,8 ans
de bail ferme

#Quanty

Positif +
161

Acquisition en cours

Signature prévue mi-décembre



Un actif logistique à proximité du port d'Aberdeen

- L'actif est situé dans une zone industrielle à proximité du port d'Aberdeen, ville écossaise connue pour être une plaque tournante du secteur de l'énergie dans le monde. La zone portuaire d'Aberdeen est dédiée à la transition énergétique et l'avancement des initiatives en matière d'énergie renouvelable.
- L'actif est un bâtiment logistique moderne et indépendant construit au début des années 2000, d'une superficie de plus de 11 000 m² répartie sur deux étages et une grande assiette foncière. L'installation comprend un entrepôt avec de hauts plafonds, un stockage extérieur et un espace de bureau configuré avec des zones ouvertes et cellulaires.
- L'actif est entièrement loué dans le cadre d'un bail de 20 ans dont une période ferme allant jusqu'à août 2034, triple net, générant un loyer annuel de 377 K€. Il bénéficiera d'une prochaine indexation en 2027 avec un minimum de 10%.
- Le locataire est un fournisseur spécialisé dans les services logistiques relatifs au secteur de l'énergie, en ce compris la logistique pétrolière, gazière et des énergies renouvelables.



**Logistique
Bureau**



**11 112 m²
119 606 SF**



**Prix : 4,14 M€
Taux NV : 9,1 %**



**Locataires
Spécialiste
Logistique secteur
énergie**



**9,7 ans
de bail ferme**

#Quanty

**Positif ++
230**

Acquisition en cours

Signature prévue fin décembre



Un actif de bureau premium à Glasgow

- L'actif est situé dans l'une des premières zones commerciales et résidentielles en expansion de Glasgow. La propriété bénéficie d'un accès direct à l'autoroute M8 qui la relie au centre-ville et à l'aéroport de Glasgow.
- L'actif est un immeuble de bureaux moderne d'une superficie de 2 693 m². Il présente des finitions de haute qualité, y compris 122 places de parking et des panneaux photovoltaïques sur sa toiture. Il bénéficie d'un EPC B.
- L'actif est entièrement loué à deux sociétés de service leader dans leur secteur, avec une dimension internationale. Les deux baux sont triple nets et représente une durée ferme de 9,7 ans.



Bureau



**2 693 m²
29 986 SF**



**Prix : 4,44 M€
Taux NV : 10,25 %**



Locataires
Sociétés
de service



9,7 ans
de bail ferme

#Quanty

**Positif +
158**

Acquisition en cours

Signature prévue en janvier



Un actif à usage mixte, dans le centre de Dublin

- L'actif est situé à Dublin 1, en plein cœur du centre-ville de la capitale Irlandais, ce qui en fait un emplacement de choix pour les commerces et les bureaux.
- L'actif a été rénové et partiellement développé en 2007. Il s'agit d'une structure protégée dans le cadre du plan d'aménagement actuel du conseil municipal de Dublin, ce qui lui permet de bénéficier du règlement d'exemption par catégorie.
- L'actif affiche une superficie locative de 260 m², avec un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages supérieurs. L'actif est divisible.
- L'actif est le siège social irlandais d'une institution internationale en charge de défendre les droits des enfants. Le bail est de 5 ans fermes renouvelables, triple net et génère un loyer de 82,5 K€ par an. Le locataire occupe les lieux depuis plus de 16 ans.



**Commerce
Bureau**



**260 m²
2 800 SF**



**Prix : 1,05 M€
Taux NV : 7,9 %**



**Locataires
Institution
internationale**



**5,0 ans
de bail ferme**

#Quanty

**Positif +
170**



Quany,
le premier outil de gestion
quantitative adapté à
l'immobilier

Des défis soulevés en interne

Les défis soulevés en interne :

- Biais cognitifs des gérants :
 - Biais de confirmation
 - Ancrage de l'analyse
 - Biais de résultat
- Avec un terrain de jeux tellement large : challenge d'analyser un grand nombre d'opportunités, de secteurs et de géographie simultanément
- Simple d'analyser un actif, mais il est beaucoup plus compliqué d'analyser la démographie, l'économie et les moteurs de performance immobiliers d'une ville ou d'un secteur à long terme

pas de croyances,
que des convictions

Créant une solution

Notre solution :

- Modèle statistique capable de donner des convictions immobilières au niveau macro
- Une approche quantitative qui oriente notre équipe d'investissement
- Complément important à notre décision d'investissement

Quanty, outil d'analyse quantitative

4 années de
développement

20M+ de points
de data

17 facteurs
d'analyses

4 sources de
données

412 villes
couvertes

Historique
depuis 2007

Migration sur un outil de gestion et
traitement de la data intégrant l'IA)

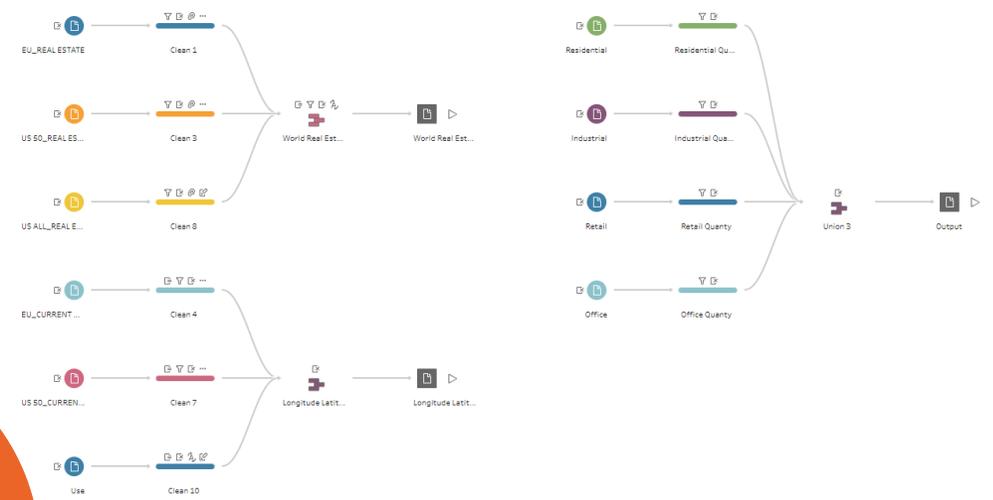
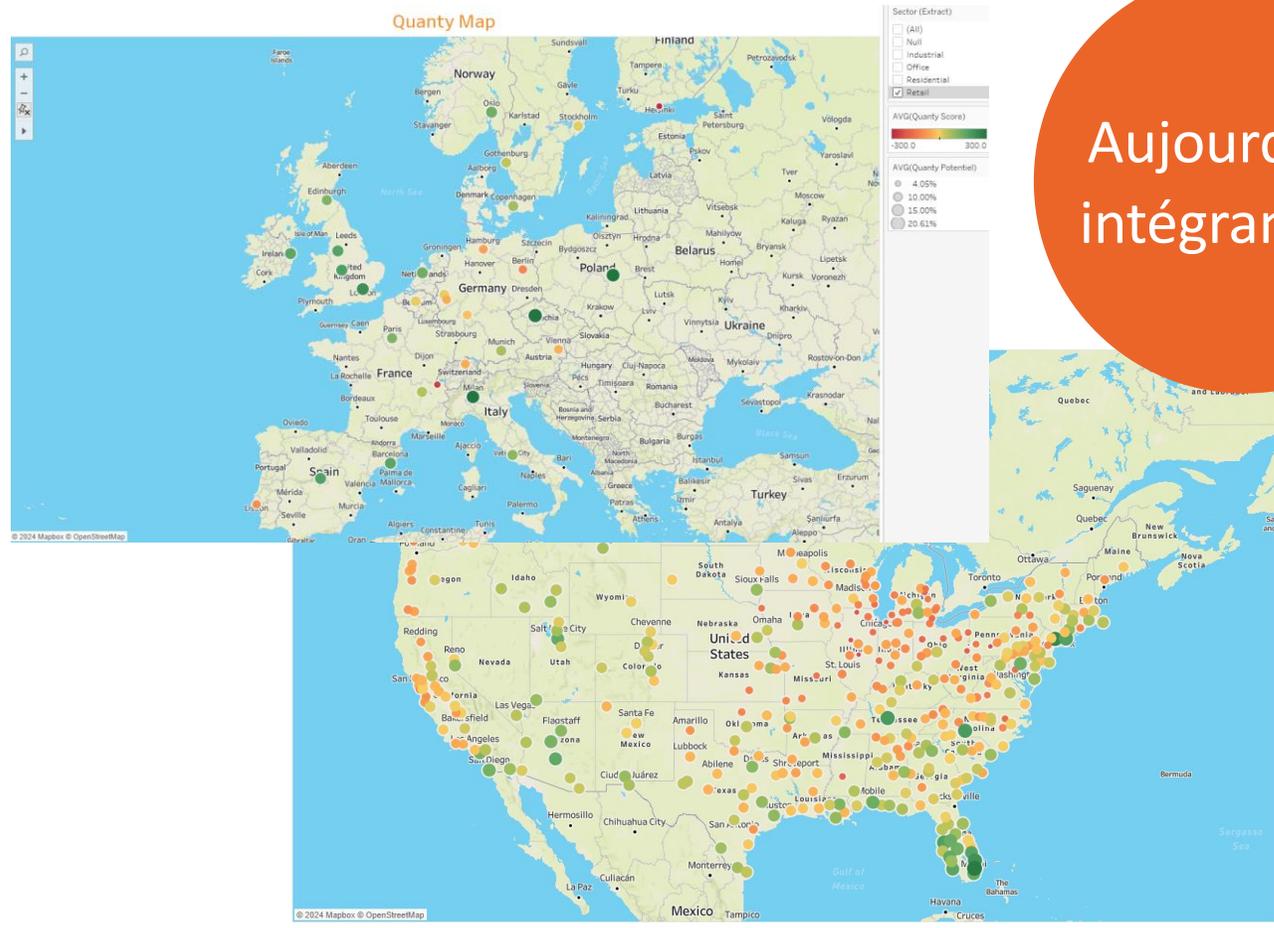
Sans data et sans IA, il est impossible
d'agrèger toutes les informations
disponibles et nécessaires pour
piloter les cycles.

The top screenshot shows a data table with columns: sector_id, market_id, sector, market_pi, country_id, country, currency, latitude, longitude, cash_flow_j, cash_flow_j, cpi, distance, freight, grade, gdp, gdp, gva, irr, irr, irr, population, population. The bottom screenshot shows a heatmap table with columns: City, Unemployment rate, Employment Growth, Employment Knowledge Intensive %, Population Growth, Real GDP Growth (EUR), Current Net Initial Yield, Expected Change in NY, Price Correction (Highs 2022), Expected Momentum, Historical Prices Volatility, Registration Fees Expected, Risk Adjusted, Net Rental Income Growth, Cash Flow Volatility, SV Implied Rates, Inflation Expectations, and Rank Grade.

À la genèse
du modèle

Quanty, outil d'analyse quantitative

Aujourd'hui,
intégrant l'IA



Show only mismatched fields

Beginning of Quarter Date	End of Quarter Date Label	Market	Sector	CPPI Index	MRevPAM/F Growth	NIY	Occupancy	Rent Growth
01/01/2010	12/31/2009	London	Industrial	75.16577232	-0.0665078	0.0825	0.875	-0.0505051
01/01/2010	12/31/2009	Gothenburg	Industrial	101.8429792	0.0805731	0.0754717	0.93300000000000005	0.0400372
01/01/2010	12/31/2009	Stockholm	Industrial	74.39759654	0.0247028	0.0759434	0.94442499999999999	0.00479529
01/01/2010	12/31/2009	Vienna	Industrial	74.74126024	-0.043656	0.08110849	0.91800000000000004	-0.0363636
01/01/2010	12/31/2009	Brussels	Industrial	66.08207748	-0.090812	0.08754902	0.92500000000000004	-0.0416667
01/01/2010	12/31/2009	Copenhagen	Industrial	83.56695939	0.0111306	0.0835	0.94799999999999995	-0.0262002
01/01/2010	12/31/2009	Helsinki	Industrial	65.10507339	0.0512363	0.075	0.95299999999999996	0.0718639
01/01/2010	12/31/2009	Munich	Industrial	80.33458128	-0.0214666	0.0875	0.91100000000000003	-0.0117994
01/01/2010	12/31/2009	Berlin	Industrial	71.10185561	0.0445713	0.09	0.91500000000000004	0.0217391
01/01/2010	12/31/2009	Hamburg	Industrial	83.02075564	0.0229885	0.0875	0.89000000000000001	0
01/01/2010	12/31/2009	Frankfurt	Industrial	80.79864893	-0.0282392	0.0875	0.89000000000000001	-0.0282392

Et un process humain indispensable

Un outil de data historique et intégrant l'IA : **donner les directions en fonction des états des différents marchés.**

Quanty est la boussole des gérants qui leur permet de naviguer à travers les cycles de manière empirique et scientifique. Il ne remplace pas les humains ni le travail de terrain qui sont cruciaux et fondamentaux pour concrétiser les bonnes opportunités.

Recherche et achat de data
(économique, démographique et immobilier)

Intervention des gérants de MNK

Organisation de la data
et définition des critères

Intervention Tech

Intégration dans le modèle de calcul

Intervention Tech

Analyse des résultats

Intervention des gérants de MNK

Itération et back test

Force de l'IA



MNK Partners

37-39 rue Boissière
75116 Paris

www.mnk-partners.com

mnk
PARTNERS