.reason

Bien plus qu'une SCPI

Bulletin Trimestriel d'Information

3ème trimestre 2026

Données au 30 septembre 2026
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

mnk PARTNERS

ÉDITO

Madame, Monsieur, chers investisseurs,

Le troisième trimestre 2026 s'est inscrit dans la continuité d'un environnement macro-économique et géopolitique exigeant, marqué par des incertitudes persistantes autour de l'inflation, des taux directeurs et des coûts de l'énergie en zone euro. Dans ce contexte volatil, la sélectivité, la discipline et la rigueur d'analyse restent, plus que jamais, les meilleurs gages de performance durable. C'est en combinant notre outil propriétaire d'analyse quantitative à une lecture fine du terrain que nous continuons d'identifier les meilleures opportunités tout en veillant à la solidité intrinsèque des locataires et à la qualité des actifs.

C'est dans cet esprit que Reason a poursuivi son expansion. Fort de quatorze actifs en portefeuille à l'issue du deuxième trimestre, le fonds a réalisé quatre nouvelles acquisitions, portant ainsi son portefeuille à dix-huit actifs déployés dans huit pays européens.

Reason a marqué une étape clé dans sa stratégie de diversification internationale en faisant son entrée dans deux nouveaux pays de l'OCDE : la Pologne et l'Italie. Dès le début du troisième trimestre, le fonds s'est implanté en Pologne avec l'acquisition d'un complexe industriel et logistique de 3 953m² à Lubin, près de Wrocław. Intégralement loué pour 10 ans fermes à SF-Filter, filiale polonaise du groupe suisse spécialisé dans les solutions de filtration, cet actif offre un rendement AEM de 8,9%. À la fin du trimestre, Reason a poursuivi cette expansion en s'implantant pour la première fois en Italie. Le fonds a ainsi fait son entrée sur le marché hôtelier à travers l'acquisition d'un portefeuille de deux établissements (165 chambres) situés dans le Piémont, intégralement loués pour 17,9 ans fermes à l'opérateur de premier plan B&B Hotels, pour un rendement AEM de 8,2%.

En parallèle de cette double ouverture géographique, le fonds a saisi une nouvelle opportunité au Royaume-Uni. Avec l'acquisition à Langley d'un immeuble de bureaux de 1 945m² rénové et idéalement connecté aux grands axes londoniens. Intégralement loué à cinq locataires de référence, opérant dans des secteurs clés (éducation, technologie et infrastructures aéroportuaires), cet actif affiche un rendement AEM de 9,8% pour une durée ferme résiduelle de bail de 7,2 ans.

Au terme de ces opérations, le portefeuille de Reason s'élève à 74,2 millions d'euros, répartis sur 8 pays, avec une durée ferme résiduelle des baux de 9,92 ans et un taux d'occupation financier de 100%.

Ces réalisations témoignent de la constance de notre stratégie et de notre capacité à conjuguer diversification et rendement. En adéquation avec la création de valeur du portefeuille, nous avons revalorisé le prix de la part au 1er août, le portant à 1,03€, soit une progression cumulée de +3% depuis le lancement, rapprochant ainsi la valeur de part de sa valeur de reconstitution (1,06€ au 30 juin 2026). La dynamique se poursuit au quatrième trimestre avec un actif industriel sous exclusivité au Royaume-Uni, tout en étudiant des opportunités à l'échelle de l'OCDE.

Je tiens à exprimer ma gratitude aux 633 nouveaux associés qui nous ont rejoints ce trimestre, portant à 3 049 le nombre de nos investisseurs, ainsi qu'à nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine pour leur engagement.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.

Mansour KHALIFÉ
Président

CHIFFRES CLÉS

14,9M€
Collecte nette du trimestre

633
Nouveaux associés

14,6M
Parts créées nettes sur le trimestre

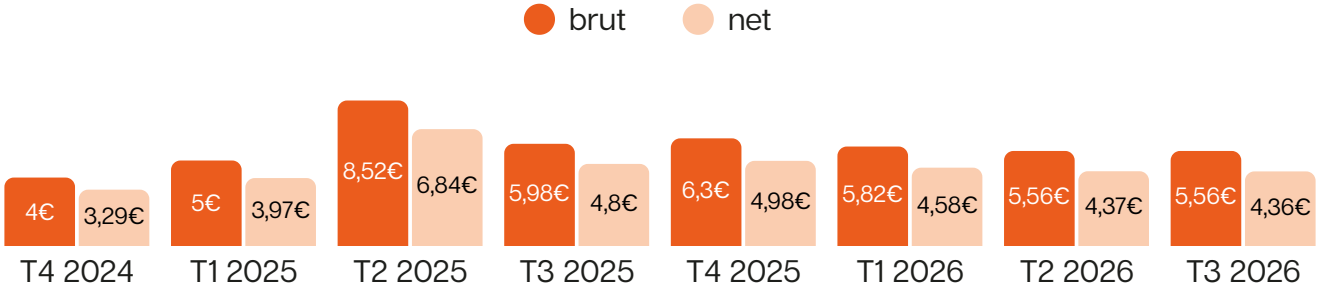
9 450
Parts rachetées sur le trimestre

0
Part en attente de retrait sur le trimestre

67,7M€
Capitalisation

20,1%
Taux d'endettement

DIVIDENDES POUR 200 PARTS



VALEUR DE PART

1,03€
Valeur de part au 01/08/2026[1]

0,91€
Valeur de retrait égale à 0,9064€ au 01/08/2026

0,83€
Valeur de réalisation au 30/06/2026[2]

1,06€
Valeur de reconstitution au 30/06/2026[2]

0,86€
Valeur IFI par part au 01/01/2026[3]

13,90%
Performance globale annuelle 2025[4]

12,90%
Taux de distribution brut de fiscalité 2025[4]

10,30%
Taux de distribution net estimé 2025[5]

7%
Objectif TRI sur 8 ans (non garanti)

[1]Première souscription minimum de 200 parts.
[2]Les valeurs de réalisation et de reconstitution sont calculées semestriellement. Au 31/12/2025, elle était de 1,05€ soit une augmentation de 0,01€.
[3]Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) correspond à la quote-part de la valeurs des actifs immobiliers imposables détenus par la SCPI.
[4]L'investissement en SCPI présente des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'objectif de TRI de Reason est de 7% sur 8 ans, et son taux de distribution cible est supérieur à 6% par an, brut de fiscalité et net de frais de gestion, sur la durée recommandée de 8 ans. Ces objectifs ne sont pas garantis. Reason bénéficie de l'effet du délai de jouissance durant la première année de lancement. Avant toute souscription, il est essentiel de consulter la documentation réglementaire et de définir votre profil de risque avec un conseiller en gestion de patrimoine.
[5]Le montant correspond au revenu net perçu par l'associé après imposition, calculé sur la base d'un taux effectif moyen de 21,5%. Ce taux reflète la fiscalité réellement supportée, incluant les retenues à la source dans les pays d'investissement, et ne constitue pas un taux forfaitaire français.

CARACTÉRISTIQUES

01 Versements programmés dès 1,03€ par mois

02 Distribution de dividendes mensuelle[1] (non garanti)

03 Souscription à crédit

04 Souscription en démembrement viager ou temporaire

05 Possibilité de réinvestissement partiel ou total du dividende

06 Souscription dématérialisée

UNE MÉTHODE DE GESTION ÉPROUVÉE

La méthode de gestion de MNK Partners s'appuie sur son outil propriétaire d'analyse quantitative (**Quanty**) pour lire les cycles immobiliers, identifier les tendances de marché et structurer des décisions objectives dans le temps. Cette analyse est complétée par une expertise terrain qui permet d'évaluer les usages locaux, de trouver les bons actifs, de négocier les baux et de couvrir les variations de taux de change.

Le croisement permanent entre données et terrain renforce la pertinence et la robustesse des décisions. La collecte s'ajuste au pipe d'investissement, de sorte que le rythme des souscriptions reste aligné sur les opportunités réellement identifiées, garantissant une gestion disciplinée et durable.

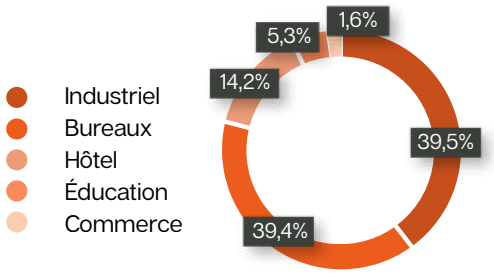
Type	**SCPI**
Capital	**Variable**
Catégorie	**Diversifiée**
Date de création	**30/10/2024**
Commission de souscription	**12% TTI[2]**
Commission de gestion	**14% TTC[3]**
Commission de cession d'actifs (sur la plus-value)	**5% TTI maximum**
Commission de réinvestissement d'actifs (en cas de réemploi)	**3% TTI[4] maximum**
Délai de jouissance	**5 mois[5]**
Durée de placement recommandée	**8 ans**
SRI[6]	**3/7**

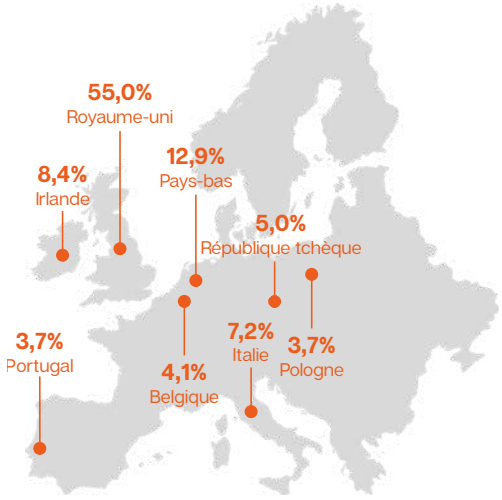
[1]Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des décisions de gestion prises dans l'intérêt des associés. L'investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques notamment de pertes en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers (voir documentations réglementaires Reason).
[2]Du prix de souscription des parts.
[3]Soit 8% TTI au titre de la gestion administrative et financière et 5% HT au titre de la gestion immobilière.
[4]Du prix d'acquisition net vendeur.
[5]1er jour du 6e mois.
[6]Consulter le glossaire pour plus de renseignement.

PATRIMOINE IMMOBILIER

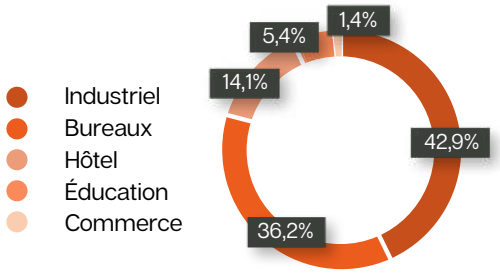
Au troisième trimestre 2026, la SCPI Reason a franchi une étape clé en s'implantant pour la première fois dans deux nouveaux pays, la Pologne et l'Italie, tout en continuant à saisir des opportunités au Royaume-Uni. Porté par quatre nouvelles acquisitions au total (dont trois réparties entre l'Italie et la Pologne), le portefeuille diversifié en bureaux, hôtellerie et local industriel passe de 14 à 18 actifs. Cette dynamique internationale à travers 8 pays porte la valeur totale du patrimoine à 74,2M€, avec une durée ferme résiduelle des baux de 9,92 ans.

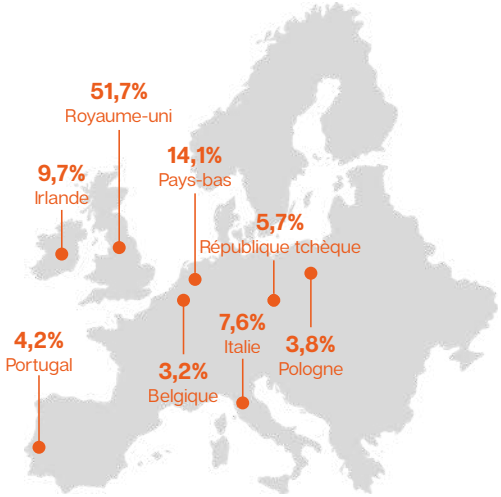
RÉPARTITIONS SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE EN LOYERS





RÉPARTITIONS SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE EN VALEURS





CHIFFRES IMMOBILIERS

18 Actifs	**8,4%** Taux de rendement AEM du portefeuille à l'acquisition[1]	**100%** Taux d'occupation physique[1]
28 Locataires	**3,8M€** Taille moyenne par actif[2]	**100%** Taux d'occupation financier[1]
74,2M€ Valeur totale du patrimoine	**9,92 ans** Durée ferme restante des baux	**78 523m²** Surface totale gérée

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.
[1]Consulter le glossaire pour plus de renseignement.
[2]Calculée par rapport aux flux d'acquisition acte en main (AEM).

NOUVELLES ACQUISITIONS

Acquis le 03/07/2026

LUBIN
POLOGNE

Industriel Typologie	**3 953m²** Superficie
10 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
2,7M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,9%** Taux AEM à l'acquisition

L'actif est un complexe comprenant des entrepôts industriels et des bureaux, loué à **SF-Filter Sp. z o.o.**, filiale polonaise du groupe suisse SF-Filter, fournisseur européen de produits de filtration. Ce complexe sert de centre logistique et de distribution pour la Pologne ainsi que pour l'Europe centrale et orientale, assurant le traitement des commandes et les livraisons régionales.

Situé à proximité de Wrocław, Lubin s'impose comme un pôle industriel majeur, à environ une heure de la frontière allemande, une localisation stratégique qui renforce son attractivité pour les opérations logistiques et les chaînes d'approvisionnement transfrontalières.

LANGLEY
ROYAUME-UNI

L'actif est un immeuble de bureaux rénové, composé de quatre unités et de 108 places de parking. Il est intégralement loué à cinq locataires répartis sur trois secteurs : l'éducation, la technologie et les infrastructures aéroportuaires. Cette diversification sectorielle assure une bonne répartition des risques locatifs.

Situé à Langley, à l'ouest de Londres, l'actif bénéficie d'une localisation stratégique : à quatre minutes à pied de la station de métro, offrant des liaisons directes vers Paddington et l'Elizabeth Line, et à proximité des autoroutes M4, M25 et de l'aéroport d'Heathrow.

Acquis le 15/09/2026

Bureau Typologie	**1 945m²** Superficie
7,2 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
6,8M€ Prix AEM à l'acquisition	**9,8%** Taux AEM à l'acquisition

Acquis le 29/09/2026

CHERASCO & MONDOVI
ITALIE

Hôtel Typologie	**9 768m²** Superficie
17,9 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
5,6M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,2%** Taux AEM à l'acquisition

Le portefeuille comprend deux actifs hôteliers totalisant 165 chambres, situés à Cherasco (3 étoiles, 84 chambres) et Mondovì (4 étoiles, 81 chambres). Il est intégralement loué à **B&B Hotels**, groupe leader de l'hôtellerie économique en Europe exploitant plus de 770 établissements. Cette configuration avec un opérateur de premier plan sur deux sites permet d'allier stabilité d'exploitation et revenus complémentaires d'activités annexes (restaurant et spa).

Situés dans la province de Coni au Piémont, les actifs bénéficient d'une localisation stratégique : au cœur de la région viticole des Langhe (UNESCO), à proximité de la gare de Mondovì et au bord de l'autoroute A6 reliant Turin à Savone, captant une demande diversifiée de loisirs et d'affaires.

ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ

La dynamique d'expansion se poursuit au quatrième trimestre, illustrant la régularité du rythme d'investissement de Reason et la sélectivité de nos équipes. Le pipeline s'est ainsi concrétisé par un nouvel actif à caractère industriel actuellement sous exclusivité au Royaume-Uni, venant renforcer nos positions sur ce marché stratégique.

Par ailleurs, si le portefeuille de Reason reste aujourd'hui concentré en Europe, l'univers d'investissement du fonds s'étend en réalité à l'ensemble des pays de l'OCDE. Des opportunités hors d'Europe sont d'ores et déjà à l'étude, et pourraient ouvrir la voie à une diversification géographique élargie dans les prochains trimestres, dans la continuité de la même méthode rigoureuse de sélection.

EN PORTEFEUILLE

DUBLIN
IRLANDE

L'actif est situé dans un quartier central de la capitale irlandaise, dans une zone résidentielle accueillante pour les familles et offrant de nombreux services tels que des écoles, des parcs et des commerces.

Le locataire actuel est un opérateur de crèche reconnue irlandais : Simbas Childcare.

SIMBAS CHILDCARE

Acquis le 18/12/2024

Crèche Typologie	**288m²** Superficie
8,1 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
1,2M€ Prix AEM à l'acquisition	**7,0%** Taux AEM à l'acquisition

PORT D'ABERDEEN
ROYAUME-UNI

L'actif est un bâtiment industriel moderne et indépendant construit au début des années 2000. Comprenant un entrepôt à grande hauteur, des espaces de stockage extérieurs et des bureaux répartis sur deux niveaux, il est situé près du port d'Aberdeen, en Écosse, un hub majeur du secteur mondial de l'énergie.

Entièrement loué à Lubbers, spécialiste des services industriels pour les secteurs du pétrole, du gaz et des énergies renouvelables.

Lubbers logistics group

Acquis le 23/12/2024

Industriel Typologie	**11 112m²** Superficie
7,9 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
4,4M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,5%** Taux AEM à l'acquisition

CORK
IRLANDE

L'actif est un bâtiment à usage industriel incluant une partie de bureau, situé à Cork, deuxième ville d'Irlande, dans un parc d'affaires et de technologie réputé et clé dans la région. Le parc accueille de grandes entreprises mondiales impliquées dans la recherche et le développement.

Il est loué à une société américaine leader dans la fourniture de services de maintenance et de réparation de l'industrie aérospatiale : StandardAero.

StandardAero

Acquis le 10/03/2025

Industriel Typologie	**5 080m²** Superficie
9,7 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
5M€ Prix AEM à l'acquisition	**7,6%** Taux AEM à l'acquisition

GLASGOW
ROYAUME-UNI

L'actif est un immeuble de bureaux moderne disposant de 122 places de parking et de panneaux photovoltaïques en toiture, situé dans l'un des principaux pôles commerciaux et résidentiels en développement de Glasgow.

Entièrement loué à deux entreprises reconnues : un cabinet international de comptabilité, audit et conseil (8 200+ collaborateurs, 190 bureaux) et un spécialiste des infrastructures réseau et de la cybersécurité, partenaire de grands acteurs tels qu'Aruba, Cisco et Nokia.

AZETS NORTH

Acquis le 20/06/2025

Bureau Typologie	**2 693m²** Superficie
8 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
4,7M€ Prix AEM à l'acquisition	**9,2%** Taux AEM à l'acquisition

NEWCASTLE
ROYAUME-UNI

L'actif est un hôtel de 71 chambres construit au début des années 1990, situé à proximité du centre-ville de Newcastle, avec un accès rapide à Sunderland.

Entièrement loué à Travelodge, deuxième plus grand opérateur hôtelier du Royaume-Uni et pionnier de l'hôtellerie économique dans le pays.

Travelodge

Acquis le 30/06/2025

Hôtel Typologie	**2 385m²** Superficie
12,9 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
5,2M€ Prix AEM à l'acquisition	**7,0%** Taux AEM à l'acquisition

DUBLIN
IRLANDE

Situé au cœur du centre-ville de Dublin, dans un emplacement stratégique pour les commerces et les bureaux, l'immeuble rénové en 2007 est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Entièrement loué à l'UNICEF, qui y a établi son siège en Irlande et occupe les locaux depuis 2008.

unicef

Acquis le 11/07/2025

Commerce Typologie	**233m²** Superficie
3,5 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
1,1M€ Prix AEM à l'acquisition	**7,2%** Taux AEM à l'acquisition

EN PORTEFEUILLE

BRUXELLES
BELGIQUE

L'actif est un immeuble de bureaux stratégiquement situé à Drogenbos, dans le parc d'activités Amadeus Square. Cet emplacement offre un excellent accès direct à Bruxelles tout en bénéficiant de l'environnement fiscal favorable de la Flandre. Il comprend un rez-de-chaussée et deux étages supérieurs, et complété par 62 places de parking extérieur.

Il est entièrement loué à un acteur clé du secteur européen des pièces détachées automobiles : Doyen Auto.

Acquis le 26/09/2025

Bureaux Typologie	**2 226m²** Superficie
4,3 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
2,5M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,4%** Taux AEM à l'acquisition

EINDHOVEN
PAYS-BAS

L'actif est un ensemble immobilier mixte de 4 bâtiments situé près d'Eindhoven, au cœur de la région technologique «Brainport», un pôle majeur d'innovation aux Pays-Bas. Il comprend des bureaux, showrooms, entrepôts et espaces de stockage, complété par 48 places de parking.

Entièrement loué à une filiale européenne du groupe Chemoform, spécialiste du traitement de l'eau pour piscines, spas et installations de bien-être.

Acquis le 29/10/2025

Industriel Typologie	**9 207m²** Superficie
9,1 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
7,2M€ Prix AEM à l'acquisition	**7,5%** Taux AEM à l'acquisition

NEW WALK
ROYAUME-UNI

L'actif est un immeuble de bureaux moderne disposant de 29 places de parking, situé sur New Walk, boulevard piétonnier emblématique du centre-ville de Leicester.

Entièrement loué à trois locataires de qualité : Cambridge & Counties Bank, une entité gouvernementale britannique et le cabinet juridique Smiths Solicitors.

Acquis le 04/12/2025

Bureau Typologie	**2 572m²** Superficie
7,3 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
4,9M€ Prix AEM à l'acquisition	**10%** Taux AEM à l'acquisition

PORT D'AMSTERDAM
PAYS-BAS

L'actif est situé dans le port d'Amsterdam, l'un des principaux hubs logistiques d'Europe, offrant une connectivité exceptionnelle avec les marchés internationaux grâce à ses infrastructures portuaires et son accès direct au canal de la mer du Nord. Il comprend des bureaux, un entrepôt et une salle de sport.

Il est loué à un concepteur, fabricant et fournisseur d'aménagements intérieurs haut de gamme pour des marques internationales : The Eyden Berg.

Acquis le 14/01/2026

Industriel Typologie	**2 799m²** Superficie
9,3 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
3,6M€ Prix AEM à l'acquisition	**6,9%** Taux AEM à l'acquisition

ZLÍN
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

Situé dans la zone industrielle de Prštné à Zlín, à proximité du centre-ville, au sein d'un environnement mixte industriel et commercial, l'actif est un complexe industriel léger moderne composé de 7 bâtiments, regroupant bureaux, espaces de production, d'assemblage et de stockage.

Entièrement loué à Cominfo, fabricant tchèque de systèmes d'entrée et d'identification, filiale du groupe suédois Gunnebo, acteur international des solutions de sécurité.

Acquis le 11/03/2026

Industriel Typologie	**6 020m²** Superficie
9,4 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
3,9M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,2%** Taux AEM à l'acquisition

LEICESTER
ROYAUME-UNI

L'actif est situé au sud-ouest de Leicester, au sein du Grove Business Park, un environnement tertiaire établi et facilement accessible via l'A563. L'actif comprend un immeuble de bureaux moderne réparti sur le rez-de-chaussée et deux étages, offrant des espaces adaptés aux besoins des entreprises.

L'actif est entièrement loué à Otis Limited, filiale de la société Otis Elevator Company, leader mondial reconnu dans les ascenseurs, escaliers mécaniques et solutions de mobilité pour les bâtiments.

Acquis le 02/04/2026

Bureaux Typologie	**2 096m²** Superficie
7,1 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
5M€ Prix AEM à l'acquisition	**9,4%** Taux AEM à l'acquisition

EN PORTEFEUILLE

TORRES VERDRAS
PORTUGAL

L'actif est un complexe industriel composé de trois bâtiments interconnectés : des bureaux, un entrepôt, un laboratoire et des espaces dédiés à l'industrie légère. Il bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A8, offrant une excellente connectivité avec les principaux pôles économiques de la région de Lisbonne.

L'actif est entièrement loué à Glory Global Solutions Portugal, filiale du groupe Glory Limited, acteur international de référence spécialisé dans les technologies d'automatisation du traitement des espèces et des transactions monétaires.

GLORY

Acquis le 03/06/2026

Industriel Typologie	**4 879m²** Superficie
9,7 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
3,1M€ Prix AEM à l'acquisition	**7,7%** Taux AEM à l'acquisition

BARNSLEY
ROYAUME-UNI

L'actif comprend deux entrepôts indépendants disposant de bureaux, d'une cour sécurisée, d'espaces de stockage extérieurs et d'équipements adaptés aux besoins industriels modernes.

L'actif est entièrement loué à Metalliform Holdings Limited, fabricant britannique reconnu de mobilier professionnel, spécialisé dans les secteurs de l'éducation, des bureaux et des équipements pour espaces collectifs.

Metalliform
Inspirational Educational Furniture

Acquis le 17/06/2026

Industriel Typologie	**11 266m²** Superficie
16,9 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
6,7M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,6%** Taux AEM à l'acquisition

LUBIN
POLOGNE

L'actif est situé à Lubin, près de Wrocław, un pôle industriel majeur à seulement une heure de la frontière allemande, offrant une localisation stratégique idéale pour la logistique transfrontalière et l'Europe centrale. Il comprend des entrepôts industriels et des bureaux.

Il est loué à un fournisseur européen de produits de filtration servant de centre de distribution régional : SF-Filter Sp. z o.o., filiale du groupe suisse SF-Filter.

SF FILTER

Acquis le 03/07/2026

Industriel Typologie	**3 953m²** Superficie
10 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
2,7M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,9%** Taux AEM à l'acquisition

LANGLEY
ROYAUME-UNI

L'actif est situé à Langley, à l'ouest de Londres, une localisation stratégique offrant un accès rapide aux autoroutes M4 et M25, à Heathrow ainsi qu'à la station de métro desservie par l'Elizabeth Line. Il comprend un immeuble de bureaux rénové de quatre unités et 108 places de parking.

Il est intégralement loué à cinq locataires de référence issus de trois secteurs clés : l'éducation, la technologie et les infrastructures aéroportuaires.

Wellingtons Prime Academy · Storm Recruitment · ADB SAFEGATE · Active Silicon

Acquis le 15/09/2026

Bureau Typologie	**1 945m²** Superficie
7,2 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
6,8M€ Prix AEM à l'acquisition	**9,8%** Taux AEM à l'acquisition

CHERASCO & MONDOVI
ITALIE

Le portefeuille est situé dans la province de Coni au Piémont, une localisation stratégique au cœur des Langhe, accessible via l'autoroute A6 et la gare de Mondovì pour capter la clientèle d'affaires et de loisirs. Il comprend deux hôtels pour un total de 165 chambres (3 et 4 étoiles), équipés d'un restaurant et d'un spa.

Il est intégralement loué au groupe B&B Hotels, acteur majeur de l'hôtellerie économique en Europe avec plus de 770 établissements.

B&B HOTELS

Acquis le 29/09/2026

Hôtel Typologie	**9 768m²** Superficie
17,9 ans Durée ferme restante des baux	**100%** Taux d'occupation physique
5,6M€ Prix AEM à l'acquisition	**8,2%** Taux AEM à l'acquisition

NOS 3 PLUS GROS LOCATAIRES

01

METALLIFORM HOLDINGS LIMITED

~£22M | Chiffres d'affaires 2025

Entreprise installée sur ce site depuis les années 1960 et spécialisée dans la fabrication de mobilier pour les secteurs de l'éducation, des stades et des bureaux. Fournisseur reconnu d'établissements scolaires, d'enceintes sportives et de grands comptes tertiaires à travers le Royaume-Uni, Metalliform occupe une position établie sur un marché de niche à faible exposition cyclique.

Durée du bail : 16,9 ans ferme

Durée du bail : 9,1 ans ferme

02

CF GROUP NETHERLANDS HOLDING B.V

~300M€ | Chiffres d'affaires 2025

Filiale européenne du groupe Chemoform, fabricant et distributeur européen de produits et solutions de traitement de l'eau à destination des piscines, spas et installations de bien-être. Le groupe, dont le siège est basé en Allemagne, bénéficie d'une implantation européenne solide.

03

TRAVELODGE HOTELS LIMITED

~1,2Md€ | Chiffres d'affaires 2025

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, l'opérateur exploitait 595 hôtels avec 45 781 chambres au service de 21 millions de clients d'affaires et de loisirs.

Durée du bail : 12,9 ans

Une équipe à votre disposition

Clément COSSY
Responsable relations partenaires
Paris et Sud-Ouest

+33 6 31 71 85 44

clement.cossy@mnk-partners.com

Lucie HOSTACHE
Responsable relations partenaires
Paris & Sud-est

+33 6 02 00 38 22

lucie.hostache@mnk-partners.com

Nicolas FRADKIN
Directeur Commercial

+33 6 02 12 26 69

nicolas.fradkin@mnk-partners.com

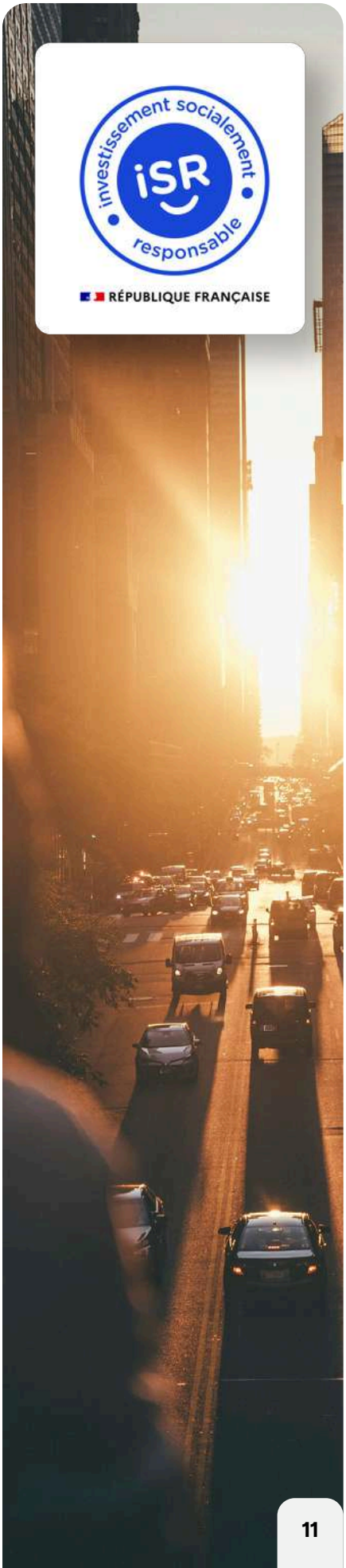
Gersende BAILLOT D'ESTIVAUX
Responsable relations partenaires
Paris & Nord-Ouest

+33 6 30 97 66 80

gersende.baillotdestivaux@mnk-partners.com

INVESTISSEMENT RESPONSABLE

LE 10 FÉVRIER 2025, LA SCPI A OBTENU LE LABEL ISR. LE LABEL A ÉTÉ RECONDUIT POUR UNE ANNÉE SUPPLÉMENTAIRE EN MARS 2026 ATTESTANT DE LA QUALITÉ ET DE LA COHÉRENCE DE SA DÉMARCHE EXTRA-FINANCIÈRE.



La SCPI Reason s'inscrit dans une démarche d'investissement responsable intégrant systématiquement les critères ESG. Elle vise à **créer de la valeur durable** en sélectionnant des actifs immobiliers situés dans les pays de l'OCDE, privilégiés pour la stabilité et la transparence de leurs marchés.

Sa stratégie repose sur une **approche best-in-progress** : identifier des immeubles présentant un fort potentiel d'amélioration ESG et les accompagner sur l'ensemble de leur cycle de vie, du sourcing à la cession, en passant par l'acquisition, l'asset management et le property management.

Le portefeuille se compose principalement d'**actifs tertiaires et commerciaux**, choisis pour leur qualité énergétique, leur efficacité et le confort offert aux occupants. Les investissements se concentrent sur des marchés où les cadres réglementaires ESG sont matures et les risques maîtrisables.

L'un des principaux défis réside dans la gestion de la diversité typologique des actifs et des réglementations ESG propres à chaque pays de l'OCDE. Cette complexité nécessite une **méthodologie exigeante et adaptable**, illustrant la solidité de l'engagement de MNK Partners en faveur d'une performance durable dans un environnement international en évolution constante.

ANNEXE

Consultez le rapport ESG de la SCPI Reason sur notre site internet :

www.mnk-partners.com

LES PLANS D'ÉPARGNE

MNK Partners propose au sein de sa SCPI Reason des plans d'épargne fondés sur la **méthode du Dollar Cost Averaging** (DCA), une stratégie d'investissement progressif consistant à verser un montant fixe à intervalles réguliers, indépendamment des conditions de marché. Appliquée aux SCPI, cette approche permet :

- **Lissage du prix d'entrée**
  Des versements réguliers réduisent l'exposition aux fluctuations du marché.
- **Approche en flux plutôt que stock**
  Une épargne progressive sans mobiliser un capital important d'emblée.
- **Réinvestissement optionnel**
  Les dividendes peuvent être automatiquement réinvestis pour accélérer la capitalisation.
- **Pilotage de votre investissement**
  Un placement aligné avec votre projet de vie et structuré sur un horizon de temps défini.

ZOOM SUR LES PLANS D'ÉPARGNE

Reason Éducation

Préparer dès aujourd'hui le financement des études des enfants, avec des versements étalés sur la durée.

Reason Ambition

Constituer un apport pour un projet personnel ambitieux grâce à des versements programmés ajustables.

Reason Retraite

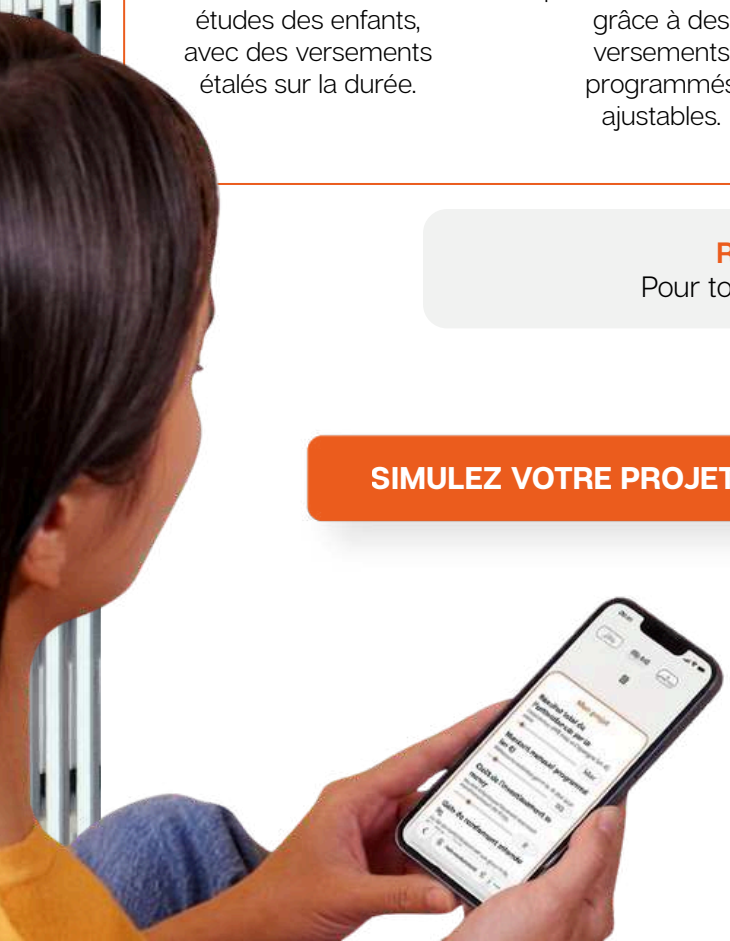
Bâtir un complément de revenus mensuels pour la retraite, avec la possibilité de réinvestir les dividendes.

Reason Succession

Transmettre un capital en optimisant le démembrement et en réduisant la pression fiscale successorale.

Reason Flexible
Pour tous vos autres projets.

SIMULEZ VOTRE PROJET



Les simulations de projets de vie reposent sur une hypothèse de rendement de 6% par an brut de fiscalité et net de frais de gestion. Ces performances sont indicatives 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. Durée de placement recommandée : 8 ans minimum. Avant tout investissement, consultez votre conseiller en gestion de patrimoine.

L'ACTUALITÉ DE MNK PARTNERS

MNK Talk : un nouvel épisode sur la SCPI et l'IA

Notre émission YouTube "MNK Talk" s'est enrichie d'un nouvel épisode ce trimestre. Le 9 juillet, Mansour Khalifé a reçu Clément Bieber (conseiller en gestion de patrimoine et créateur de la grille SCPI Sans Filtre™) pour décrypter l'impact de l'intelligence artificielle et de l'analyse quantitative sur le conseil patrimonial. Ensemble, ils ont abordé les défis liés à l'asymétrie d'information, les limites des classements traditionnels de SCPI et le rôle qui reste indispensable à l'humain face aux nouveaux outils d'aide à la décision.

Rencontre partenaires CGP aux bureaux parisiens

Le 16 juillet, MNK Partners a accueilli plusieurs de ses partenaires conseillers en gestion de patrimoine au sein de ses bureaux parisiens pour un moment d'échange et de convivialité avant la pause estivale. Cet événement a été l'occasion privilégiée de se retrouver et de renforcer les liens de proximité avec nos partenaires au-delà du cadre habituel. À travers ces rencontres régulières, l'équipe commerciale réaffirme son engagement à accompagner au quotidien son réseau de distribution.

SCPI Reason : deuxième revalorisation en moins d'un an

MNK Partners a annoncé une revalorisation de +2%* de la valeur de part de sa SCPI Reason au 1er août 2026, la portant de 1,01€ à 1,03€. Il s'agit de la deuxième hausse en moins d'un an (après celle de +1% fin décembre 2025), soit une progression cumulée de +3% depuis le lancement. Alignée sur le recalcul semestriel de la valeur de reconstitution (s'établissant à 1,06€ au 30 juin 2026), cette décision s'appuie sur une politique de valorisation stricte et sur la solidité du portefeuille.

Patrimonia Lyon 2026

Les 30 septembre et 1er octobre, les équipes de MNK Partners étaient à Lyon pour l'édition 2026 de Patrimonia. Cet événement a été l'occasion d'échanger avec de nombreux professionnels autour de la SCPI Reason, de notre gestion quantitative et de nos opportunités d'investissement dans l'OCDE. Mansour Khalifé est également intervenu lors d'une conférence dédiée à la sécurisation de la performance des SCPI sur le temps long. Un grand merci à tous les visiteurs pour la qualité de ces échanges.

**L'augmentation du prix de la part au 1er d'août est de 1,82%, arrondie à 2%.*
Nous rappelons que l'évolution de la valeur de la part de la SCPI Reason peut se faire à la hausse comme à la baisse.

LE 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 aux alentours du 10 octobre.

Dividende brut
Dividende versé au titre de la période, y compris les acomptes exceptionnels, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds pour le compte de l'associé(e) en France ou à l'étranger.

Durée ferme restante des baux (WALB)
Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en années, pondérée par les loyers) jusqu'à leur prochaine date d'échéance.

SRI (Score de Risque d'Investissement)
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) brut de fiscalité
Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autres fiscalités payées par le fonds pour le compte de l'associé(e), 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 occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de rendement acte en main (AEM) du portefeuille
Indicateur mesurant la rentabilité du portefeuille immobilier d'une SCPI, correspondant au rapport entre les revenus locatifs nets générés par les immeubles et leur coût total d'acquisition acte en main, incluant le prix d'achat et l'ensemble des frais liés à l'acquisition et à la mise en exploitation des actifs.

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 deux fois par an suite aux expertises immobilières. Elle 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.

PRINCIPAUX 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.

Le service client est à votre écoute :
investisseurs@mnk-partners.com
+33 1 40 67 01 20

SUIVEZ-NOUS

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 – www.mnk-partners.com. Tous droits réservés.