reason

Bulletin Trimestriel d'Information

1er trimestre 2025

MNK PARTNERS

Édito et perspectives de marché

Mansour KHALIFÉ
Président

En ce premier trimestre 2025, MNK Partners a réaffirmé son engagement auprès de ses investisseurs en accueillant Nicolas Fradkin au poste de Directeur Commercial, témoignage de notre volonté de conjuguer proximité et performance. Son expertise renforce dès aujourd'hui l'efficacité de nos équipes, dont l'objectif est d'accompagner chacun de nos associés vers des décisions éclairées. À fin mars, votre SCPI Reason détient cinq actifs, dont deux sous promesse, et affiche une capitalisation cumulée de plus de 10 millions d'euros, reflet concret de la confiance que vous nous accordez.

Sur la scène mondiale, le 2 avril – jour de la Libération – a vu plusieurs grandes économies annoncer de nouveaux droits de douane, intensifiant l'incertitude et la volatilité des marchés. Aux États-Unis, où la consommation représente près de 70% du PIB, la défiance des ménages et des entreprises se renforce : nos simulations indiquent que le durcissement des tarifs et des conditions financières pourrait éroder jusqu'à 1,5% de la croissance outre-Atlantique, contraignant les prévisionnistes à revoir leurs objectifs à la baisse. Ces tensions soulignent le risque baissier pesant sur la croissance mondiale et rappellent l'importance d'une gestion proactive.

En Europe, les fondamentaux restent solides. Le plan de relance allemand, doté de plus de 1 000 milliards d'euros, et la politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne – susceptible de ramener les taux sous la barre des 2% grâce au ralentissement de l'inflation – constituent des moteurs de soutien puissants. Par ailleurs, l'Union européenne dégage un excédent commercial d'environ 200 milliards d'euros avec les États-Unis, et nos modèles estiment qu'un droit de douane de 20% sur les exportations européennes n'entraînerait qu'une contraction limitée de 0,22% du PIB de la zone, un choc aisément absorbé par les mesures budgétaires et la détente des taux d'intérêt. Ces dynamiques confirment la résilience du marché immobilier européen et renforcent l'attractivité des actifs de Reason, idéalement positionnés pour capter le potentiel de reprise.

Face à la conjonction de risques globaux et d'opportunités régionales, naviguer "à vue" n'est plus envisageable. C'est pourquoi nous plaçons la gestion active et "data-driven" au cœur de notre démarche : en exploitant des analyses statistiques robustes et des scénarios de simulation, nous anticipons les chocs macroéconomiques, ajustons nos allocations en temps réel et sécurisons la performance de vos placements. Cette approche nous permet de réagir promptement aux soubresauts des marchés tout en préservant la transparence et la confiance de nos associés.

Alors que les incertitudes commerciales et financières persistent, Reason reste résolument tourné vers l'international mais aussi l'avenir. Notre priorité est de préserver et de faire croître votre investissement sur le long terme, en alliant vigilance face aux risques et opportunisme pour saisir les meilleures opportunités. Nous vous remercions de votre confiance et poursuivons nos efforts pour vous offrir une gestion toujours plus performante et sécurisée.

Chiffres clés

Reason, lancée le 30 octobre 2024 a connu un démarrage prometteur au 1er trimestre 2025. La SCPI a réussi à collecter plus de 3,5 millions d'euros clôturant la période sponsor avec une collecte d'environ 5 millions d'euros. La capitalisation de Reason atteint désormais 10,1 millions d'euros, avec 195 nouveaux associés.

PERFORMANCE

3,5M€
Collecte du trimestre

10,1M€
Capitalisation

2,58%
Taux de distribution du trimestre

> 8,5%[1]
Taux de distribution cible en 2025

7,5%
Objectif TRI sur 8 ans

3,6M€
Parts créées sur le trimestre

195
Nouveaux associés

DIVIDENDES

5€
Dividende brut versé pour 200 parts

3,99€
Dividende net de fiscalité versé pour 200 parts

VALEUR DE PART

0,97€
Valeur de part au 31/01/2025

0,88€
Valeur de retrait

1€
Valeur de part du 28/02/2025 au 31/03/2025

0,74€
Valeur IFI par part au 01/01/2025

[1] 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.

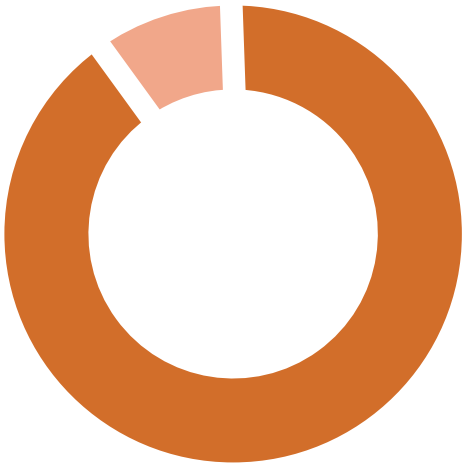
Patrimoine

Au 1er trimestre 2025, et seulement 4 mois après son lancement, Reason a enrichi son portefeuille d'un troisième actif : un actif logistique niché au cœur du « IDA Business Park » à Cork, en Irlande. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de Reason d'investir dans des actifs « Core » résilients et performants, adaptés aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. 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, cet actif promet un revenu locatif solide et durable.

Répartition géographique

- Irlande 55%
- Royaume-Uni 45%

Répartition sectorielle



- Logistique 90%
- Education 10%

CHIFFRES IMMOBILIERS

3
Actifs

3
Locataires

10,24 ans
Durée ferme restante de l'engagement des locataires

16 480m²
Surface totale gérée

8,60%[1]
Rendement net vendeur

100%
Taux d'occupation financier[2]

100%
Taux d'occupation physique moyen

[1] Loyer actuel annualisé divisé par la valeur net vendeur d'acquisition
[2] 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.

En portefeuille

ACQUIS LE 10 MARS 2025, UN ACTIF LOGISTIQUE À CORK, IRLANDE

11,2 ans
Durée de bail

8,4%
Rendement net vendeur à l'acquisition

4,5M€
Prix acquisition net vendeur

ACQUIS LE 23 DÉCEMBRE 2025 UN ACTIF LOGISTIQUE PRÈS DU PORT D'ABERDEEN, ÉCOSSE

10 ans
Durée de bail

9,1%
Rendement net vendeur à l'acquisition

4,2M€
Prix acquisition net vendeur

ACQUIS LE 18 DÉCEMBRE 2024, UNE CRÈCHE MODERNE À DUBLIN, IRLANDE

10 ans
Durée de bail

7,7%
Rendement net vendeur à l'acquisition

1,1M€
Prix acquisition net vendeur

ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Sous promesse

DES BUREAUX À GLASGOW, ÉCOSSE

L'actif est stratégiquement situé dans le quartier de Braehead, l'une des premières zones commerciales et résidentielles en expansion de Glasgow. Glasgow est la troisième plus grande ville du Royaume-Uni. Des améliorations sont en cours par l'un des locataires.

9,31 ans
Durée de bail

10,25%
Rendement net vendeur à l'acquisition

4,4M€
Prix acquisition net vendeur

UN HÔTEL ÉCONOMIQUE À NEWCASTLE, ANGLETERRE

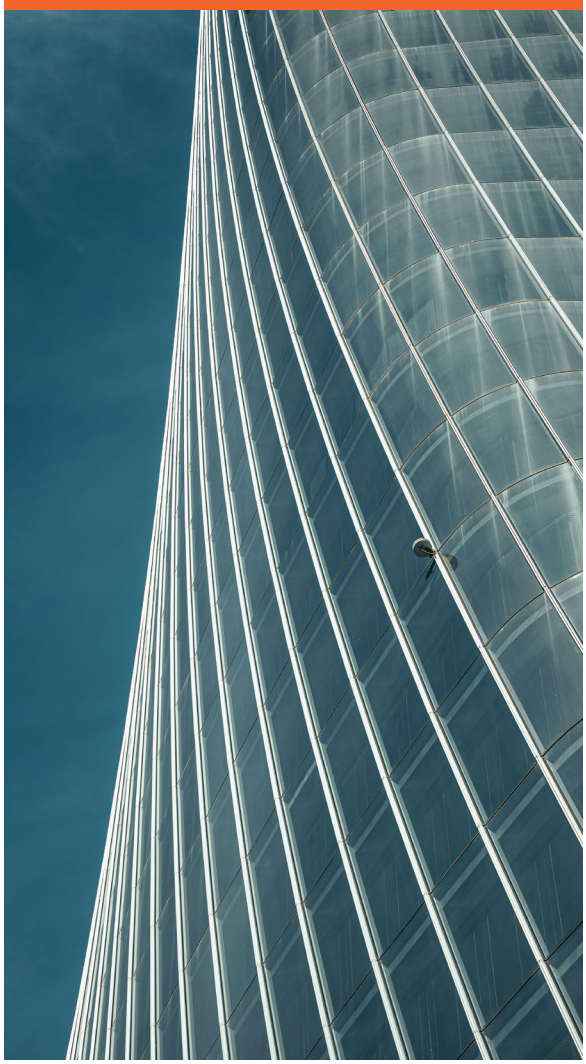
L'actif est situé dans un emplacement stratégique sur une artère principale, à proximité du centre de Newcastle. Le locataire, Travelodge, est le deuxième opérateur hôtelier du Royaume-Uni.

14,7 ans
Durée de bail

7,7%
Rendement net vendeur à l'acquisition

4,9M€
Prix acquisition net vendeur

ACTIFS SOUS PROMESSE



Investissements Responsables

Trois mois après son lancement, Reason a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable). Cette labellisation récompense notre engagement en faveur d'un investissement immobilier durable.

Par ailleurs, la SCPI Reason contribue à la transition écologique et à la promotion d'un modèle durable et vertueux en investissement marginalement dans les énergies renouvelables (ENR). Reason intègre également des critères ESG dans son approche d'investissement.

Informations pratiques

01 Versements programmés dès 1€ par mois

02 Dividende potentiel versé[1] mensuellement

03 Possibilité de réinvestissement partiel ou total du dividende

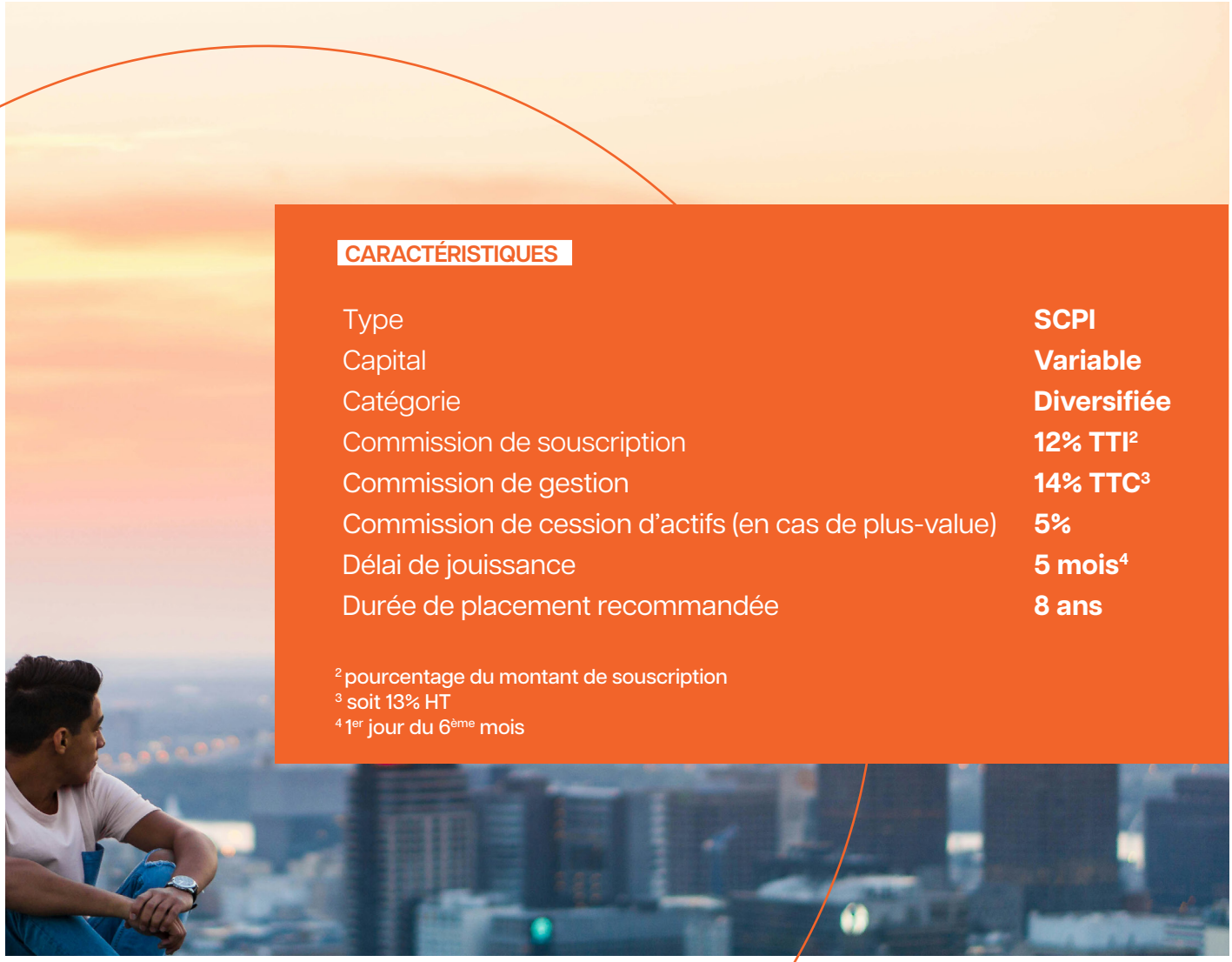
04 Souscription à crédit

05 Souscription en démembrement permanent ou temporaire

06 Souscription dématérialisée

07 Différentes modalités de paiement : virement ou prélèvement

[1]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)



CARACTÉRISTIQUES

Type	**SCPI**
Capital	**Variable**
Catégorie	**Diversifiée**
Commission de souscription	**12% TTI[2]**
Commission de gestion	**14% TTC[3]**
Commission de cession d'actifs (en cas de plus-value)	**5%**
Délai de jouissance	**5 mois[4]**
Durée de placement recommandée	**8 ans**

[2] pourcentage du montant de souscription
[3] soit 13% HT
[4] 1er jour du 6ème mois

Glossaire

Taux de distribution (TD)
Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

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

Taux d'occupation physique (TOP)
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution d'une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) correspond à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs détenus par la société, à laquelle s'ajoutent les frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine (droits de mutation, frais de conseil, commissions, etc.).

Valeur de réalisation
La valeur de réalisation d'une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) correspond à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs détenus par la société, notamment les actifs financiers. Calculée au moins une fois par an à la suite des expertises immobilières, elle reflète de manière fidèle la valeur réelle d'une part de SCPI à un instant donné.

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

La révolution SCPI par la data

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