

● reason
Bien plus qu'une SCPI

Bulletin Trimestriel d'Information

4^e trimestre 2025

Données au 31 décembre 2025
Valable du 1^e janvier au 31 mars 2026

m n k
PARTNERS

Sommaire

Édito et perspectives de marché	3
Chiffres clés	4
Caractérisques	5
Patrimoine immobilier	6
Nouvelles acquisitions du trimestre	7
Actifs acquis en 2026	9
Les plans d'épargne Reason	10
L'actualité de MNK Partners	11
Glossaire	12
Risques	14

Édito et perspectives de marché



Mansour KHALIFÉ
Président

L'année 2025 s'est achevée dans un environnement économique en voie de stabilisation. Au quatrième trimestre, plusieurs signaux ont confirmé un optimisme prudent : en Europe, la désinflation désormais installée ouvre la voie à une politique monétaire plus équilibrée, tandis que la reprise du crédit amorce une amélioration progressive des conditions de financement. Au Royaume-Uni, la normalisation se poursuit, même si un cadre budgétaire encore contraint pèse sur la visibilité. Aux États-Unis, l'économie reste résiliente, mais une inflation plus persistante impose une lecture attentive du rythme d'assouplissement monétaire attendu en 2026.

Dans ce contexte en transition, Reason a poursuivi son développement avec méthode et sélectivité. Deux acquisitions majeures sont venues marquer la fin d'année et illustrent notre discipline d'allocation ainsi que notre capacité à saisir des opportunités rigoureusement sélectionnées.

En octobre 2025, nous avons acquis un actif industriel aux Pays-Bas, au cœur de la « Silicon Valley européenne », à proximité d'Eindhoven. D'une surface de plus de 9 200m², composé de bureaux, showrooms et entrepôts, il est loué dans le cadre d'un bail ferme de dix ans à un acteur industriel européen de premier plan. Offrant un rendement de 8,3%, cet actif renforce la résilience du portefeuille de Reason et consolide sa présence dans un bassin technologique dynamique.

En décembre 2025, Reason a réalisé sa neuvième acquisition avec un immeuble de bureaux prime au cœur de Leicester, ville britannique reconnue pour la solidité de sa demande locative tertiaire.

Situé sur le prestigieux boulevard piétonnier New Walk, l'actif est entièrement loué à trois locataires de premier rang : une institution financière, une entité gouvernementale et un cabinet juridique. Le bien affiche un rendement de 10,9% et une durée moyenne ferme des baux de plus de huit ans, en parfaite adéquation avec notre stratégie d'investissement Core.

Ces opérations témoignent de la pertinence de notre approche : combiner l'analyse quantitative – pour lire les cycles, identifier les marchés porteurs et objectiver les décisions – et l'expertise terrain, indispensable pour comprendre les usages, la réalité opérationnelle des actifs et la dynamique locale. C'est de cette double exigence que se construit la trajectoire durable de Reason.

À l'aube de l'année 2026, les conditions de marché devraient poursuivre leur normalisation, ouvrant progressivement une fenêtre plus favorable à l'investissement immobilier, mais exigeant plus que jamais discipline et sélectivité. Les opportunités existent, mais elles devront être abordées avec rigueur, en cohérence avec notre rythme maîtrisé de collecte et notre philosophie d'investissement de long terme.

Je tiens à exprimer ma gratitude à nos 1 382 associés, ainsi qu'à nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine, dont l'exigence et l'engagement sont au cœur de la réussite de Reason.

Fidèle à ses principes fondateurs, Reason aborde l'année 2026 avec constance, confiance et détermination. Car une certitude demeure : la performance durable ne naît ni du discours ni de la nouveauté, mais de la rigueur, de la méthode et du temps long.

Chiffres clés

Conformément à sa philosophie de gestion et à la dynamique positive de son patrimoine, MNK Partners a revalorisé la part de la SCPI Reason de +1% au 31 décembre 2025, faisant évoluer son prix de 1,00€ à 1,01€. Cette décision, rendue possible par l'appréciation du patrimoine et l'indexation récente de certains loyers, s'inscrit dans l'objectif de maintenir une progression régulière de la valeur de part et de délivrer une performance annuelle cohérente avec la cible fixée.

24,1M€

Volume de collecte totale en 2025

9,3M€

Collecte du trimestre

1382

Nombre total de nouveaux associés en 2025

1

Nombre de demandes de retrait traitées sur le trimestre

0

Nombre de demandes de retrait en attente sur le trimestre

7%

Objectif TRI sur 8 ans (non garanti)

DIVIDENDES

6,30€

Dividendes du trimestre bruts versés pour 200 parts

25,80€

Dividendes cumulés bruts versés en 2025 pour 200 parts

31,0M€

Capitalisation¹

9,3M

Nombre de parts créées sur le trimestre

437

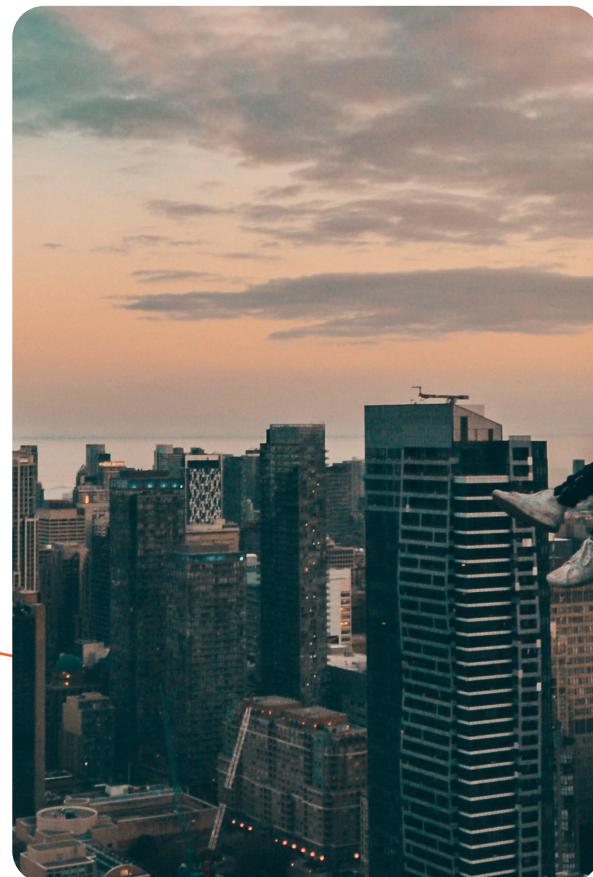
Nombre de nouveaux associés sur le trimestre

207

Nombre de parts rachetées sur le trimestre

29,6%

Taux d'endettement du trimestre



VALEUR DE PART

1,01€

Valeur de part²

0,88€

Valeur de retrait

1,05€

Valeur de reconstitution³

0,81€

Valeur de réalisation³

+1%

Variation du prix de part⁴

0,86€

Valeur IFI par part indicative au 01/01/26⁵

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

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. Le taux de distribution présenté intègre un effet relatif lié au délai de jouissance, la SCPI Reason ayant été lancée en 2024 ; cette performance ne préjuge pas des rendements futurs.

² Souscription minimum de 200 parts

³ sous réserve de la validation du commissaire aux comptes

⁴ au 31/12/2025

⁵ Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

Caractéristiques

- 01 Versements programmés dès 1€ par mois
- 02 Dividende potentiel versé¹ 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

¹Le 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).

Type	SCPI
Capital	Variable
Catégorie	Diversifiée
Date de création	30/10/2024
Commission de souscription	12% TTI²
Commission de gestion	14% TTC³
Commission de cession d'actifs (en cas de plus-value)	5% TTI²
Délai de jouissance	5 mois⁴
Durée de placement recommandée	8 ans
SRI	3/7

²pourcentage du montant de souscription

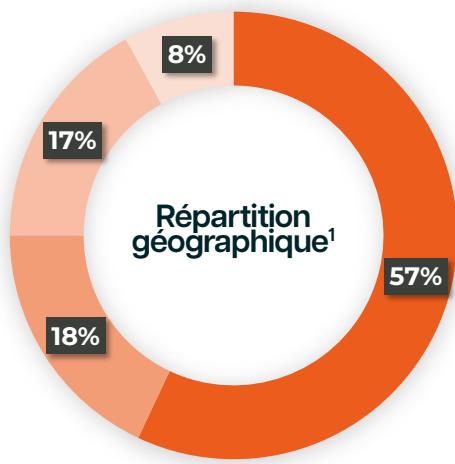
³soit 13% HT

⁴1^{er} jour du 6^{ème} mois

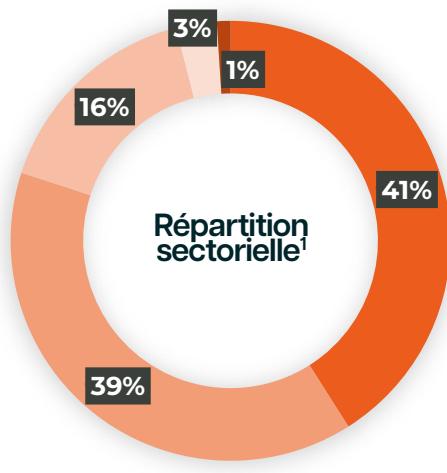
Pour en savoir plus



Patrimoine immobilier



- Royaume-Uni
- Irlande
- Pays-Bas
- Belgique



- Logistique
- Bureaux
- Education
- Commerce
- Hôtel

Au quatrième trimestre 2025, Reason poursuit sa stratégie de diversification avec l'acquisition d'un actif mixte bureau-logistique aux Pays-Bas – nouveau marché – ainsi qu'un actif de bureau au Royaume-Uni, tous deux pleinement alignés avec la stratégie core. À l'issue de ces investissements, le portefeuille compte désormais neuf actifs répartis dans quatre pays, avec une durée ferme résiduelle des baux de 9,4 ans, contre 9,5 ans au trimestre précédent.

35 796m²

Surface totale gérée

36,7M€

Valeur total des actifs à l'acquisition (frais inclus)

CHIFFRES IMMOBILIERS

9

Actifs

13

Locataires

9,0%

Rendement net vendeur à l'acquisition²

~ 4,1M€

Taille moyenne par actif³

100%

Taux d'occupation physique moyen²

100%

Taux d'occupation financier²

9,4 ans

Durée ferme restante de l'engagement des locataires

¹Répartitions pondérées par les loyers.

²Consulter le glossaire pour plus de renseignement.

³Calculée par rapport aux flux d'acquisition acte en main.

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.

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 négocier les baux (durée ferme, indexation, solidité des locataires) 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.

Nouvelles acquisitions du trimestre

**ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2025
UN ACTIF À USAGE MIXTE, ENTIÈREMENT LOUÉ À UNE SOCIÉTÉ PANEUROPÉENNE,
AUX PAYS-BAS**



10 ans

Durée de bail

8,3%

Rendement net vendeur
à l'acquisition

6,5M€

Prix acquisition
net vendeur

9 207m²

Superficie

100%

Taux d'occupation
physique

1

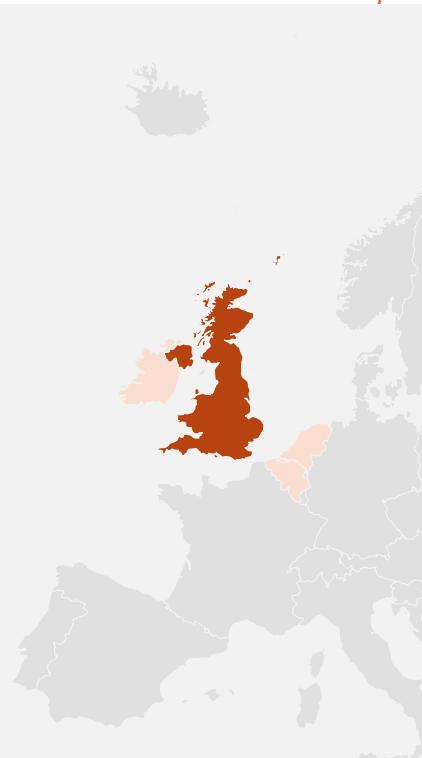
Nombre de locataires

L'actif se compose de 4 bâtiments à usage mixte offrant une surface locative totale de 9 207m², complétée par 48 places de parking. Cet actif à usage mixte comprend des bureaux, des showrooms, des entrepôts et des espaces de stockage.

L'acquisition s'effectue sous la forme d'une opération de cession-bail (Sale & Lease Back). Le bien sera intégralement loué dans le cadre d'un bail de 10 ans à CF Group Netherlands Holding B.V. (Starline Vastgoed B.V.), une entité du groupe Chemoform AG, spécialiste européen des solutions de traitement de l'eau.

L'actif est stratégiquement situé dans le parc d'activités, près d'Eindhoven, l'une des cinq plus grandes villes des Pays-Bas et un pôle technologique et d'innovation. Il offre également un emplacement idéal pour les activités industrielles légères et logistiques. Il fait partie de la région innovante « Brainport ».

**ACQUIS LE 4 DÉCEMBRE 2025
UN IMMEUBLE DE BUREAUX SITUÉ DANS LE CENTRE VILLE DE LEICESTER,
AU ROYAUME-UNI**



8 ans

Durée de bail

10,9%

Rendement net vendeur
à l'acquisition

4,6M€

Prix acquisition
net vendeur

2 572m²

Superficie

100%

Taux d'occupation
physique

3

Nombre de locataires

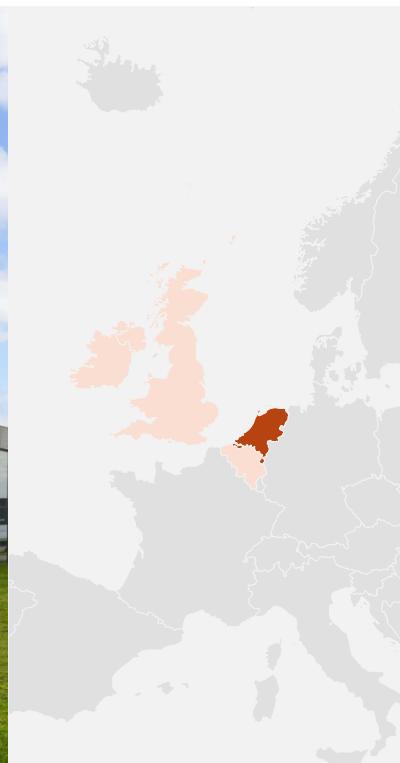
L'actif comprend un immeuble de bureaux moderne d'une superficie louable de 2 572m² avec 29 places de parking.

L'actif est entièrement loué à trois locataires issus respectivement du secteur bancaire, d'une administration gouvernementale et d'un cabinet juridique, dans le cadre de baux fermes de huit ans.

Charnwood Court est situé sur New Walk, un boulevard piétonnier dans le quartier préservé du centre-ville de Leicester. Il se trouve à seulement 600 mètres de la gare de Leicester et à quelques minutes à pied de l'université « De Montfort » et « University of Leicester ».

● Actifs acquis en 2026

ACQUIS LE 14 JANVIER 2026
UN ACTIF À USAGE MIXTE DANS LE PORT D'AMSTERDAM, AUX PAYS-BAS



10 ans

Durée de bail

8,0%

Rendement net vendeur
à l'acquisition

3M€

Prix acquisition
net vendeur

2 799m²

Superficie

100%

Taux d'occupation
physique

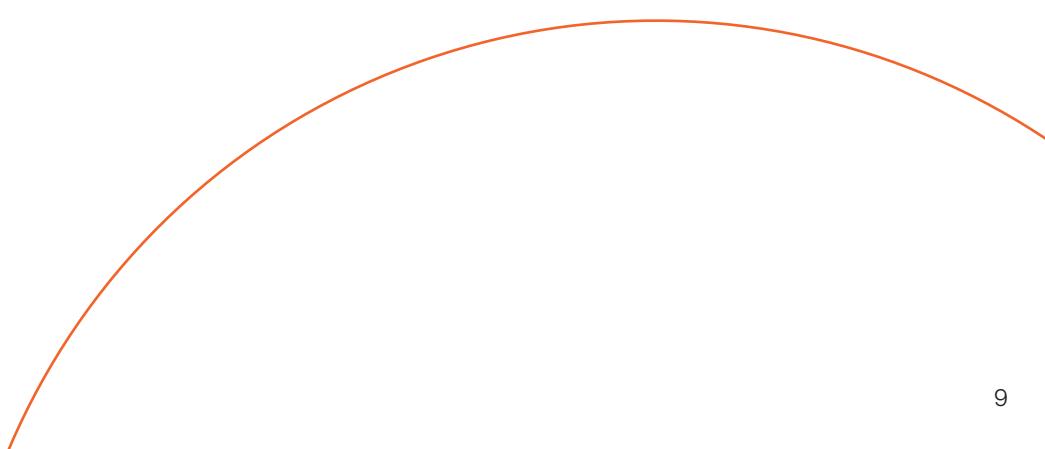
1

Nombre de locataires

L'actif se compose de quatre étages, offrant une surface locative totale d'environ 2 799m² et 32 places de parking. Il comprend des bureaux, un entrepôt et une salle de sport. Le site est équipé de panneaux solaires et de bornes de recharge.

L'acquisition est une opération de cession-bail (Sale & Lease Back). L'actif sera entièrement loué dans le cadre d'un bail triple net d'une durée de 10 ans ferme.

Le locataire est un concepteur, fabricant et fournisseur d'aménagements intérieurs haut de gamme pour des marques internationales.



● Les plans d'épargne Reason

Depuis le deuxième trimestre 2025, MNK Partners a enrichi l'offre de Reason en lançant des plans d'épargne fondés sur le principe du Dollar Cost Averaging (DCA), une méthode d'investissement progressif reposant sur des versements réguliers d'un montant fixe.

Appliquée à la SCPI, cette approche permet de lisser le prix de souscription dans le temps, de réduire l'impact du point d'entrée et d'encourager une discipline d'investissement de long terme, notamment lorsqu'elle est associée au réinvestissement optionnel des dividendes.

Pensés dans une logique patrimoniale durable, ces plans permettent d'aligner l'investissement sur les grands projets de la vie : le financement des études des enfants, la constitution de capital, la préparation de la retraite ou la transmission.

Dès la souscription, l'investisseur peut ainsi choisir parmi quatre plans thématiques – Reason Éducation, Reason Ambition, Reason Retraite et Reason Succession – chacun correspondant à un objectif clairement identifié. Un plan supplémentaire, Reason Flexible, offre quant à lui une liberté accrue pour les situations ne relevant pas de ces thématiques.

Reposant sur des versements programmés, modulables et sans frais additionnels, les plans d'épargne Reason visent à donner plus de clarté, de cohérence et de maîtrise à la construction d'un patrimoine immobilier sur le long terme.

ZOOM SUR LES PLANS D'ÉPARGNE



Reason Education

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



Reason Ambition

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



Reason Retraite

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



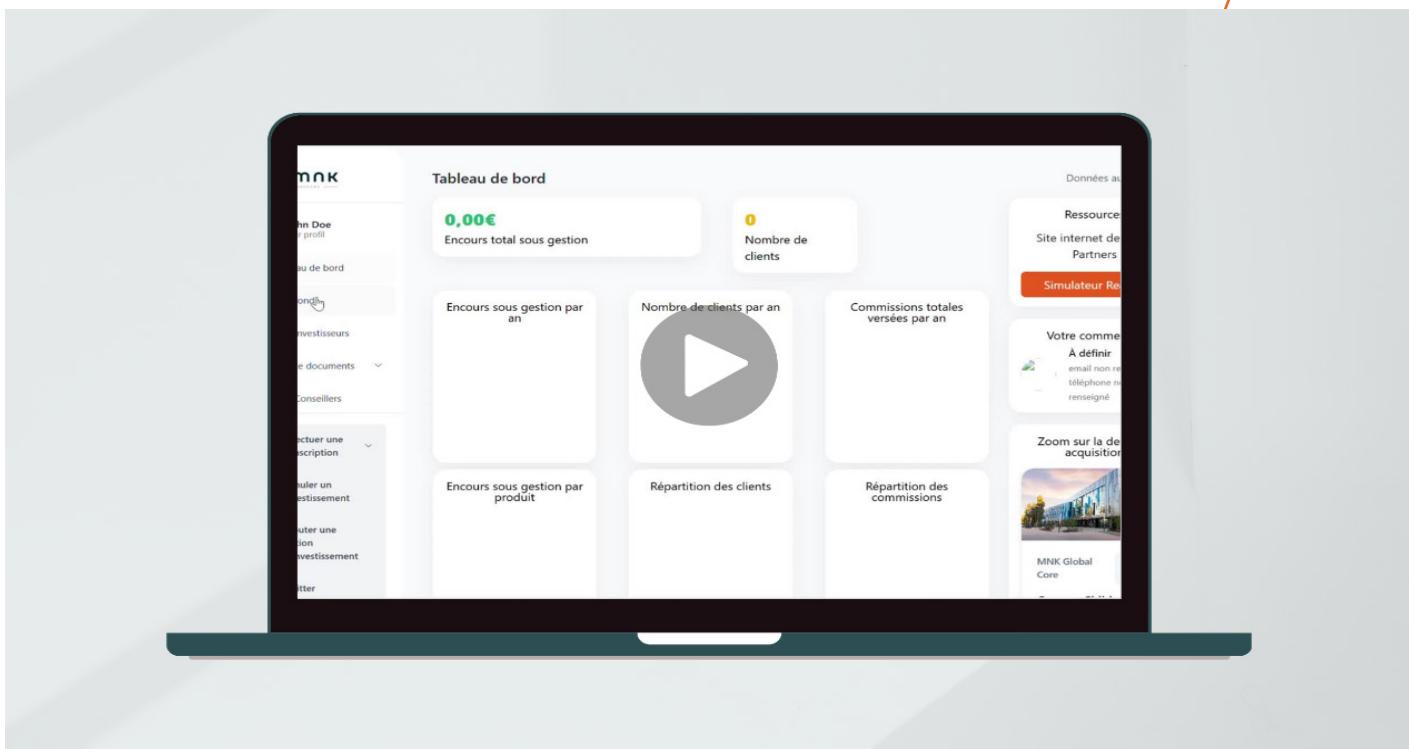
Reason Succession

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

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

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

L'actualité de MNK Partners



MISE À JOUR DE L'APPLICATION MNK

Depuis le 31 décembre 2025, l'ensemble des démarches liées aux solutions MNK Partners s'effectue directement depuis l'application MNK Partners.

Grâce à cette mise à jour, toutes les souscriptions à nos fonds – y compris la SCPI Reason – sont effectuées et gérées depuis un seul et même espace.

Une équipe à votre disposition



Lucie HOSTACHE
Responsable relations partenaires
Paris & Sud-est

lucie.hostache@mnk-partners.com
+33 6 02 00 38 22



Nicolas FRADKIN
Directeur Commercial

nicolas.fradkin@mnk-partners.com
+33 6 02 12 26 69



Gersende BAILLOT D'ESTIVAX
Responsable relations partenaires
Paris & Nord

gersende.baillotdestivaux@mnk-partners.com
+ 33 6 30 97 66 80

Glossaire

Capitalisation

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

Délai de jouissance

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

Dividende brut

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

Durée ferme restante de l'engagement des locataires (WALB)

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en années, pondérée par les loyers) jusqu'à leur prochaine date de sortie possible.e.

Prix d'acquisition net vendeur

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

Rendement net vendeur à l'acquisition

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

SRI

Le SRI (Score de Risque d'Investissement) me-

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

Taux de distribution (TD) brut de fiscalité

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

Taux d'endettement (LTV : Loan To Value)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

Division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

Taux d'occupation physique (TOP)

Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (souvent 5, 10, 15 ou 20 ans), calculé avec à l'entrée le prix acquéreur de la première

année et à la sortie la valeur de retrait de la dernière année écoulée, en prenant en compte les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Indicateur de performance globale, intégrant rendement annuel et plus-value (ou moins-value) réalisée à la revente des parts

Valeur de 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.



Risques

Risque de change

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

Risque lié au marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

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

Risque de perte de capital

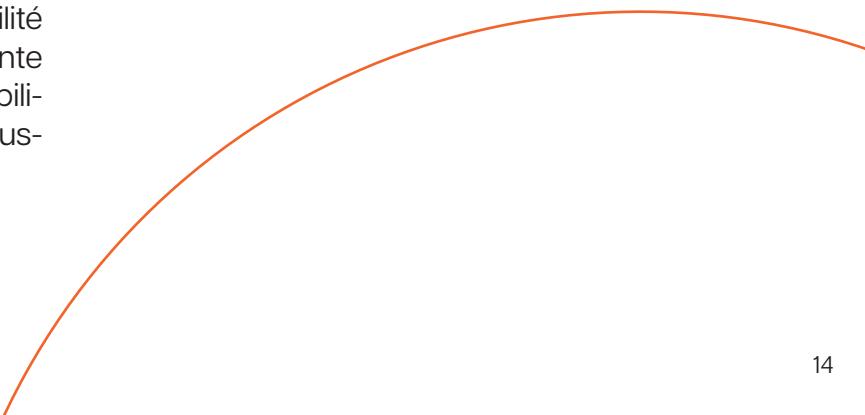
La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les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

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

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



• reason

Relations Investisseurs

investisseurs@mnk-partners.com

+ 33 1 40 67 01 20

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