

● reason

Bien plus qu'une SCPI

Bulletin Trimestriel d'Information

1^{er} trimestre 2026

Données au 31 mars 2026
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

mnk
PARTNERS

● ÉDITO

Madame, Monsieur, chers investisseurs,

Le premier trimestre 2026 s'inscrit dans un environnement macroéconomique marqué par un regain d'incertitude, notamment lié aux tensions géopolitiques dans le Golfe.

Dans ce contexte, les Banques centrales devraient adopter une approche prudente, avec des taux d'intérêt en zone euro proches de leur niveau d'équilibre. Les risques inflationnistes liés aux prix de l'énergie restent présents, mais pourraient être partiellement compensés par un ralentissement de la demande.

Dans cet environnement, Reason a poursuivi son développement avec méthode et sélectivité. Fort de neuf actifs en portefeuille à fin 2025, le fonds a réalisé au cours du premier trimestre deux nouvelles acquisitions, portant ainsi son portefeuille à onze actifs déployés dans cinq pays européens.

Aux Pays-Bas et en République tchèque, ces deux opérations – logistique et industriel léger – incarnent la cohérence de notre approche : des baux longs sécurisés auprès de locataires de premier plan, des rendements AEM compris entre 6% et plus de 8%, et une diversification géographique maîtrisée.

À Westzaan (Pays-Bas), l'actif est un ensemble logistique et industriel de 2 799m², occupé par Eydenberg Facilities B.V., fabricant d'aménagements haut de gamme pour de grandes marques internationales – dans le cadre d'un bail triple net de 10 ans, pour un rendement AEM de 6,9%.

À Zlín (République tchèque), première implantation de Reason en Europe centrale, un complexe d'industriel léger de 6 020m² est intégralement loué à Cominfo a.s., filiale du groupe Gunnebo AB, sous bail triple net de 10 ans assorti d'une garantie corporate – pour un rendement AEM de 8,2%.

Ces opérations confortent la trajectoire de Reason et témoignent de notre capacité à identifier des actifs de qualité sur des marchés porteurs, avec une discipline constante dans la sélection et la structuration. C'est fort de ce socle que nous abordons 2026 avec ambition et méthode : le pipeline s'étoffe avec un actif de bureaux déjà acquis au Royaume-Uni en avril, tandis que de nouvelles géographies s'ouvrent, avec des acquisitions en cours au Portugal et en Pologne.

Au Portugal, nous finalisons l'acquisition d'un actif industriel à usage de bureaux dans un marché bénéficiant d'une attractivité croissante pour les entreprises européennes et internationales. En Pologne, Reason s'apprête à réaliser sa première acquisition, ouvrant ainsi un nouveau marché porté par des fondamentaux logistiques solides et des rendements attractifs. Ces deux opérations à venir marqueront l'entrée de Reason dans deux nouveaux pays, portant à terme son empreinte à sept géographies européennes.

Je tiens à exprimer ma gratitude à l'ensemble de nos 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 la suite de 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.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.



Mansour KHALIFÉ
Président

● CHIFFRES CLÉS

9,2M€

Collecte du trimestre

299

Nouveaux associés

9,1M

Parts créées sur le trimestre

0

Part rachetée sur le trimestre

0

Part en attente de retrait sur le trimestre

40,2M€

Capitalisation

21,7%

Taux d'endettement

13,90%

Performance globale annuelle 2025¹

12,90%

Taux de distribution brut de fiscalité 2025¹

10,30%

Taux de distribution net estimé 2025²

7%

Objectif TRI sur 8 ans (non garanti)

DIVIDENDES

5,82€

Dividendes bruts du trimestre cumulés pour 200 parts

4,58€

Dividendes nets de fiscalité du trimestre cumulés pour 200 parts

VALEUR DE PART

1,01€

Valeur de part³

1,05€

Valeur de reconstitution⁴

0,81€

Valeur de réalisation⁴

0,88€

Valeur de retrait

0,86€

Valeur IFI par part au 01/01/2026⁵

¹L'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.

²Le montant correspond au revenu net perçu par l'associé après imposition, calculé sur la base d'un taux effectif moyen de 20%. 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.

³Souscription minimum de 200 parts.

⁴Valeur au 31/12/2025.

⁵Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) correspond à la quote-part de la valeurs des actifs immobiliers imposables détenus par la SCPI.

● CARACTÉRISTIQUES

01 Versements programmés dès 1€ par mois

03 Souscription à crédit

05 Possibilité de réinvestissement partiel ou total du dividende

02 Dividende potentiel versé¹ mensuellement (non garanti)

04 Souscription en démembrement permanent ou temporaire

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 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	3/7

¹Le 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).

²Du prix de souscription des parts.

³Soit 13% HT des produits encaissés, prélevée trimestriellement sur les loyers et autres produits HT.

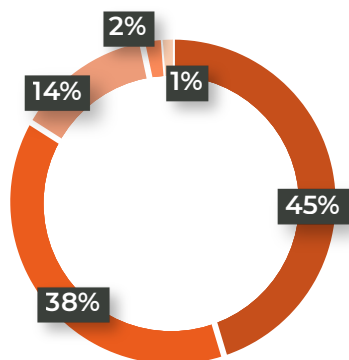
⁴Du prix d'acquisition net vendeur.

⁵1^{er} jour du 6^e mois.

● PATRIMOINE IMMOBILIER

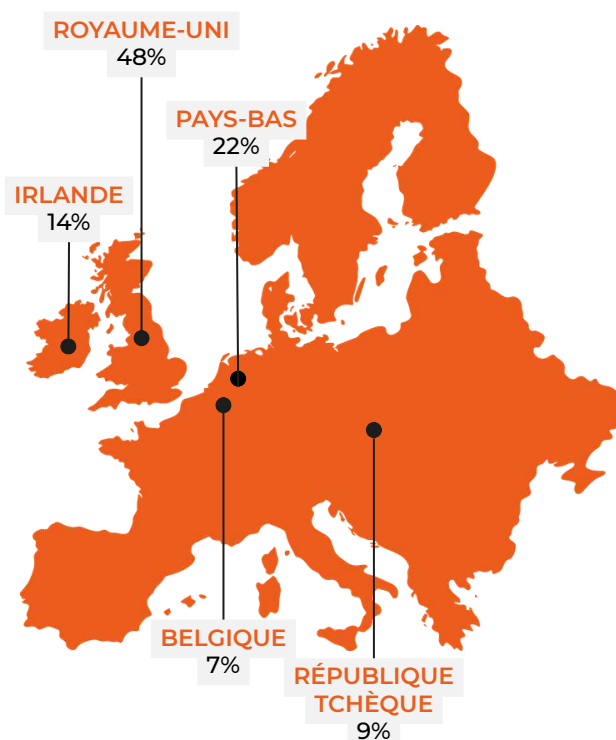
Au premier trimestre 2026, Reason poursuit sa stratégie de diversification en acquérant deux actifs mixtes bureau-logistique – l'un aux Pays-Bas, l'autre en République tchèque, nouveau marché pour la SCPI – tous deux pleinement alignés avec la stratégie core. À l'issue de ces acquisitions, le portefeuille compte onze actifs répartis dans cinq pays, avec une durée ferme résiduelle des baux de 9,3 ans.

RÉPARTITION SECTORIELLE¹



- Logistique
- Bureaux
- Hôtel
- Éducation
- Commerce

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE¹



CHIFFRES IMMOBILIERS

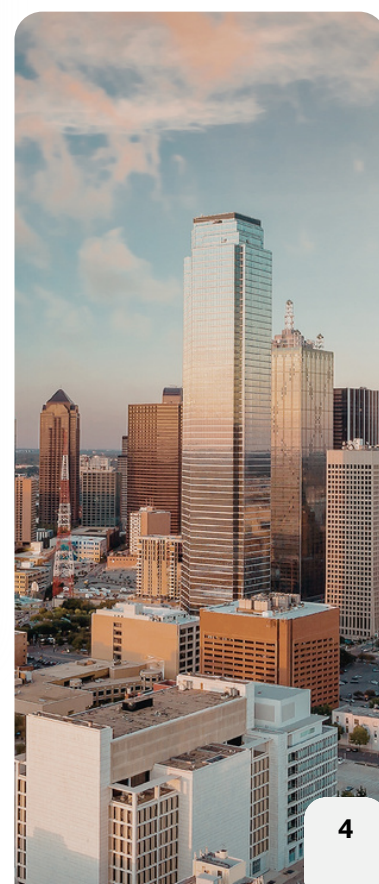
11	8,1%	100%
Actifs	Taux de rendement AEM du portefeuille ²	Taux d'occupation physique ²
15	~ 3,6M€	100%
Locataires	Taille moyenne par actif ³	Taux d'occupation financier ²
41M€	9,3 ans	44 615m²
Valeur totale du patrimoine	Durée ferme restante des baux	Surface totale gérée

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.

¹Répartitions pondérées par les loyers.

²Consulter le glossaire pour plus de renseignement.

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



● NOUVELLES ACQUISITIONS

Acquis le 14 janvier 2026



WESTZAAN
PAYS-BAS

10 ans

Durée de bail
ferme

6,9%

Taux AEM

3,6M€

Prix AEM

2 799m²

Superficie

100%

Taux d'occupation
physique

1

Locataire

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.

L'actif est un bâtiment comprenant des bureaux, un entrepôt et une salle de sport.

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



ZLÍN
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

Acquis le 11 mars 2026



Le bien est situé dans la zone industrielle établie de Prštné, à Zlín, à environ 3,5 km à l'ouest du centre-ville, dans une zone mixte industrielle, commerciale et résidentielle.

L'actif est un complexe industriel léger moderne composé de 7 blocs, comprenant des bureaux et des bâtiments destinés à l'assemblage, la production légère et au stockage.

L'actif est entièrement loué à **Cominfo**, fabricant tchèque reconnu depuis plus de 30 ans dans les systèmes d'entrée et les solutions d'identification. Cominfo est une filiale du groupe suédois Gunnebo, acteur mondial majeur des solutions avancées de stockage sécurisé.

10 ans

Durée de bail
ferme

8,2%

Taux AEM

3,9M€

Prix AEM

6 020m²

Superficie

100%

Taux d'occupation
physique

1

Locataire

● ZOOM SUR 3 LOCATAIRES

01 CF GROUP NETHERLANDS HOLDING B.V. ~300M€ | Chiffres d'affaires 2025

Cet actif logistique situé aux Pays-Bas est intégralement loué à l'une des filiales européennes 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.

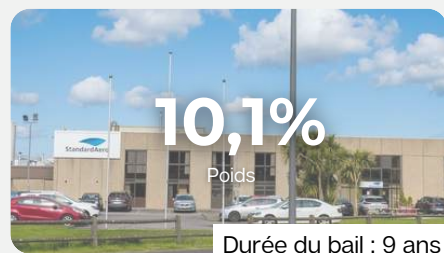


02 TRAVELODGE ~1,2Md€ | Chiffres d'affaires 2025

Cet hôtel situé au Royaume-Uni est entièrement loué au deuxième plus grand opérateur hôtelier du Royaume-Uni, fondé en 1985 en tant que première chaîne d'hôtels économiques de ce pays : Travelodge.

03 STANDARD AERO ~5,6Md€ | Chiffres d'affaires 2025

Cet actif situé en Irlande est loué à une société américaine leader dans la fourniture de services de maintenance et de réparation de l'industrie aérospatiale : StandardAero.



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, 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% brut d'impôts sur le revenu. 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 | Épisode 1

Avec Romain D'Agnano, Président et Fondateur d'Aeternia Patrimoine.

Le 12 février 2026, MNK Partners donne le coup d'envoi de son émission MNK Talk, une série de vidéo pensée pour décrypter l'actualité et les tendances du marché immobilier.

Un format conversationnel, direct et sans langue de bois, pour prendre du recul sur un secteur en perpétuel mouvement.

Abonnez-vous à la chaîne YouTube de MNK Partners pour ne rien manquer des prochains épisodes : MNK Partners.

CGP, vous souhaitez participer à un prochain épisode ? Contactez-nous !

LES RENCONTRES MNK

Au mois de mars, MNK Partners a donné le coup d'envoi des toutes premières Rencontres MNK lors de déjeuners exclusifs animé par Mansour Khalifé, Président de MNK Partners, et Nicolas Fradkin, Directeur commercial.

Un moment privilégié pour partager, échanger et faire le point sur le marché, nos solutions et les opportunités à venir. Un grand merci à nos partenaires CGP pour leur présence et leur confiance.



MNK TALK | Épisode 2

Avec Stéphane Glavinaz, Fondateur de la COGEP en Polynésie Française et dans le Pacifique.

Découvrez comment diversifier son patrimoine, optimiser ses investissements internationaux et comprendre la valeur d'un accompagnement sur le long terme, notamment dans des environnements insulaires comme la Polynésie française.

● 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 1^{er} jour du 6^e mois suivant la souscription, des parts souscrites au mois de mars entreront en jouissance le 1^{er} 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

Le SRI (Score de Risque d'Investissement) mesure 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 1^{er} 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. 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.

Service client à votre écoute
investisseurs@mnk-partners.com
+33 1 40 67 01 20

SUIVEZ-NOUS

