La SCPI Reason
FranceSCPI.com

MNK PARTNERS

.reason



RAPPORT ANNUEL 2024

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable Visa SCPI n°24-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 – 37-39 rue Boissière, 75116 Paris – 934 354 580 R.C.S. Paris. Tous droits réservés.

SOMMAIRE

01 PRÉSENTATION

Le mot du Président 4
Fiche d'identité de la SCPI 5
Panorama économique 2024 6
Reason en 2024 9
Reason : un lancement prometteur 11
Une labellisation ISR 14
Quanty : un outil innovant de gestion 15

02 RAPPORT DE GESTION

Patrimoine : bilan 2024 17
Les acquisitions en 2024 18
Perspective stratégique des acquisitions 25
Contrôle interne, conformité et gestion des risques 27

03 COMPTES ANNUELS

État du patrimoine 30
Tableau de variation des capitaux propres 32
État des engagements 33
Compte de résultat de l'exercice 34
Annexe financière 35

04 RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

Rapport du Conseil de Surveillance 41
Rapport de la société de gestion à l'AGE 43
Texte des résolutions à l'AGO 45
Texte des résolutions à l'AGE 47
Rapports du Commissaire aux Comptes 50
Rapport ESG 58
Annexe SFDR 60

PRÉSENTATION

01.

Le mot du Président

Reason a su trouver sa place sur un marché en quête de solutions innovantes et transparentes.

Mansour KHALIFÉ
Président



Chers Associés,

L'année 2024 a marqué une étape décisive pour **Reason**, la première SCPI basée sur la data. Depuis son lancement officiel le **30 octobre 2024**, notre ambition a été claire : offrir un modèle d'investissement immobilier non coté qui s'appuie sur une analyse quantitative rigoureuse, à rebours des approches traditionnelles souvent dictées par l'intuition ou l'inertie des cycles.

Dans un marché en constante mutation, la capacité d'adaptation est essentielle. Grâce à notre approche data-driven, nous avons pu piloter nos investissements avec agilité, sélectionnant les actifs les plus pertinents au regard des opportunités du marché et des tendances prospectives identifiées par notre modèle. Ce travail de fond nous a permis d'amorcer la constitution d'un portefeuille résilient, diversifié et optimisé, tout en maintenant une gestion disciplinée du volume de collecte. Dès ces premières semaines, l'intégralité de la collecte a été investie, validant ainsi la pertinence de notre approche et notre capacité à déployer rapidement le capital dans des actifs soigneusement sélectionnés et fidèles à notre stratégie « Core ».

Parallèlement, nous avons, dès le lancement, tissé des liens solides avec nos partenaires CGPI, qui ont immédiatement perçu l'intérêt d'une SCPI pilotée par la donnée. Grâce à cette dynamique, Reason a su trouver sa place sur un marché en quête de solutions innovantes et transparentes.

Ce démarrage réussi n'est qu'une première étape. Nous abordons 2025 avec ambition, convaincus que la data et l'intelligence artificielle continueront de transformer l'investissement immobilier non coté. Nous remercions nos associés et partenaires pour leur confiance et leur engagement. Ce n'est que le début de l'aventure, et nous sommes convaincus que l'avenir donnera raison à Reason.

Avec toute notre détermination,

Mansour KHALIFÉ
Président de MNK Partners

La fiche d'identité de la SCPI

La SCPI Reason est une société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est situé au 37-39 rue Boissière, 75116 Paris et immatriculée au registre du commerces et des sociétés de Paris sous le numéro unique 934 354 580.

Elle a reçu le visa n°24-25 de l'Autorité des Marchés Financiers le 1er octobre 2024.

Son capital social effectif au 31 décembre 2024 est de 4,94 millions d'euros et le plafond statutaire est de 10 millions d'euros.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

MNK PARTNERS FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 375 000 euros, dont le siège social est situé au 37-39 rue Boissière, 75116 PARIS, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 833 087 604, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité de marchés financiers le 25 janvier 2019 sous le numéro GP-19000006, est désignée comme société de gestion statutaire de la SCPI.

Fin de mandat : durée illimitée.

Président : Mansour Khalifé

Directeur Général Délégué : Benjamin Bouillet

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

- Nutsify (882 529 225 RCS Versailles)
- Cavsan (842 503 500 RCS Caen)
- Elumy (901 413 609 RCS Bordeaux)
- Monsieur Régis Feuvrier
- Monsieur Sébastien Tusseau
- Monsieur Stéphane Glavinaz
- Monsieur Patrick Fourmond

Fin de mandat : Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

ODDO BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 72.572.400 euros dont le siège social est situé au 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 652 027 384.

Fin de mandat : durée illimitée.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Cushman & Wakefield Valuation France société anonyme au capital social de 6.616.304 euros, dont le siège social est situé au 185-189 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro unique 332 111 574.

Fin de mandat : Assemblée Générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA SCPI

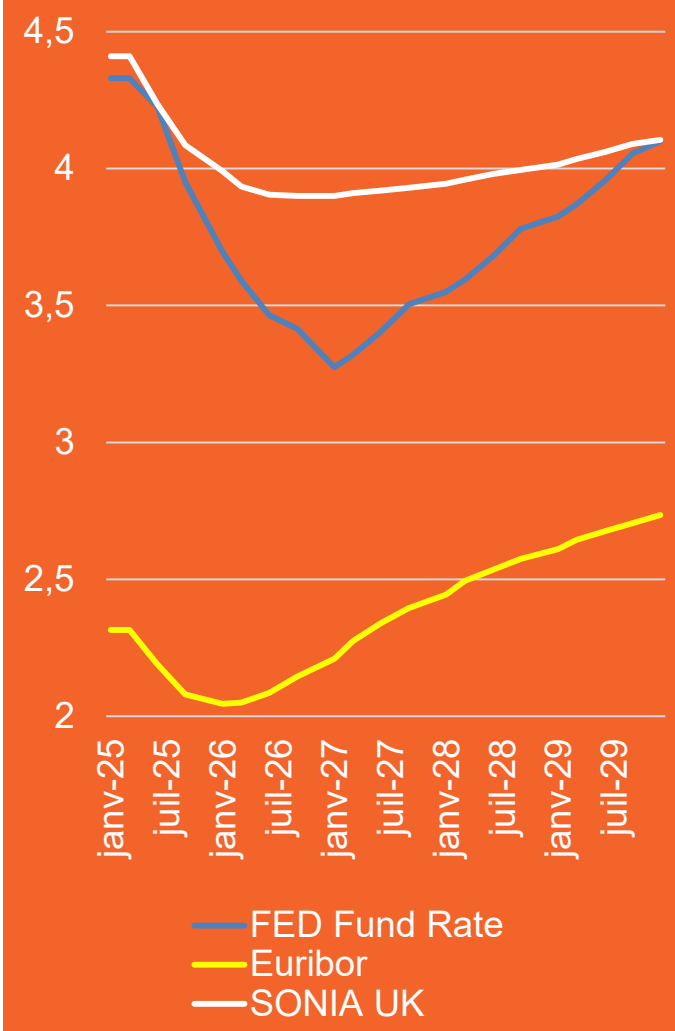
KPMG S.A. société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.497.100 euros, dont le siège social est situé à la Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro unique 775 726 417.

Fin de mandat : Assemblée Générale de 2030 appelée à statuer sur l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Panorama économique 2024

PERSPECTIVE MACROÉCONOMIQUE ET IMPACT SUR L'IMMOBILIER

LES COURBES DES TAUX : EUROPE, ROYAUME-UNI ET ÉTATS-UNIS



Source : Bloomberg, MNK Partners au 24/03/2025

EUROPE

En 2024, l'inflation en Europe a poursuivi sa tendance baissière, passant de 2,9% fin 2023 à 2,4% fin 2024. La Banque centrale européenne (BCE) anticipe désormais un taux d'inflation proche de son objectif de 2% en 2025. Parallèlement, les taux d'intérêt européens ont diminué, passant de 4,0% à 3,0%. Malgré une croissance modeste – attendue à seulement 1% en 2025 –, le taux d'épargne record des ménages (15% contre une moyenne historique de 12%), représentant un surplus estimé à environ 240 milliards d'euros, ainsi que les plans ambitieux de relance budgétaire à travers l'Europe (près de 1 800 milliards d'euros à l'échelle nationale et européenne), devraient stimuler la consommation et soutenir une reprise plus robuste.

En Allemagne, première économie européenne, l'arrivée au pouvoir de la CDU menée par Friedrich Merz, favorable à une politique budgétaire expansionniste, marque un tournant décisif après une période prolongée de stagnation économique. Cette orientation politique ouvre ainsi la voie à un stimulus budgétaire important, contribuant directement au retour à la croissance. Par ailleurs, l'augmentation modérée anticipée de la dette publique, conjuguée à une simplification réglementaire et à l'apaisement progressif des tensions géopolitiques entre l'Ukraine et la Russie, constitue un environnement propice à une reprise durable.

Selon nos simulations, l'impact potentiel de nouvelles mesures tarifaires sur l'économie européenne serait limité, avec une réduction estimée de seulement 0,11% de la croissance, largement compensée par les effets positifs des mesures de relance budgétaire.

Dans ce cadre, nous anticipons une poursuite de la baisse des taux en Europe, qui pourraient se rapprocher de 2% d'ici fin 2025. Pour le secteur immobilier, la combinaison d'une baisse continue des taux d'intérêt et d'une épargne excédentaire devrait significativement améliorer les conditions de financement, favorisant ainsi l'investissement et dynamisant l'activité immobilière.



ROYAUME-UNI

Au Royaume-Uni, les taux d'intérêt ont reculé de 5,25% fin 2023 à 4,75% fin 2024. Les perspectives pour 2025 sont encourageantes **: l'augmentation des dépenses publiques et des investissements devrait stimuler la croissance du PIB dès le premier semestre.**

Le marché table sur environ 2 à 3 baisses de taux au cours de l'année, pour atteindre 4% d'ici fin 2025. Dans ce contexte, le marché immobilier devrait bénéficier d'une conjoncture plus favorable, tant pour l'investissement que pour le refinancement des actifs.

ÉTATS-UNIS

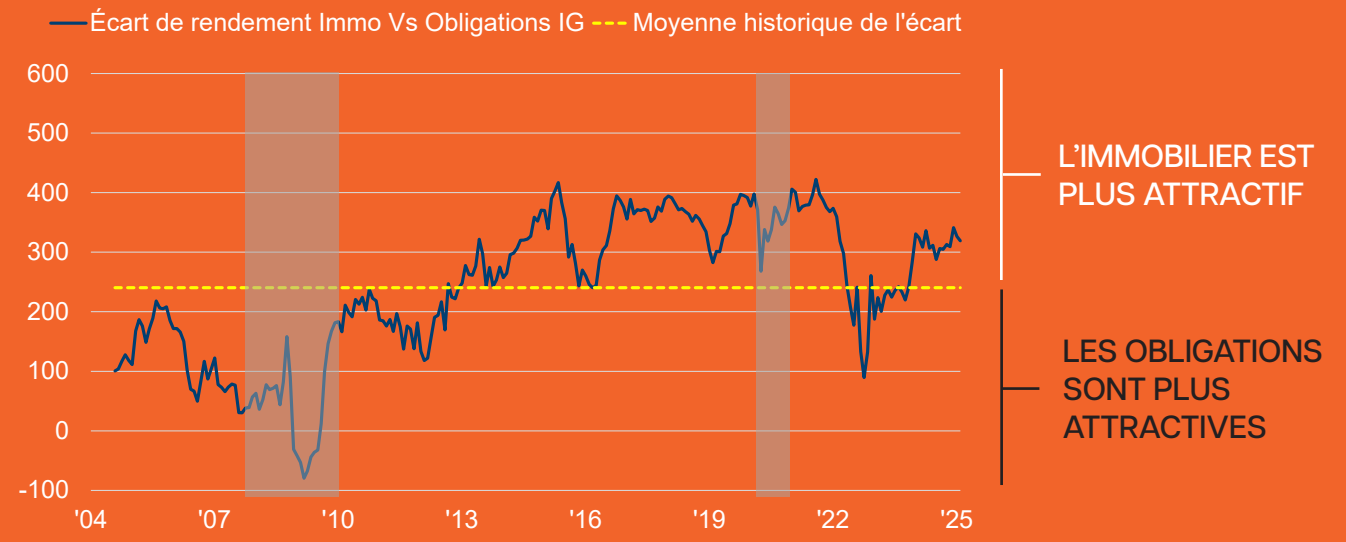
Aux États-Unis, les taux d'intérêt ont baissé de 5,5% fin 2023 à 4,5% fin 2024, reflétant la résilience de l'économie, soutenue par une croissance solide et un marché de l'emploi dynamique jusqu'en T3 2024. Toutefois, les politiques de l'administration Trump, notamment l'instauration de tarifs douaniers perçus comme des taxes sur les consommateurs américains, augmentent les risques d'inflation. Les anticipations d'inflation aux États-Unis atteignent désormais 2,8% pour 2025, ce qui pourrait ralentir la baisse des taux d'intérêt, selon les remarques de la Fed lors de la réunion de mars 2025. Bien que les prévisions actuelles tablent sur un taux à 4% d'ici fin 2025, la menace inflationniste pourrait limiter l'ampleur de ces réductions. Pour les investisseurs immobiliers, la hausse potentielle de l'inflation, surtout si, celle-ci est accompagnée d'une détérioration de la croissance économique, appelle à une certaine prudence quant aux conditions de financement.

Dans l'ensemble, même si les trajectoires de politique monétaire divergent selon les régions, l'orientation générale vers une baisse des taux constitue un facteur favorable pour l'immobilier.
Nous restons vigilants et adoptons une approche proactive face aux disparités du contexte macroéconomique et aux incertitudes géopolitiques, qui peuvent influencer l'environnement d'investissement pour Reason.

UNE VUE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER EN EUROPE : UNE STABILITÉ RETROUVÉE MAIS PAS À N'IMPORTE QUEL PRIX ET DE MANIÈRE DISPARATE.

L'ajustement des taux d'intérêt a insufflé un nouvel élan au marché immobilier. Alors que le rendement des obligations à haut rendement (High Yield) avait augmenté en 2022/2023, créant ainsi un écart en défaveur de l'immobilier, la tendance s'est inversée en 2024. En effet, les écarts de rendements entre classes d'actifs ont retrouvé des niveaux pré-covid, renforçant ainsi **la pertinence de l'immobilier dans un portefeuille d'investissement.**

ÉCART DE RENDEMENT DES INVESTISSEMENTS OBLIGATAIRES

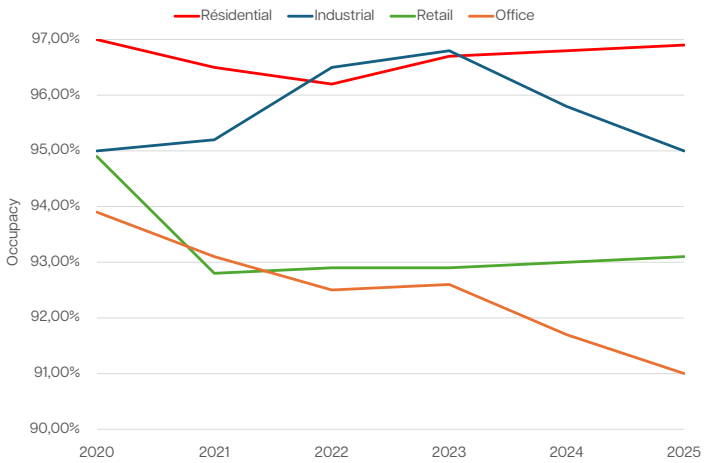


Source : Bloomberg, MNK Partners au 31/12/2024

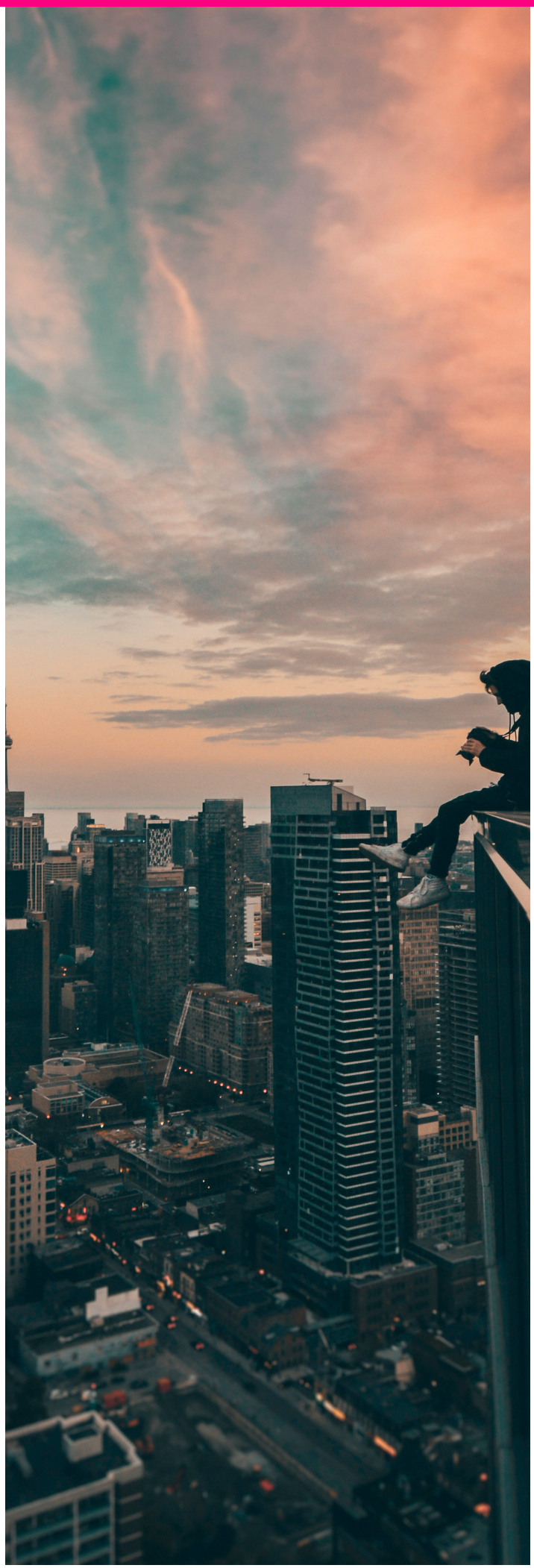
La stabilisation du spread entre prix acheteur et vendeur a permis une reprise des transactions immobilières. Cette dynamique est principalement alimentée par la baisse des valeurs immobilières et les tensions de liquidité, qui ont conduit à un marché plus favorable aux acquéreurs. A cet effet, on observe une hausse du volume de transaction de 15% en 2024 en Europe.

Cette divergence se traduit aussi d'un point de vue sectoriel. Une disparité se reflète notamment dans la reprise inégale des taux d'occupation, mettant en évidence des dynamiques contrastées selon les secteurs et soulignant l'importance d'une approche sélective dans les décisions d'investissement.

TAUX D'OCCUPATION EN EUROPE PAR SECTEUR



Source : Quanty, MNK Partners



Reason en 2024



30 octobre 2024
Lancement de la SCPI

6,3M€
De capitalisation depuis le lancement

231
Associés

6,5M
De parts créées

2
Actifs signés

>8,5%
Taux de distribution cible en 2025

“

“Reason se distingue par son approche diversifiée, sans limite thématique ni géographique, et par son accessibilité avec un prix de part fixé à seulement 1 €.”

“Première SCPI à investir dans des projets de production d’énergie renouvelable.”



L'investissement en SCPI présente des risques, notamment un risque de perte en capital et de liquidité. Nous rappelons que l'objectif de performance n'est pas garanti, que les performances passées ne présagent pas du futur et que la durée de placement recommandée pour la SCPI Reason est de 8 ans.

Les 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.

Reason : un lancement prometteur

Lancée en octobre 2024, Reason est la SCPI conçue pour offrir une performance durable grâce à une **gestion quantitative innovante**.

En combinant une analyse rigoureuse des cycles immobiliers grâce à un modèle de gestion quantitative « **Quanty** » et une gestion active sur le terrain, Reason cible des **opportunités d'investissement.** Sans limite géographique ou thématique, la SCPI peut investir dans **toutes les classes d'actifs immobiliers et dans tous les pays de l'OCDE**.

Engagée dans la transition énergétique, Reason adopte une **démarche responsable** en investissant dans des projets durables, notamment les énergies renouvelables, pour conjuguer performance et impact positif.

Enfin Reason se distingue comme **une SCPI nouvelle génération** grâce à une gestion dynamique de sa collecte, ajustée aux opportunités du marché. Cette approche fait toute la différence puisqu'elle permet de **piloter les objectifs de performance** (non garantie) en favorisant une croissance durable sur le long terme.

Au 31 décembre 2024, Reason affiche déjà des résultats prometteurs. Fidèle à sa stratégie diversifiée et sans limite géographique, la SCPI a réalisé **deux premières acquisitions stratégiques** « Core ». Ces investissements, d'un montant total d'environ 6 millions d'euros, permettent d'anticiper une distribution dès janvier 2025 avec un rendement prévisionnel supérieur à 7% et un objectif de taux de distribution à plus de 8,5% (non garanti) pour 2025.

CAPITAL ET MARCHÉS DES PARTS

Au 31 décembre 2024, la SCPI Reason affiche une solide dynamique avec un capital social atteignant 4,94 millions d'euros, réparti en 6,5 millions de parts. Sa capitalisation s'élève à 6,3 millions d'euros, témoignant de la confiance de ses investisseurs.

Les associés fondateurs ont souscrit 3,7 millions de parts, tandis que le reste, soit 2,8 millions de parts, a été acquis après l'obtention du visa de l'AMF. À cette date, la SCPI Reason fédère une communauté de plus de 230 associés.

Enfin, l'année 2024 s'est déroulée sans retrait ni transfert de parts.



ÉVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2024

4 935 603, 40€
montant du capital nominal

4 935 603, 40€
montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions

6 494 215,00
nombre de parts

362 717,49€
rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital

0,97€
prix d'entrée

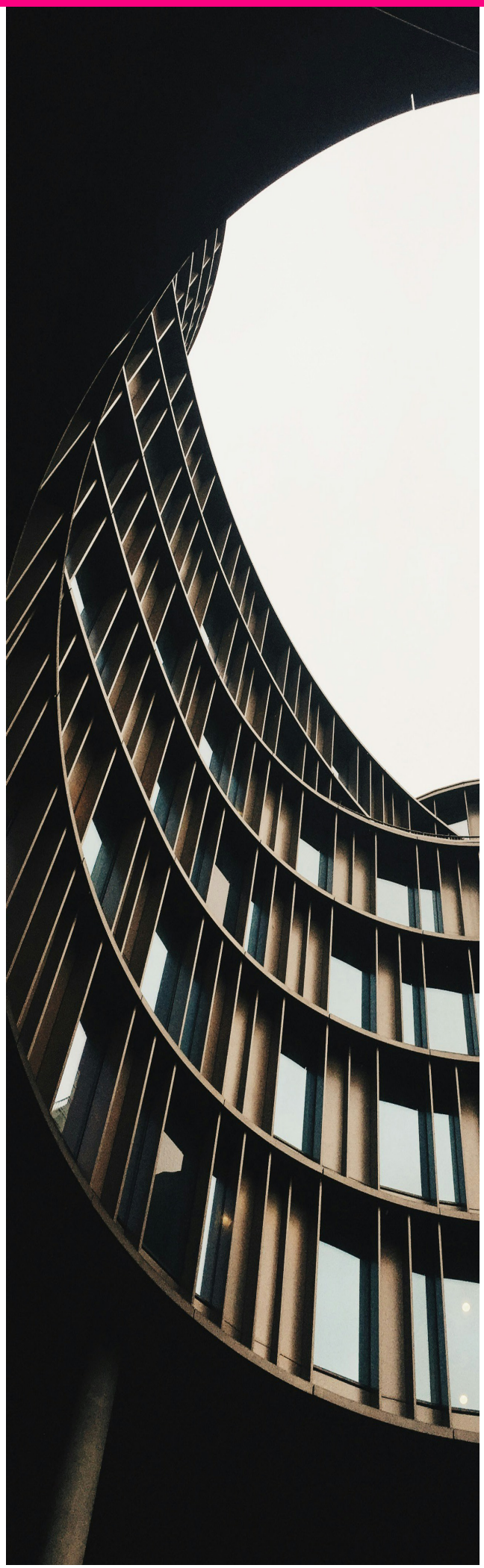
ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET PERFORMANCE AU 31/12/2024

0,97€
prix de souscription ou d'exécution depuis le lancement

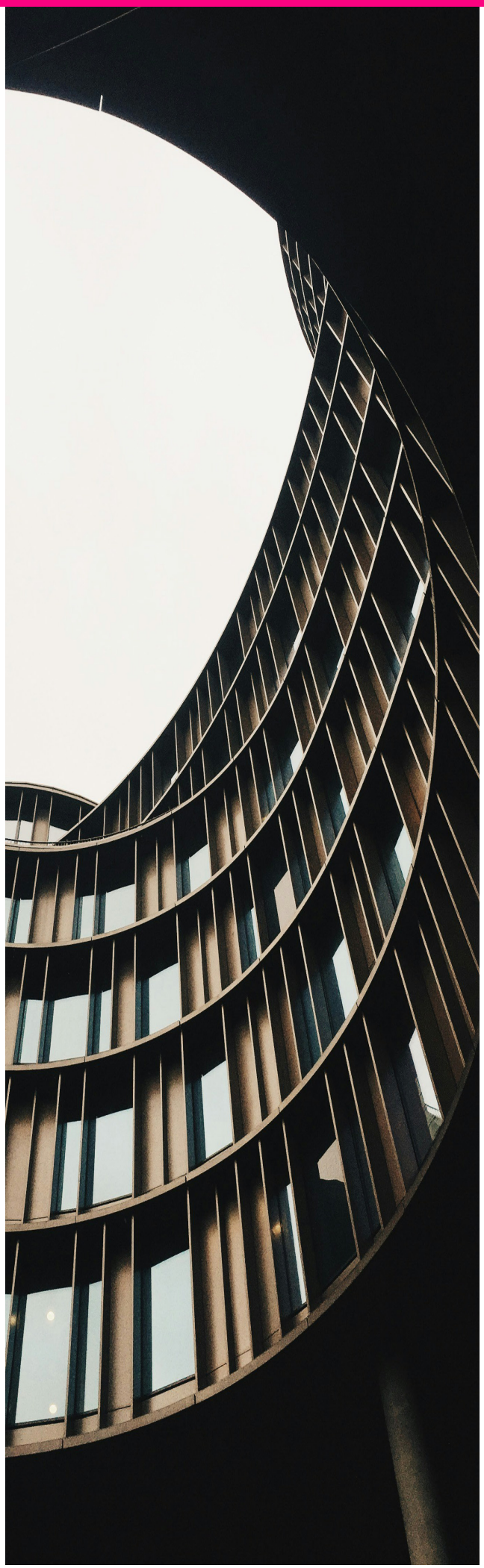
0,02€
dividende versé au titre de l'année

2,1%
taux de distribution[1]

0€
report distribuable cumulé par part



[1] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription depuis le lancement.



ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT DE PARTS AU 31/12/2024

0
nombre de part cédée ou retirée

0%
pourcentage par rapport au nombre de part total en circulation au 1er janvier

0
nombre de demandes de cession ou retrait en suspens

0
délai moyen d'exécution des cessions ou retraits

0€
rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)

Une labellisation ISR

Voir nos efforts et notre conviction d'investissement être soutenus par une labellisation de place est une belle réussite. Notre modèle performant ne peut se construire en dépit des challenges environnementaux liés à l'immobilier. Il s'agit pour nous d'une première étape qui se poursuivra tout au long de notre développement. Aujourd'hui, notre approche est pleinement aboutie et fait partie intégrante du processus de sourcing et de sélection des actifs immobiliers et a vocation à s'étendre à l'ensemble de nos actifs sous gestion. Il en va de notre responsabilité.

Syria BEHLOUL
Directeur général adjoint



Depuis plus de trois ans, MNK Partners travaille sur sa stratégie ESG appliquée aux actifs immobiliers. Aujourd'hui pleinement aboutie, cette approche fait partie intégrante du processus de sourcing et de sélection des actifs immobiliers de la SCPI Reason.

Chez MNK Partners, les critères ESG ne sont pas des critères annexes mais bien des fondamentaux essentiels du processus de sélection des actifs qui permettent non seulement une préservation de la valeur des investissements acquis mais qui sont également un levier de la performance financière. Le label ISR constitue l'aboutissement de cette démarche.

Une démarche structurée autour de trois piliers :

- Environnement (40% de la note ESG) : réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.
- Social (30% de la note ESG) : amélioration de la qualité de vie des occupants et promotion des mobilités durables.
- Gouvernance (30% de la note ESG) : mise en place d'un suivi rigoureux pour garantir l'application des engagements ESG.

Reason s'impose comme une SCPI nouvelle génération, combinant diversification, performance et engagement durable pour répondre aux défis de l'investissement immobilier de demain.

LE 11 FÉVRIER 2025, LA SCPI REASON A OBTENU LE LABEL ISR, TÉMOIGNANT AINSI DE SON ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE.

Quanty : un outil innovant de gestion

L'investissement immobilier non coté a longtemps reposé sur une approche traditionnelle selon laquelle les décisions étaient principalement guidées par l'expérience des gérants et des tendances de marché souvent basées sur des données limitées. MNK Partners transforme cette approche en intégrant une gestion quantitative avancée appliquée à l'immobilier, une première sur le marché français.

L'innovation repose sur Quanty, un outil de gestion quantitative développé en interne depuis 2020. Il permet d'analyser plus de 20 millions de points de données, issues de sources reconnues, pour identifier en temps réel les marchés immobiliers les plus porteurs dans 420 villes dans le monde.

Cet outil révolutionne la gestion immobilière en permettant :
· Une anticipation des cycles immobiliers pour investir au bon moment et optimiser les arbitrages.
· Une diversification maîtrisée, sans biais émotionnels, en sélectionnant les marchés et actifs sur la base de corrélations objectives.
· Un pilotage actif des fonds pour maximiser la performance tout en limitant les risques.

Utilisé sur l'ensemble des fonds de MNK Partners, y compris la SCPI Reason, Quanty ne remplace pas la prise de décision de gestion mais renforce les convictions des gérants en leur fournissant une vision claire et rationnelle des tendances de marché.

Quanty permet donc à la SCPI Reason, d'être la première SCPI à intégrer un modèle de gestion quantitative permettant d'anticiper les cycles immobiliers, de diversifier efficacement les investissements et d'éviter les biais émotionnels dans la prise de décision afin d'établir une réelle gestion active dans ces investissements.



Avec Quanty, MNK Partners ne se contente pas d'investir dans l'immobilier, mais révolutionne la lecture des cycles immobiliers multisectoriels et internationaux dont bénéficie la SCPI Reason.

Nadim KADA
Directeur Portfolio Management

RAPPORT DE GESTION

02.

Patrimoine : bilan 2024



10 ans
WALB

8,2%
rendement acte en main

100%
TOF

100%
TOP

11 400 m²
surface totale gérée

GLOSSAIRE

WALB (Weighted Average Lease Break) désigne la durée moyenne pondérée avant la première possibilité de rupture des baux. Cet indicateur mesure la durée moyenne ferme résiduelle des baux durant laquelle les locataires sont engagés à payer le loyer.

Le rendement acte en mains désigne le loyer à l'acquisition divisé par le prix d'acquisition frais et droits inclus.

Le taux d'occupation financier (TOF) mesure la rentabilité locative du parc immobilier en prenant en compte les loyers facturés par rapport aux loyers facturables.

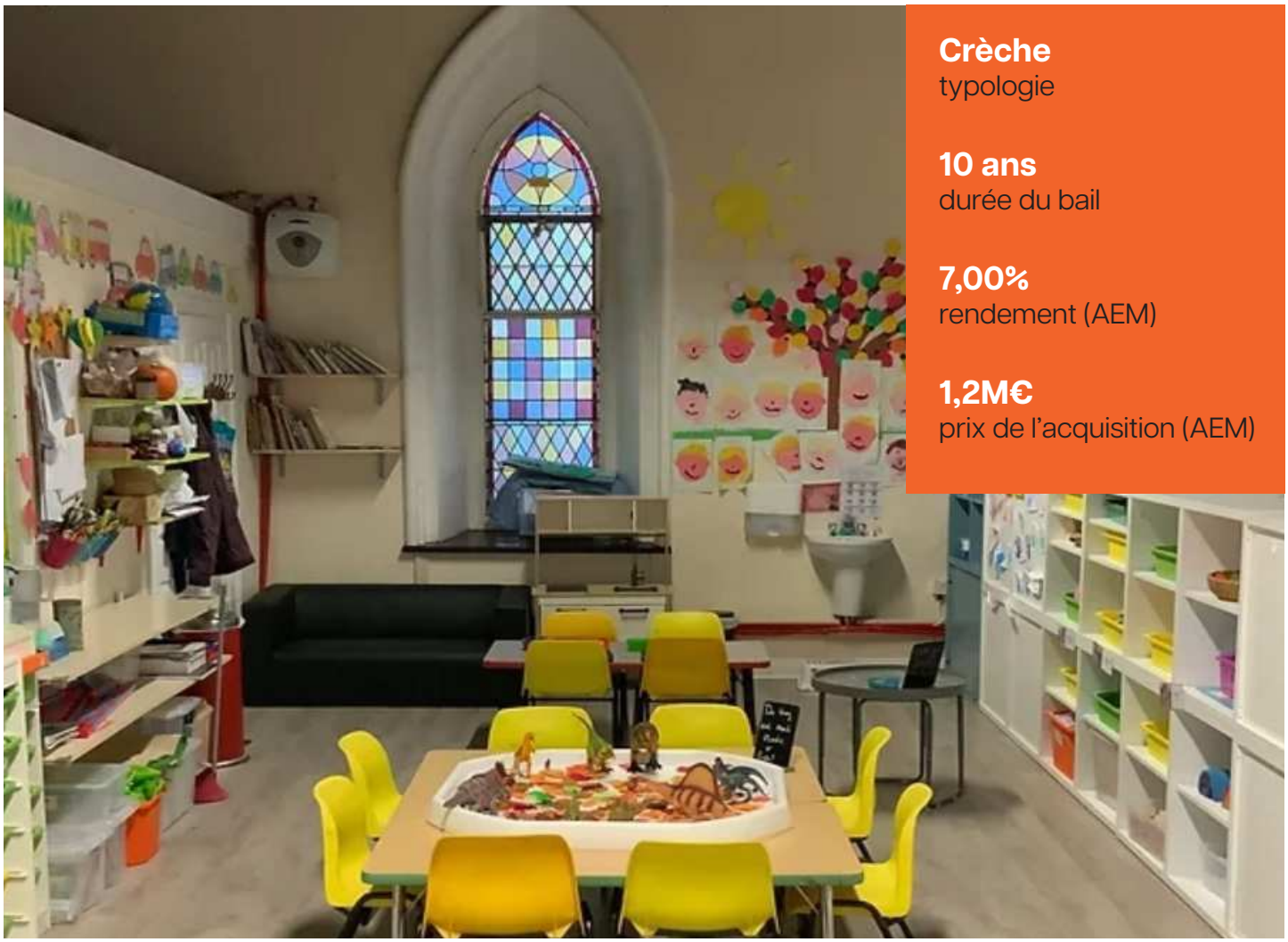
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Les acquisitions en 2024

Première SCPI diversifiée sans contrainte thématique ou géographique, Reason s'est rapidement positionnée sur les marchés anglo-saxons, en ligne avec la stratégie définie par ses gérants. Ses premières acquisitions incluent une plateforme logistique clé à proximité du port d'Aberdeen et une crèche moderne implantée au cœur d'un quartier résidentiel dynamique à Dublin.

Poursuivant cette dynamique, trois nouvelles acquisitions sont déjà sous promesse, représentant un investissement total de plus de 15 millions d'euros, renforçant ainsi une vision ambitieuse et structurée.

UNE CRÈCHE MODERNE À DUBLIN, IRLANDE



Crèche
typologie

10 ans
durée du bail

7,00%
rendement (AEM)

1,2M€
prix de l'acquisition (AEM)

Cet actif dédié à la petite enfance s'étend sur 288 m² et est intégralement loué à Simbas Childcare, opérateur irlandais reconnu pour ses services de garde d'enfants de qualité. Rénovée en 2019, la crèche bénéficie d'un bail de 20 ans, dont une période ferme de 10 ans.

Située à Deansgrange, un quartier résidentiel dynamique de Dublin, cette crèche est idéalement positionnée à proximité d'écoles, de parcs et de commerces. Le bail génère un loyer annuel triple net de 85 000 euros, offrant un rendement brut à l'acquisition de 7,7%.

UN ACTIF LOGISTIQUE PRÈS DU PORT D'ABERDEEN, ÉCOSSE



Logistique
typologie

10 ans
durée du bail

8,48%
rendement (AEM)

4,4M€
prix de l'acquisition (AEM)

Cet actif logistique de plus de 11 100 m², construit au début des années 2000, comprend des entrepôts modernes, des bureaux flexibles et une cour spacieuse. Une extension des entrepôts est prévue pour 2025, en discussion actuellement avec le locataire.

Situé à proximité immédiate du port d'Aberdeen et de l'Aberdeen Energy Transition Zone, cet actif soutient les industries traditionnelles tout en contribuant aux initiatives liées aux énergies renouvelables. Cet actif est entièrement loué à la filiale anglaise de Lubbers Logistics Group Ltd., une société néerlandaise passée dans le giron de AIT Worldwide Logistics, spécialisée dans la logistique et le transport de matériel spécifique, y compris pour les énergies renouvelables. Le bail ferme de 10 ans génère un loyer annuel triple net d'environ 375 000 euros, soit un rendement brut à l'acquisition de 9,1%.

GESTION DU PATRIMOINE

LES DEUX ACTIFS ACQUIS EN 2024 SONT LOUÉS À 100% ET GÉNÈRENT UN LOYER ANNUEL BRUT DE 460 000€.

Situation locative globale au 31/12/2024

24 103,51€
loyers annuels bruts encaissés en 2024

2
nombre de locataires

0%
taux de vacance

100%
taux d'occupation financier[1]

100%
taux d'occupation physique[2]

N/A
relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Situation locative immeuble par immeuble au 31/12/2024

Simbas Childcare	International House
18/12/2024 date acquisition	**23/12/2024** date acquisition
Education/Enfance typologie	**Locaux d'activité** typologie
Dublin ville	**Aberdeen** ville
Kill Ln, Kill Of The Grange, Blackrock adresse	**4 Peterseat Dr, AttensIndustrial Estate** adresse
Irlande pays	**Écosse** pays
288m² surface	**11 112m²** surface
100% taux d'occupation financier[1]	**100%** taux d'occupation financier[1]



[1]Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyés facturables (TOF)
[2]Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parking, hors caves et hors locaux accessoires) (TOP)

RÉSULTATS FINANCIERS AU 31/12/2024

	Global		Par part en jouissance	
	Montant en euros	% du total des revenus	Montant en euros	% du total des revenus
REVENUS[1]				
Recettes locatives brutes	24 103,51	63,05%	0,01	63,05%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	14 124,03	36,95%	0,01	36,95%
Produits divers	-	0,00%	-	0,00%
TOTAL REVENUS	**38 227,54**	**100,00%**	**0,02**	**100,00%**
CHARGES[1]				
Commission de gestion	-	0,00%	-	0,00%
Autres frais de gestion	4 445,48	11,63%	0,00	11,63%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00%	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	-	0,00%	-	0,00%
Charges financières	-	0,00%	-	0,00%
Sous total charges externes	**4 445,48**	**11,63%**	**0,00**	**11,63%**
Amortissement net	-	0,00%	-	0,00%
Patrimoine	-	0,00%	-	0,00%
Autres	-	0,00%	-	0,00%
Provisions nettes[2]	-	0,00%	-	0,00%
Pour travaux	-	0,00%	-	0,00%
Autres	-	0,00%	-	0,00%
Sous total charges internes	-	0,00%	-	0,00%
TOTAL CHARGES	**4 445,48**	**11,63%**	**0,00**	**11,63%**
RÉSULTAT BRUT	**33 782,06**	**88,37%**	**0,03**	**88,37%**
Variation report à nouveau	-	0,00%	-	0,00%
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0,00%	-	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33 383,50	87,33%	0,02	87,33%
Revenus distribués après prélèvement	-	0,00%	-	0,00%

VALEUR DE LA SCPI AU 31/12/2024

La SCPI Reason ne détient aucune participation contrôlée.

[1]Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
[2]Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

TAUX D'EMPLOI DES FONDS PROPRES AU 31/12/2024

	Montant en euros
Fonds collectés	6 077 627,69
Sommes restant à investir N-1	-
+ cession d'immeubles	-
+ financement	-
- commission de souscription	-362 717,49
- achat d'immeubles	-5 269 633,47
- frais d'acquisition (non récupérables)	-312 967,55
- divers	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	**132 309,18**

VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2024

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	Montant en euros
Valeur immobilisée des acquisitions	5 269 633,47
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	132 707,74
Apport en capital	-
Valeur comptable	**5 402 341,00**
Valeur comptable par part	**0,83**

VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2024

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

	Montant en euros
Valeur vénale	5 330 935,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	132 707,74
Valeur de réalisation	**5 463 644,00**
Valeur de réalisation par part	**0,84**

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2024

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	Montant en euros
Frais d'acquisition	419 926,13
Commission de souscription TTC	706 028,36
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	1 125 954,49
Valeur de reconstitution	**6 589 598,00**
Valeur de reconstitution par part	**1,01**



DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Article D 441l.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

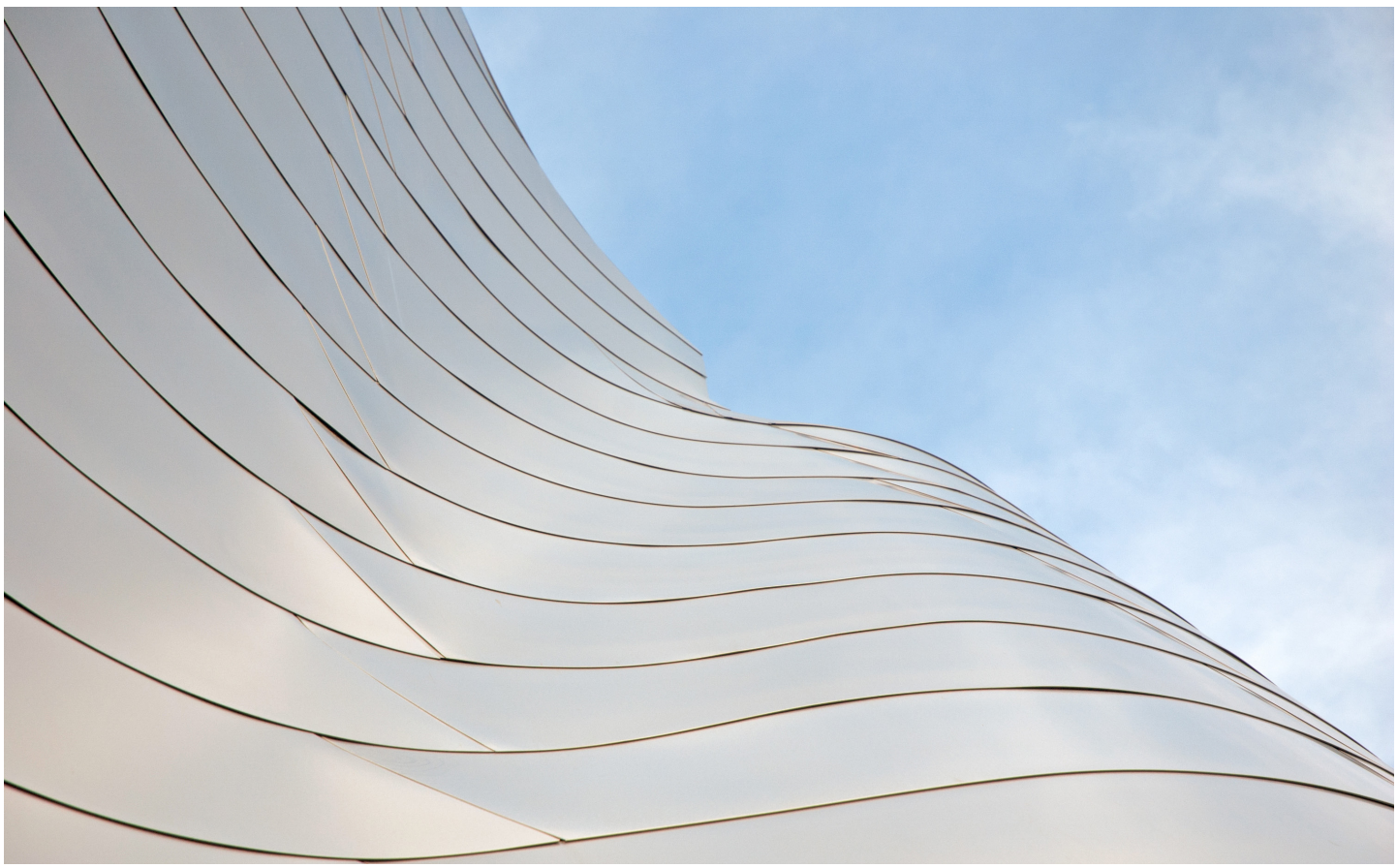
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1,00	1,00				1,00
Montant total des factures concernées (en HT)	171 836,56	1 500,00				1 500,00
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	47,04%	0,41%				0,41%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (en HT)						
(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours					



DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS

Article D 441l.-2° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		1,00				1,00
Montant total des factures concernées (en HT)		1 500,00				1 500,00
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice (en HT)		5,86%				5,86%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (en HT)						
(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours					



Perspective stratégique des acquisitions



UNE VUE SUR LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE

Le secteur de la logistique, après la crise sanitaire, a connu une dynamique complexe, marquée par plusieurs phases contrastées. La période initiale a été marquée par un déséquilibre important entre la demande et l'offre, ce qui a entraîné une pression sur les prix, notamment avec une hausse des loyers et des taux d'occupation très élevés. La mondialisation, qui avait atteint son apogée avant la pandémie, a été remise en question par la réindustrialisation, qui a favorisé une production plus locale ou régionale. Ce mouvement a contribué à une période d'exubérance, notamment en Europe où les prix ont bondi de +20% dans les années suivant la pandémie. Cependant, à partir de fin 2022 et en 2023, le secteur a connu un ralentissement marqué, dû à plusieurs facteurs, dont une économie plus fragile, une baisse de la consommation et un volume d'échanges commerciaux plus faible. Cette rétractation a conduit à une baisse de 24% des prix dans la logistique.

ACQUISITION DE INTERNATIONAL HOUSE À ABERDEEN EN ÉCOSSE

L'acquisition stratégique d'International House par Reason, assortie d'un bail ferme de 10 ans, représente une opportunité majeure sur le marché logistique écossais, idéalement située à proximité du port d'Aberdeen. Véritable hub commercial international, **Aberdeen est le premier port d'Écosse,** assurant des échanges avec plus de 40 pays en Europe, en Afrique et en Asie.

Plusieurs dynamiques positives soutiennent le potentiel de valorisation de cet actif sur le long-terme :

Une reprise attendue des exportations britanniques : selon le FMI, celles-ci devraient croître de 1,1% en 2025 et 1,2% en 2026, renforçant la demande en infrastructures logistiques.

Un port en pleine transformation : l'extension du port d'Aberdeen, achevée en 2023, représente un investissement de 420 millions de livres, complété par 55 millions de livres dédiés à la transition vers un port neutre en carbone et au développement d'infrastructures adaptées aux énergies de demain, comme l'hydrogène. Ces évolutions ont déjà généré un effet d'entraînement tangible dès 2024, avec une hausse de 21% du bénéfice net d'exploitation, malgré un contexte économique volatil. **Le port n'ayant pas encore atteint son plein potentiel,** les investissements récents associés aux perspectives de croissance du commerce international, devraient pleinement porter leurs fruits dans les prochaines années.

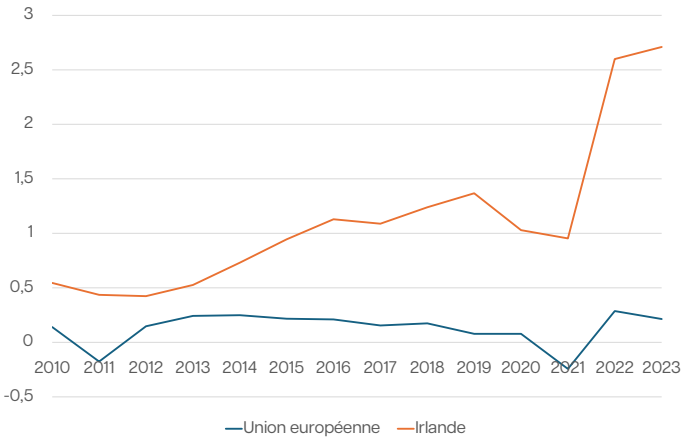
ACQUISITION DE SIMBAS CHILD-CARE À DUBLIN EN IRLANDE

L'acquisition stratégique de la crèche **Simbas Childcare**, assortie **d'un bail de 10 ans ferme** à Dublin, constitue une opération visant à capitaliser à la fois sur l'attractivité internationale de la ville et sur un secteur de niche porteur.

Dublin est une porte d'entrée privilégiée pour les entreprises des secteurs technologiques, pharmaceutiques et financiers. Son attrait repose sur plusieurs facteurs : une langue commune avec les États-Unis, une fiscalité avantageuse et son appartenance à l'Union européenne, offrant ainsi aux entreprises un accès direct au marché européen. Cette dynamique alimente une croissance démographique positive en Irlande, dont nous tirons parti à travers l'acquisition d'une crèche.
Le marché de la petite enfance est **un marché de niche** qui connaît cependant **une forte tension**. En effet, les coûts des services de garde ont augmenté de **20% au cours des quatre dernières années** et la demande dépasse largement l'offre. Les familles et les opérateurs sont confrontés à des délais d'attente exceptionnels, pouvant atteindre jusqu'à **deux ans** pour obtenir une place. A savoir qu'en Irlande, les enfants commence l'école primaire à 5 ans et le taux de fertilité est le plus élevé d'Europe avec en moyenne 1,7 enfants par ménage.

Cette tension sur le marché, combinée à la croissance démographique, **confirme la pertinence de notre investissement** et renforce son potentiel de **création de valeur à long terme pour nos investisseurs**.

CROISSANCE DE LA POPULATION (% ANNÉE)



Source : Worldbank



Contrôle interne, conformité et gestion des risques

DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

MNK Partners a mis en place un dispositif de contrôle interne structuré, reposant sur trois niveaux de surveillance :

- Contrôles de premier niveau : réalisés en continu par les équipes opérationnelles de MNK Partners.
- Contrôles de second niveau : effectués par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), Mme Syria BEHLOUL.
- Contrôles de troisième niveau : menés de manière périodique par PricewaterhouseCoopers France (PwC) dont le contrat a pris fin au 31 décembre 2024. À l'issue d'un appel d'offres, la mission a été attribuée à Ernest & Young Advisory, qui assurera désormais le contrôle périodique à compter du 1er avril 2025.

Ce dispositif est supervisé de manière indépendante par le RCCI, garantissant ainsi son efficacité et son impartialité.

CHAMPS D'APPLICATION DU CONTRÔLE INTERNE

Le contrôle interne au sein de MNK Partners couvre plusieurs axes :

- Conformité aux réglementations en matière de communication commerciale.
- Respect des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.
- Adéquation aux exigences réglementaires et au programme d'activité de MNK Partners.
- Organisation et suivi du processus de gestion.
- Encadrement de la politique de rémunération et des frais.
- Surveillance des risques opérationnels et réglementaires.
- Application des principes déontologiques en vigueur.

MISSIONS DU RCCI

Le RCCI assure une évaluation régulière de l'efficacité des dispositifs internes, en examinant les procédures et politiques mises en œuvre. Il veille à leur application, émet des recommandations en fonction des résultats des contrôles et assure leur suivi.

Le RCCI rapporte à la direction de MNK Partners les éventuels dysfonctionnements identifiés, les travaux menés ainsi que les recommandations formulées, garantissant ainsi un suivi rigoureux et une amélioration continue des dispositifs de contrôle interne.

INFORMATIONS DES ASSOCIÉS

Afin de vous tenir informé, un bilan détaillé des activités de la SCPI, couvrant aussi bien la gestion de l'actif (acquisitions, cessions, situation locative, travaux, événements majeurs) que du passif (collecte de fonds, liquidité de l'investissement), est présenté dans les bulletins trimestriels ainsi que dans le rapport annuel.

Par ailleurs, la note d'information et les statuts de votre SCPI, remis lors de votre souscription, sont accessibles dans leur version la plus récente sur le site Internet de MNK Partners. Ces documents fournissent une vue d'ensemble complète du cadre de fonctionnement de la SCPI Reason et des modalités de gestion de votre investissement.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de la note d'information de la SCPI Reason, la société de gestion perçoit des commissions statutaires dans le cadre de ses activités.

En 2024, la société de gestion a perçu :

- Une commission équivalente à 0% HT des revenus générés en 2024, soit 0€ HT.
- Une commission de souscription totale de 362 717,49€ TTI correspondant à 3% TTI sur le capital fondateur et 9% TTI sur la collecte des mois d'octobre, novembre et décembre 2024.

Enfin, aucune commission de brokerage n'a été facturée par la société de gestion en 2024.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La politique de rémunération mise en place au sein de MNK Partners a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs de MNK Partners, conformément aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive dite "AIFM" sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :

- les dirigeants,
- l'équipe de gestion,
- l'évaluateur interne indépendant.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par MNK Partners se décomposent comme suit :

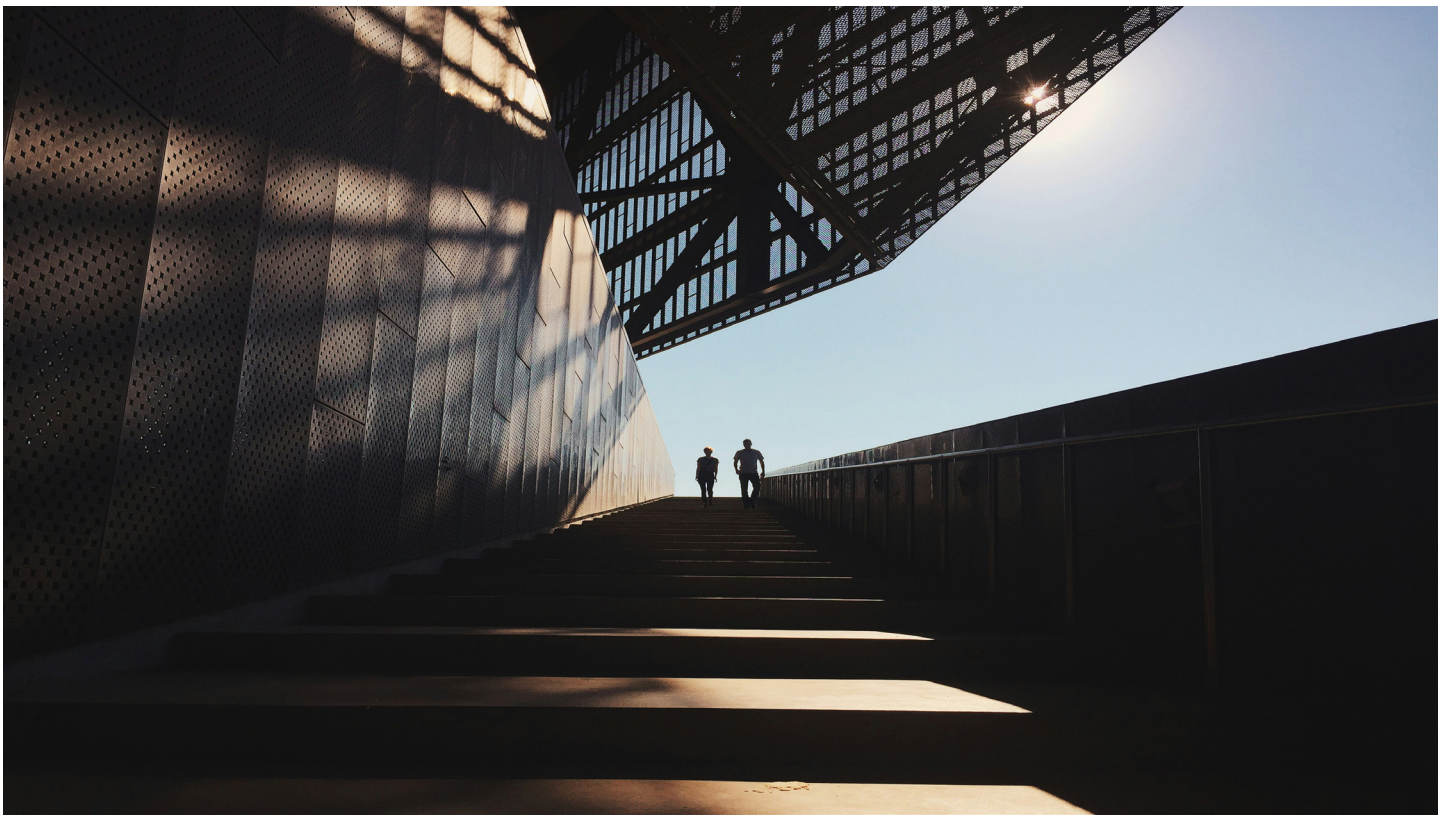
- Rémunérations fixes 741 568,27€,
- Rémunérations variables 33 111,48€.

ORGANISATION EN MATIÈRE D'ASSET MANAGEMENT ET PROPERTY MANAGEMENT

La gestion administrative et financière de la SCPI Reason est assurée par les équipes de MNK Partners, qui prennent en charge l'ensemble des missions de Fund Management. Cela inclut la définition et l'exécution de la stratégie d'investissement, la gestion des flux financiers (perception des revenus, distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements des actifs, ainsi que le respect des obligations réglementaires vis-à-vis de l'AMF et des associés, notamment via l'élaboration du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique. Par ailleurs, la gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est également confiée aux équipes MNK Partners. Ces missions englobent la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, gestion des charges et relations locataires), l'élaboration et la mise en œuvre des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation, ainsi que la planification et l'actualisation des travaux sur une période de cinq ans.

RESPECT DIRECTIVE AIFM

MNK PARTNERS veille en permanence au respect de ses obligations liées à la Directive AIFM grâce à des procédures opérationnelles rigoureuses, des politiques internes adaptées et un dispositif de contrôle structuré. Ce suivi, intégré au plan de contrôle annuel, couvre notamment la gestion de la liquidité, l'application de la politique de rémunération, le maintien des fonds propres réglementaires ainsi que l'évaluation indépendante des actifs détenus.



COMPTES ANNUELS

03.

Etat du patrimoine au 31/12/2024

	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	5 269 633,47	5 330 935,84
Immobilisations en cours (dont promesses)		
Immobilisations locatives	**5 269 633,47**	**5 330 935,84**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-
TOTAL I	**5 269 633,47**	**5 330 935,84**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-
Locataires et comptes rattachés	1 500 00	1 500,00
Autres créances	511,01	511,01
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Créances	**2 011,01**	**2 011,01**

Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	401 075,55	401 075,55
Valeurs de placement et disponibilités	**401 075,55**	**401 075,55**
TOTAL III	**403 086,56**	**403 086,56**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes financières : Dépôt de garantie	-	-
Dettes d'exploitation	-176 536,56	-176 536,56
Dettes diverses	-33 683,24	-33 683,24
Dettes	**-210 219,80**	**-210 219,80**
TOTAL IV	**-210 219,80**	**-210 219,80**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-60 159,02	-60 159,02
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-
TOTAL V	**-60 159,02**	**-60 159,02**
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**5 402 341,21**	
Valeur estimée du patrimoine	**-**	**5 463 643,58**



Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 17/10/2024	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2024	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital						
Capital souscrit	-	-	4 935 603,40	-	-	4 935 603,40
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission						
Primes d'émission	-	-	1 142 023,29	-	-	1.142 023,29
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-675 684,04	-	-	-675 684,04
Écarts d'évaluation						
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion						
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable						
	-	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
	-	-	-	-	-	-
Réserves						
	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau						
	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-	33 782,06	-		-	33 782,06
Acomptes sur distribution	-	-	-	-33 383,50	-	-33 383,50
TOTAL GÉNÉRAL	**-**	**33 782,06**	**5 401 942,65**	**-33 383,50**	**-**	**5 402 341,21**

Etat des engagements

Engagement hors bilan
Néant

Dettes garanties
Néant

Engagements donnés
Néant

Engagement reçus
Néant

Avals, cautions
Néant



Compte de résultat de l'exercice

I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	**338 570,06**
Loyers	24 103,51
Charges facturées	1 500,00
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions	-
Transferts de charges immobilières	312 966,55
II - CHARGES IMMOBILIÈRES (en euros)	**-314 466,55**
Charges ayant leur contrepartie en produits	-314 466,55
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**24 103,51**
I - PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)	**362 717,49**
Reprises d'amortissements d'exploitation	-
Reprises de provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	362 717,49
Autres produits d'exploitation	-
II - CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)	**-367 084,81**
Commissions de gestion	-
Charges d'exploitation de la société	-367 084,81
Diverses charges d'exploitation	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) (en euros)	**-4 367,32**



I - PRODUITS FINANCIERS	**14 124,03**
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	13 087,17
Reprises des provisions sur charges financières	-
Autres produits	1 036,86
II - CHARGES FINANCIÈRES	**-78,16**
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Charges financières	-78,16
Dépréciations	-
Résultat financier C = (I-II)	**14 045,87**
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0,00**
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,00**
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**0,00**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**33 782,06**



Annexe financière

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. L'exercice a une durée exceptionnelle de 3 mois et couvre la période du 17 octobre 2024 au 31 décembre 2024.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'état du patrimoine » sont présentes au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la charte de l'expertise et jugée adéquate. L'expert procède la première année d'évaluation a une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation semestrielle de la valeur de chaque actif dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la societe de gestion sur la base des valeurs estimées par l'expert Cushman & Wakefield.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité, la qualité du locataire et les garanties exerçables.

Dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeur comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-
Locaux d'activité	4 159 633,47	4 220 935,84	11 112,00
Éducation/Enfance	1 110 000,00	1 110 000,00	288,00
TOTAL GÉNÉRAL	**5 269 633,47**	**5 330 935,84**	**11 400,00**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date d'acquisition	Typologie	Pays	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
18/12/2024	Education / Enfance	Irlande	Dublin	Kill Ln, Kill Of The Grange, Blackrock	288,00	1 110 000,00	1 110 000,00
23/12/2024	Locaux d'activité	Écosse	Aberdeen	4 Peterseat Dr, Altens Industrial Estate	11 112,00	4 159 633,47	4 220 935,84
TOTAL					**11 400,00**	**5 269 633,47**	**5 330 935,84**

PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs brutes au 22/10/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains et constructions locatives[1]	-	5 269 633,47	-	5 269 633,47
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions[2]	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Indemnités d'immobilisation	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**-**	**5 269 633,47**	**-**	**5 269 633,47**

[1]Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.
[2]Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.



PLACEMENTS ET DÉTENTIONS MOBILIÈRES DE LA SCPI

Néant

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	1.500,00
Créances douteuses	-
TOTAL GÉNÉRAL	**1 500,00**

Évolution des dépréciations	31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	-
TOTAL GÉNÉRAL	**-**

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Autres créances	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
États et autres collectivités	201,72
Syndics	-
Autres débiteurs	309,29
TOTAL GÉNÉRAL	**511,01**

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Au 31 décembre 2024, le solde de disponibilités de la SCPI s'élève à 401 075,55€.

DETTES FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2024, la SCPI n'a pas de dettes financières.



DETTES D'EXPLOITATION

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	176 536,56
États et autres collectivités	
Autres créditeurs	33 683,24
TOTAL GÉNÉRAL	**210 219,80**

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Charges constatées d'avance	
Produits constatés d'avance	60 159,02
TOTAL GÉNÉRAL	**60 159,02**

CAPITAUX PROPRES

Les principaux éléments constitutifs des capitaux propres sont présentés dans le tableau des états des capitaux propres. Au 31 décembre 2024, le montant des capitaux propres s'élève à 5 402 341,21€.

RÉSULTAT

Le résultat immobilier est composé des loyers facturés aux locataires sur les deux actifs acquis par la SCPI en 2024. Au 31 décembre 2024, il s'élève à 24 103,51€.

Le résultat financier est composé des produits d'intérêts rémunérant les comptes courants de la SCPI. Au 31 décembre 2024, il s'élève à 14 045,87€.

Le résultat exceptionnel est nul.

Les principaux éléments constitutifs du résultat sont présentés dans le compte de résultat.

INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la societe de gestion, soit pour l'exercice 2024 :
• commission de souscription : 362 717,49€.

RAPPORT & PROJET DE RÉSOLUTION

04.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 22 octobre 2024 au 31 décembre 2024.

1. Capital et marché des parts
La collecte brute de la SCPI Reason s'est élevée pour cet exercice à 4 935 603,40 euros correspondant à la souscription de 6 494 215 parts nouvelles. Aucun retrait n'a eu lieu au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 6 494 215 parts.
Le capital nominal qui s'élevait à 2 808 983,56 euros au moment de la constitution, était ainsi porté à 4 935 603,40 euros au 31 décembre 2024.
À cette même date du 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI Reason représentait 6 300 000 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

2. Situation du patrimoine
La société de gestion nous a présenté les deux acquisitions signées en 2024, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 5,3 millions d'euros. Ces acquisitions sont intervenues en direct. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.
Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 97,4% au 31 décembre 2024 et le taux d'occupation financier à 100% au 31 décembre 2024.
Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2025 et notamment son ambition forte en termes de collecte et sa décision d'investir significativement dans des actifs immobiliers à l'étranger.
Votre conseil adhère à ces objectifs qui s'inscrivent dans le cadre du développement de la SCPI et de son attractivité auprès des réseaux de distribution et des porteurs de parts.

3. Valeur du patrimoine et valeur de la part
La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2024 à 5 463 643,58 euros.
Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 1,01 euros.
Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

4. Comptes sociaux
Notre réunion du 11 mars 2025, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et charges de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (exercice allant du 22 octobre au 31 décembre 2024). Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.
L'exercice social de la SCPI Reason (exercice allant du 22 octobre au 31 décembre 2024) se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 33 782,06 euros.
La distribution versée au titre de l'exercice 2024 (exercice allant du 22 octobre au 31 décembre 2024) a été de 0,02 euro par part en jouissance soit un taux de distribution de 2,1%.

5. Prestataires et organes de contrôle de la SCPI Reason
La SCPI Reason est une société civile de placement immobilier de rendement à capital variable dont le siège social est situé au 37-39 rue Boissière, 75116 Paris et immatriculée au registre du commerces et des sociétés de Paris sous le numéro unique 934 354 580. Elle a reçu le visa n°24-25 de l'Autorité des Marchés Financiers le 1er octobre 2024.
MNK PARTNERS FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 375 000 euros, dont le siège social est situé au 37-39 rue Boissière, 75116 PARIS, France, immatriculée au registre du commerce et des socié-

tés de Paris sous le numéro unique 833 087 604, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité de marchés financiers le 25 février 2008 sous le numéro GP-19000006, est désignée comme société de gestion statutaire de la SCPI.
Dépositaire de la SCPI Reason : ODDO BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 72.572.400 euros dont le siège social est situé au 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 652 027 384.
Expert immobilier de la SCPI Reason : Cushman & Wakefield Valuation France société anonyme au capital social de 6.616.304 euros, dont le siège social est situé au 185-189 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro unique 332 111 574.
Commissaire aux Comptes de la SCPI : KPMG S.A. société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.497.100 euros, dont le siège social est situé à la Tour Eqho, 2 avenue Gambetta 92066 Paris la Défense Cedex, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro unique 775 726 417.

6. Conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier
Les conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

7. Assemblée Générale Extraordinaire
La société de gestion vous propose de modifier le montant maximal du capital social de la SCPI Reason et de modifier corrélativement l'article 6.3 des statuts.
Nous vous rappelons que l'article 6.3 des statuts prévoit un montant maximal du capital social de 10 millions d'euros.
Au regard du capital social effectif de la SCPI Reason et des perspectives de commercialisation de ses parts, il est proposé de faire évoluer ce montant pour le porter à 150 millions d'euros.
Par ailleurs, la société de gestion vous propose de modifier les statuts de la SCPI Reason et de prendre acte de la modification de la note d'information afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite (i) à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et (ii) à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 en :
• Précisant les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution ;
• Modifiant les règles de composition du Conseil de Surveillance ;
• Insérant la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée ;
• Supprimant le quorum pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

8. Projet de résolutions
Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation.
Ces projets n'appelant pas observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.
Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 22 octobre 2024 au 31 décembre 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance
Président de CAVSAN
Monsieur Mathias Sanfaute

Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de modification des statuts de la SCPI Reason.

Ces modifications sont motivées par la volonté (i) de permettre le développement de votre SCPI en augmentant le montant maximal de son capital social et (ii) de mettre les statuts et la note d'information en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite (i) à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et (ii) à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

2.1. Modification du montant du capital social maximum

Nous vous proposons de modifier le montant maximal du capital social de la SCPI Reason et de modifier corrélativement l'article 6.3 des statuts.

Nous vous rappelons que l'article 6.3 des statuts prévoit un montant maximal du capital social de 10 millions d'euros. Au regard du capital social effectif de la SCPI Reason et des perspectives de commercialisation de ses parts, il est proposé de faire évoluer ce montant pour le porter à 150 millions d'euros.

Si vous acceptez cette proposition, la note d'information sera également modifiée en conséquence.

2.2. Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts

Nous vous proposons de modifier les dispositions statutaires relatives à la détermination et à la publication des valeurs de réalisation et de reconstitution afin de se mettre en conformité avec nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 selon lesquelles les valeurs de réalisations et de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion et publiées à la clôture de chaque exercice et lors de la situation comptable intermédiaire de chaque premier semestre.

Si vous acceptez cette proposition, il vous appartiendra de modifier les articles 19.1 et 24 des statuts.

2.3. Modification des règles de composition du Conseil de Surveillance et modification corrélative des statuts et de la note d'information

Nous vous proposons de modifier les dispositions statutaires relatives à la composition du conseil de surveillance afin de se mettre en conformité avec nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles le Conseil de Surveillance est composé de trois à douze membres.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir de modifier l'article 14.1 des statuts.

Si vous acceptez cette proposition, la note d'information sera également modifiée en conséquence.

2.4. Insertion de la possibilité de tenir les Assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts

Nous vous proposons d'insérer dans les statuts la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.
Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article 18.4 des statuts.

2.5. Suppression du quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et modification corrélative des statuts et de la note d'information

Nous vous proposons de supprimer les conditions de quorum des Assemblées Générales conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier les dispositions des articles 18.4, 19.2, 20.2 et 21 des statuts concernant le quorum et la deuxième convocation en cas d'absence de quorum lors de la première convocation.

Si vous acceptez cette proposition, la note d'information sera également modifiée en conséquence.

Texte des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la société de gestion, MNK Partners, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital de la société au 31 décembre 2024 ;
2. Quitus à la société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Approbation des valeurs de la société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2024 ;
5. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier et approbation des conventions ;
6. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties.

***

PREMIÈRE RÉSOLUTION
Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion MNK Partners, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 4 935 603,40 € représentant 6 494 215 parts souscrites à un montant nominal de 0,97€.

DEUXIÈME RÉSOLUTION
Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion MNK Partners, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION
Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires :

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de 33 782,06€
- Augmenté du report à nouveau antérieur de 0€

Constitue un bénéfice distribuable de : 33 782,06€

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de 33 383,50€, soit 0,02€ par part de la SCPI en pleine jouissance.
- Dont 33 383,50 € correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2024.
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de 398,56€, soit 0,02€ par part en jouissance au 31/12/2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 5 402 341€, soit 0,83€ par part.
- valeur de réalisation : 5 463 644€, soit 0,84€ par part.
- valeur de reconstitution : 6 589 598€, soit 1,01€ par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

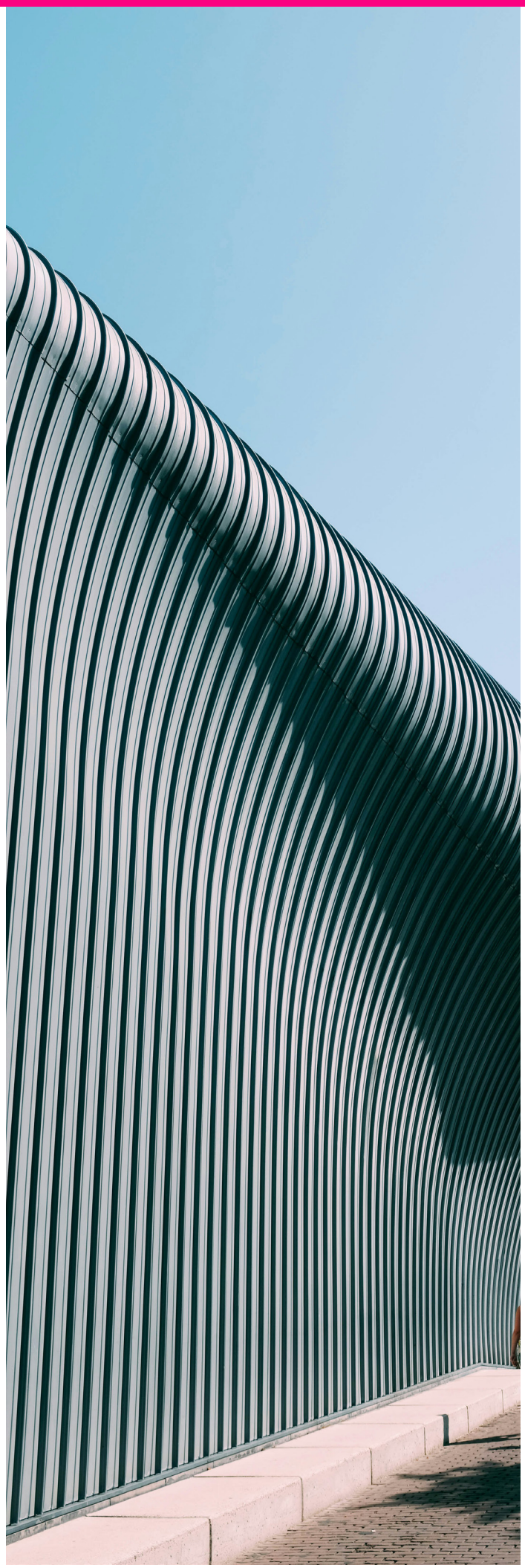
Approbation des opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, réitère son autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, en délivrant toutes garanties de toute nature, notamment hypothèques, sûretés réelles et personnelles portant sur les biens financés, les loyers et toutes créances notamment professionnelles, dans la limite d'un montant maximal égal à 40% de la valeur des actifs de la société telle que déterminée par l'évaluateur immobilier de la société, la cible moyenne d'endettement étant de 35% de la valeur des actifs.



Texte des résolutions à l'Assemblée Générale Extraordinaire

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

1. Modification du montant maximal du capital social – Modification corrélative de l'article 6.3 des statuts ;
2. Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
3. Modification des règles de composition du conseil de surveillance et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
4. Insertion de la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts ;
5. Suppression du quorum pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
6. Pouvoirs pour les formalités.

***

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification du montant du capital social maximum – Modification corrélative de l'article 6.3 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier le montant maximal du capital social de la société pour le passer d'un montant de 10 000 000 euros à 150 000 000 euros et de modifier en conséquence l'article 6.3 des statuts de la société et prend acte de la modification de la note d'information.

L'article 6.3 des statuts est modifié ainsi qu'il suit :

6.3 CAPITAL SOCIAL MAXIMAL
« Le capital social maximum est fixé à ~~dix (10) millions d'euros~~ cent cinquante (150) millions d'euros.
Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.
Le montant du capital social maximum peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour la modification des statuts.»

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts et de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la société, afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 selon lesquelles les valeurs de réalisations et de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion et publiées à la clôture de chaque exercice et lors de la situation comptable intermédiaire de chaque premier semestre.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 19.1 et 24 des statuts.
L'alinéa suivant est supprimé de l'article 19.1 :

Article 19. Assemblée Générale Ordinaire

19.1 Pouvoirs
(...)
« L'Assemblée Générale Ordinaire :
(...)
• ~~approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution~~,
(...) »
Le troisième alinéa de l'article 24 est modifié

Les textes barrés sont utilisés afin de mettre en évidence les modifications qui seront apportées aux statuts et à la note d'information de la SCPI Reason, sous réserve de l'approbation de ces résolutions par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE).

comme suit :
Article 24. Inventaire et comptes sociaux
(...)
« La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI ~~qu'elle soumet à l'approbation de l'assemblée générale des associés~~.
(...) ».

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles de composition du conseil de surveillance et modification corrélative des statuts et de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide (i) de modifier les statuts et (ii) de prendre acte de la modification de la note d'information de la société, afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles le Conseil de Surveillance est composé de trois à douze membres.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 14.1 des statuts et prend acte de la modification de la note d'information.

Le premier alinéa de l'article 14.1 est modifié comme suit :

Article 14. Conseil de Surveillance

« La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

14.1 Composition – Nomination – Révocation – Durée des fonctions – Cooptation

Le conseil de surveillance est composé de ~~sept (7)~~ **trois (3) à douze (12)** membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. Dans l'hypothèse ou un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.
(...) »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Insertion de la possibilité de tenir les Assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la société, afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles les assemblées générales peuvent se tenir par voie dématérialisée.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18.4 des statuts.

Il est inséré un nouveau premier alinéa à l'article 18.4 et l'ancien premier alinéa est modifié comme suit :

18.4 Tenue des Assemblées – Vote par correspondance

« Les Assemblées Générales ont lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. La société de gestion peut également décider que l'assemblée générale se tiendra exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne, sur place ou par un moyen de télécommunication permettant leur identification si l'auteur de la convocation a prévu cette possibilité, ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

(...) »

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Suppression du quorum pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et modifica-

Les textes barrés sont utilisés afin de mettre en évidence les modifications qui seront apportées aux statuts et à la note d'information de la SCPI Reason, sous réserve de l'approbation de ces résolutions par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE).

tion corrélative des statuts et de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide (i) de modifier les statuts et (ii) de prendre acte de la modification de la note d'information de la société, afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles les assemblées générales peuvent se tenir sans quorum.
En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les dispositions des articles 18.4, 19.2, 20.2 et 21 des statuts concernant le quorum et la deuxième convocation en cas d'absence de quorum lors de la première convocation et prend acte de la modification de la note d'information.

Le sixième alinéa de l'article 18.4 des statuts est modifié comme suit :

18.4 Tenue des assemblées – Vote par correspondance
« (...)
Tout associé peut voter par correspondance. ~~Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires.~~ Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.
(...) »

L'article 19.2 des statuts relatif aux assemblées générales ordinaires est modifié comme suit :

19.2 ~~Quorum et~~ Majorité

~~« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance reçus par la SCPI avant le troisième (3ème) jour qui précède la réunion de l'assemblée.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents (ou qui votent par correspondance) et représentés. »

L'article 20.2 des statuts relatif aux Assemblées Générales Extraordinaires est modifié comme suit :

20.2 ~~Quorum et~~ Majorité

« ~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50 %) du capital social, et s~~Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents (ou qui votent par correspondance) ou représentés.

~~Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~ »

Le dernier alinéa de l'article 21 des statuts est modifié comme suit :

Article 21. Consultation écrite valant assemblée générale
« (...)
Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables et selon leur objet, réunir les conditions ~~de quorum et~~ de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales. »

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait, ou d'une copie des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

Les textes barrés sont utilisés afin de mettre en évidence les modifications qui seront apportées aux statuts et à la note d'information de la SCPI Reason, sous réserve de l'approbation de ces résolutions par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE).

La SCPI Reason
FranceSCPI.com

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

REASON S.C.P.I.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2024
REASON S.C.P.I.
37-39, rue Boissière - 75016 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

REASON S.C.P.I.

37-39, rue Boissière - 75016 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société REASON,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société MNK PARTNERS et conformément à l'article 12 des statuts :

Votre S.C.P.I. verse à la société de gestion MNK PARTNERS les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 12% toutes taxes incluses (« TTI ») (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1e du code général des impôts) du prix de souscription des parts dont le montant est imputé sur la prime d'émission.

  La commission de souscription rémunère :

  - à hauteur de 9 % TTI la prospection et la collecte des capitaux ;
  - à hauteur de 3 % TTI la recherche des actifs immobiliers pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier.

  Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €.362 717,49.

- Une commission de retrait. Conformément aux statuts, aucune commission de retrait n'a été comptabilisée sur l'exercice 2024.

- Une commission de cession de parts sur le marché secondaire, fixée à 5% TTI de la somme versée par l'acquéreur. La société de gestion perçoit cette commission en cas de cession de parts sur le marché secondaire (en cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'article 8.1.3 des statuts de la S.C.P.I.) dès lors que la cession de parts s'opère avec l'intervention de la société de gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts.
  La commission est due par l'acquéreur et perçue par la société de gestion.

  Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. n'a comptabilisé aucune commission de cession de parts.

- Une commission de gestion, versée par la S.C.P.I à la société gestion fixée à 12% HT des produits locatifs encaissées directement ou indirectement et des autres produits hors taxes encaissés par la S.C.P.I.

  Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. n'a comptabilisé aucune commission de gestion.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, afin de réaliser les acquisitions en cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers, et les cessions d'actifs immobiliers, fixée ainsi :

  - 5% TTI maximum du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (en cas de plus-value) ;

- 3% TTI maximum du prix d'acquisition net vendeur en cas de remploi du produit d'une cession d'actif immobilier.

Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. n'a comptabilisé aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux. Conformément aux statuts, aucune commission de suivi et de pilotage n'a été comptabilisée sur l'exercice 2024.

Paris La Défense, le 18 avril 2025

KPMG S.A.

Severine Ernest

Signature numérique de Severine Ernest
Date : 2025.04.18 20:28:18 +02'00'

Séverine Ernest

Associée

La SCPI Reason
FranceSCPI.com

Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

REASON S.C.P.I.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2024
REASON S.C.P.I.
37-39, rue Boissière - 75016 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

REASON S.C.P.I.

37-39, rue Boissière - 75016 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société REASON,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REASON relatifs à l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 17 octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 18 avril 2025

KPMG S.A.

Severine Ernest

Signature numérique de Severine Ernest
Date : 2025.04.18 20:22:15 +02'00'

Séverine Ernest

Associée

Rapport ESG

L'un des défis majeurs de notre engagement et de notre stratégie ESG réside dans la complexité de la diversification typologique et géographique de nos actifs. Chaque catégorie d'actifs présente des spécificités distinctes, tandis que les réglementations varient d'un pays à l'autre, avec des niveaux d'exigence ESG hétérogènes. Relever ce défi nécessite une approche rigoureuse et flexible, témoignant de la force de notre engagement à intégrer la durabilité dans un cadre international en constante évolution.

MNK Partners intègre les critères extra-financiers à chaque étape du cycle d'investissement des actifs de la SCPI Reason, depuis le sourcing et les diligences réalisées en pré-comité d'investissement, jusqu'à l'acquisition, l'intégration dans le portefeuille du fonds, et tout au long de la durée de détention des actifs au sein de Reason.. Cette approche se concrétise notamment par une évaluation ESG des actifs, réalisée à l'aide d'une grille dédiée. Celle-ci repose sur les trois piliers – environnement, social et gouvernance – dont la pondération est quasi équilibrée, assurant ainsi une importance équivalente à chacun. La grille comprend 38 critères, formulés sous forme de questions avec des modalités de réponse adaptées.

Les objectifs extra-financiers de la SCPI Reason s'articulent autour de 3 piliers :
- Sur le plan environnemental, il s'agit principalement de réduire l'empreinte environnementale des bâtiments, sous l'angle de la réduction de leur consommation énergétique et de leurs émissions de GES. En outre, nous souhaitons maîtriser la consommation en eau des immeubles de la SCPI Reason.
- Sur le plan sociétal, l'objectif de réduction des émissions de GES est prolongé par la promotion des déplacements décarbonés réalisés en direction de et à partir des actifs détenus par la SCPI. En outre, la SCPI Reason poursuit l'objectif de contribuer à la qualité de vie sur place des utilisateurs.
- Sur le plan de la gouvernance, il s'agit de s'assurer que les engagements et efforts nécessaires à la réalisation de ces objectifs environnementaux soient relayés dans les immeubles par les "parties prenantes", à savoir les locataires d'une part et les intervenants principaux chargés de la gestion de l'immeuble d'autre part. MNK Partners considère le critère de gouvernance comme fondamental, principalement à travers la collaboration avec les locataires pour traiter les enjeux, risques, et opportunités ESG d'un immeuble.

Les critères ESG ont été sélectionnés avec rigueur et pertinence afin d'assurer un alignement optimal entre la stratégie ESG, la stratégie financière et la stratégie d'investissement de la SCPI Reason. La grille d'évaluation a ainsi été conçue sur mesure pour s'adapter pleinement à la stratégie d'investissement.
Le choix des critères repose sur plusieurs éléments clés :
- Les objectifs extra-financiers de la SCPI ;
- La stratégie « Core » de la SCPI, qui met l'accent sur la distribution de revenus au bénéfice des associés et ouvre droit de ce fait à la réalisation de moins de travaux lourds (capex) ;
- Le référentiel du label ISR, qui impose la prise en compte de certains critères, tels que la consommation énergétique brute et le niveau d'émissions de GES ;
- L'investissement s'étend aux pays de l'OCDE et à toutes les typologies de l'immobilier tertiaire, impliquant ainsi des critères et une grille d'évaluation adaptés à différentes typologies et à différentes localisations.

L'objectif de la SCPI Reason est d'optimiser la performance extra-financière des actifs afin qu'ils atteignent, en l'espace de trois ans, une note minimale définie comme « note seuil ». Pour se faire, un plan pluriannuel en 3 ans a été mis en place, traitant les 3 piliers, E, S et G.

Les actifs de la SCPI Reason acquis avant le 31/12/2024 sont International House Aberdeen aux Royaume-Uni, et The Old Schoolhouse en Irlande.
L'actif International House Aberdeen est un actif logistique construit au début des années 2000, d'une superficie de 119,606 pieds carrés (11 111,2 m²) répartis sur deux étages et une grande cour. L'actif comprend un entrepôt et un espace de bureaux, en plus d'une cour extérieure. Les points forts de cet actif en matière d'ESG sont les suivants :
- Localisation : Situé dans la zone industrielle d'Altens à Aberdeen, l'actif bénéficie de la proximité du port d'Aberdeen et de la zone de transi-

tion énergétique d'Aberdeen, une zone dédiée à l'avancement des initiatives en matière d'énergie renouvelable ;
- Classe énergétique : L'actif est de classe énergétique (BER, équivalent du DPE au Royaume-Uni) B ;
- Promotion des déplacement décarbonés : L'actif est doté de bornes de recharges pour voitures électriques ;
- Consommation d'énergie renouvelable : une partie de la consommation énergétique de l'immeuble est issue de source renouvelable ;
- Le locataire : Lubbers Logistics Group est un fournisseur international spécialisé de services logistiques, qui se concentre principalement sur le secteur de l'énergie, y compris les énergies renouvelables. Lubbers a formellement démontré sur son site internet son engagement extra-financier, fondé sur l'alignement de ses initiatives avec les Objectifs de Développement Durable (ODD) et sur l'intégration de la durabilité en tant qu'élément clé de sa stratégie, approuvée et supervisée par le conseil d'administration ;
- Collaboration avec le locataire : des discussions ont été entamées avec le locataire pour la collaboration en matière d'ESG, et ce dernier a démontré son enthousiasme.
La note ESG de l'actif est de 36,03/100 au moment de l'acquisition, et sa note projetée pour fin 2025 est de 46,53/100.

L'actif The Old Schoolhouse est une crèche. Il a récemment fait l'objet d'aménagements par le nouveau locataire, Simbas Childcare, avant la signature de son bail en octobre 2024. Il a été rénové en 2019 pour répondre aux exigences du ministère de l'Éducation (DOE).
- Localisation et vie sociale des locataires : L'actif est situé à Kill Lane, un quartier central, offrant divers services tels que des écoles, des parcs et des commerces ;
- Consommation d'énergie renouvelable : une partie de la consommation énergétique de l'immeuble est issue de source renouvelable ;
- Système d'éclairage optimisé: l'actif est entièrement équipé d'ampoules LED et CFL ;
- Mobilité : 110 lignes différentes de transport en commun sont accessibles en moins de 10 minutes à pied de l'actif ;
- Collaboration avec le locataire : des discussions ont été entamées avec le locataire pour la collaboration en matière d'ESG, et ce dernier a démontré son enthousiasme.
La note ESG de l'actif est de 40,87/100 lors de l'acquisition et sa note projetée pour fin 2025 est de 53.62/100.

Dans un an, nous serons ravis de partager avec vous un bilan des initiatives ESG mises en œuvre sur l'ensemble des actifs acquis en 2024 et courant d'année 2025. Ce rapport mettra en lumière les progrès réalisés dans l'intégration des critères ESG, les actions concrètes déployées pour répondre aux enjeux de durabilité et saisir les opportunités associées.



Annexe SFDR

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure. Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

SCPI Reason – SCPI n°25-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 – R.C.S Paris 934 354 580 – Société de Gestion : MNK Partners 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, France.