

mnk

PARTNERS

reason

Rapport annuel 2025

● LE MOT DU PRÉSIDENT



Mansour Khalifé
Président

Chers associés, chers partenaires,

Les marchés immobiliers, comme l'ensemble des classes d'actifs, évoluent par cycles. L'année 2025 s'inscrit dans une **phase de rééquilibrage progressif**. Ce contexte ouvre des perspectives plus constructives pour l'investissement immobilier, tout en appelant à une vigilance accrue face aux risques exogènes. Dans cet environnement, Reason a poursuivi son développement de manière maîtrisée, s'appuyant sur des premiers résultats encourageants et sur la **confiance de 1 381 associés**, que je tiens à remercier sincèrement. Plus que jamais, une **allocation disciplinée**, fondée sur l'analyse des cycles et inscrite dans le temps long, constitue un facteur clé de performance durable.

Cette méthode repose sur une double exigence. D'une part, une **lecture quantitative** des marchés, fondée sur l'analyse de données, d'indicateurs macroéconomiques, démographiques et immobiliers, permettant de replacer chaque opportunité dans une trajectoire globale. À l'échelle de marchés souvent internationaux, cette approche structurée est indispensable pour limiter les biais émotionnels et dépasser les effets de mode. D'autre part, une **expertise terrain** approfondie, essentielle pour comprendre les usages, les spécificités locales et

la réalité opérationnelle des actifs. C'est dans l'équilibre et la confrontation permanente entre ces deux approches – données et terrain – que se construit la feuille de route de Reason.

En 2025, cette discipline s'est traduite par un déploiement progressif et maîtrisé des investissements, un sourcing intégralement assuré en interne et une gestion attentive des rythmes de collecte, toujours alignés avec les opportunités réellement disponibles sur les marchés. Cette cohérence entre stratégie, exécution et environnement de marché constitue le socle de notre ambition : **bâtir une SCPI agile, résiliente et durablement orientée vers la création de valeur**.

Je tiens également à remercier chaleureusement nos **partenaires** conseillers en gestion de patrimoine, dont l'exigence et la proximité avec les épargnants sont des éléments clés de notre démarche.

Forte de ses principes fondateurs, Reason aborde 2026 avec méthode, exigence et détermination, fidèle à cette conviction simple mais exigeante : la performance durable ne naît ni de la nouveauté ni du discours, mais d'une **gestion structurée, disciplinée et inscrite dans le temps long**.

Je vous souhaite une excellente lecture de ce rapport annuel et vous remercie pour votre confiance.

ON EN PARLE DANS LA PRESSE

Les Echos - « [Immobilier : les financements sans douleur pour investir en parts de SCPI](#) » (Juin 2025)

Le Figaro - « [Il y a une forme de ruée vers l'or](#) » : les rendements appétissants des nouvelles SCPI » (Novembre 2025)

Capital - « [Immobilier SCPI : la reprise jusqu'à quand ?](#) » (Décembre 2025)

Mieux Vivre Votre Argent - « [Quelque part, investir dans les SCPI aujourd'hui est moins risqué qu'il y a cinq ans, à condition de respecter quelques fondamentaux financiers](#) » (Décembre 2025)

● PANORAMA ECONOMIQUE 2025

Un environnement macroéconomique en transition

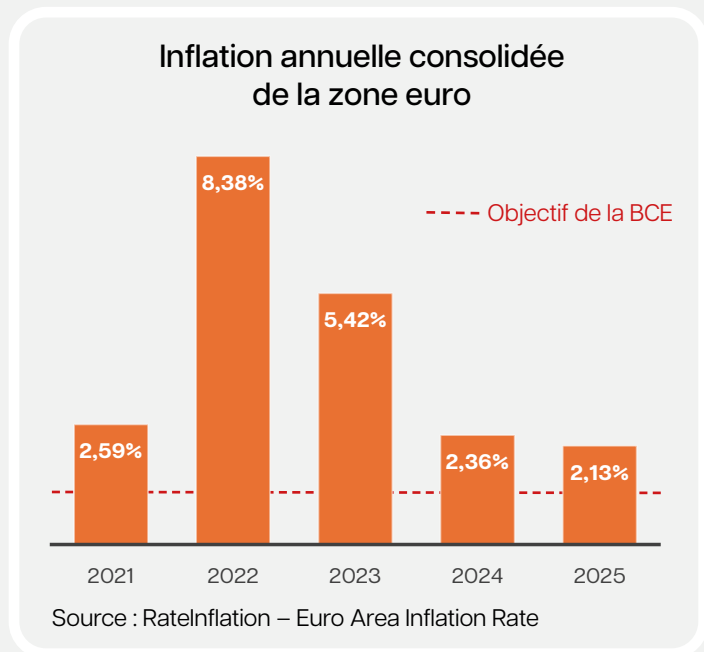
L'année 2025 s'inscrit dans une phase charnière du cycle macroéconomique mondial. Après plusieurs années marquées par des chocs successifs – inflationnistes, monétaires et géopolitiques – l'année 2026 devait s'inscrire comme une phase de stabilisation progressive du cycle macroéconomique mondial.

La visibilité s'améliore à l'échelle globale, bien que les trajectoires économiques, monétaires et budgétaires divergent sensiblement entre les grandes régions, impliquant des dynamiques de croissance et de risque différenciées. Dans ce contexte plus lisible mais encore imparfait, les risques macroéconomiques et géopolitiques apparaissent en partie sous-intégrés dans les valorisations de marché, maintenant un décalage entre le risque fondamental et le risque perçu par les investisseurs.

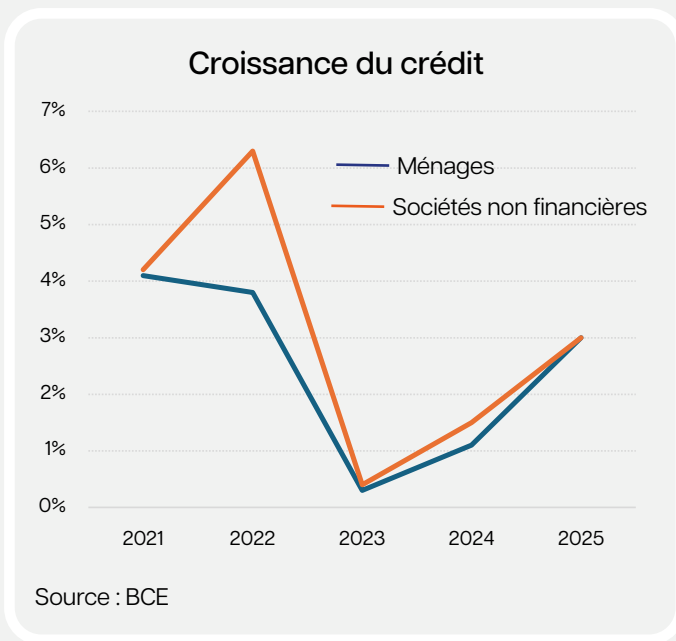
Europe : normalisation monétaire et soutien budgétaire

En Europe, l'année 2025 marque un tournant plus constructif après une période de croissance atone. La désinflation est désormais acquise, avec une inflation revenue autour de l'objectif de la Banque centrale européenne. Ce retour à la stabilité des prix permet à la BCE d'infléchir son discours et de privilégier davantage le soutien à la croissance, à l'emploi et à la soutenabilité des finances publiques.

Parallèlement, le crédit au secteur privé montre des signes clairs de reprise. La stabilisation des taux et le retour progressif des établissements prêteurs favorisent une amélioration des conditions de financement, notamment dans l'immobilier. Cette reprise du crédit constitue un signal avancé d'une croissance plus durable, renforcée par la mise en œuvre progressive de plans budgétaires à l'échelle nationale et européenne.



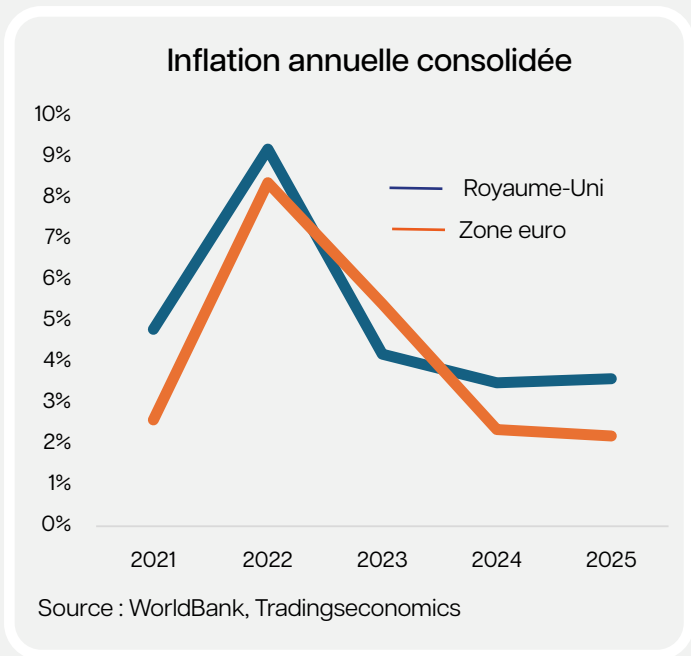
La dynamique économique s'améliore progressivement, soutenue par plusieurs facteurs structurels. La croissance des salaires réels est redevenue positive, renforçant le pouvoir d'achat des ménages et la demande intérieure. Les taux d'épargne demeurent élevés, constituant un réservoir de consommation susceptible de soutenir l'activité au cours des prochaines années.



Royaume-Uni : désinflation en cours et contraintes budgétaires

Au Royaume-Uni, le panorama économique de 2025 demeure contrasté. Après un pic inflationniste marqué, l'inflation s'inscrit désormais sur une trajectoire clairement baissière, avec un ralentissement visible de l'ensemble de ses composantes. Cette évolution ouvre la voie à une nor-

malisation graduelle de la politique monétaire, la Banque d'Angleterre étant attendue sur un cycle de baisse des taux à horizon juin 2026.



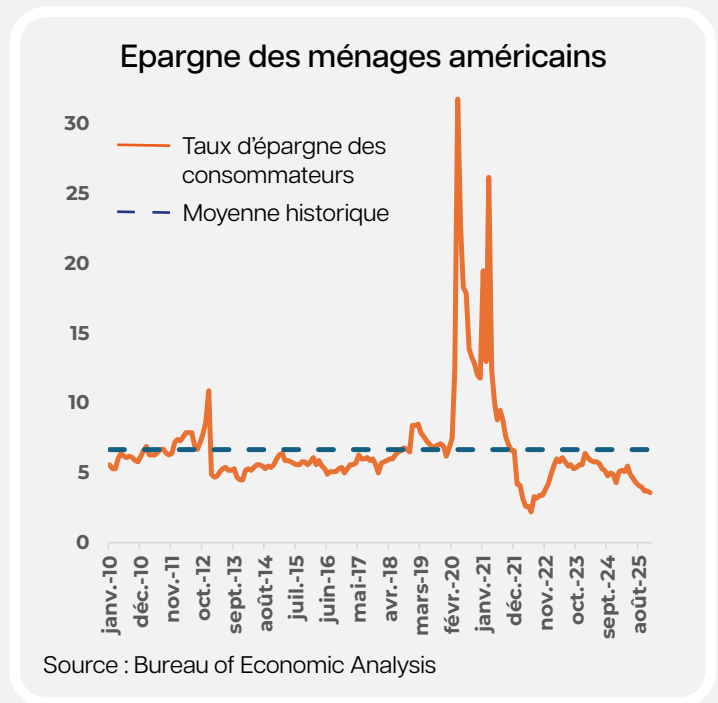
La croissance économique se redresse progressivement, mais reste contrainte par un environnement budgétaire fragile. Les ajustements fiscaux et budgétaires, bien que globalement bien accueillis par les marchés, ont été différés, ce qui pèse sur la crédibilité des finances publiques à moyen terme. Néanmoins, la conjoncture devient plus favorable à mesure que la désinflation s'installe et que le marché du travail se stabilise, laissant entrevoir une amélioration à compter de la fin 2026.

Dans ce contexte, l'économie britannique reste exposée aux enjeux liés aux discussions budgétaires du gouvernement, tout en faisant émerger des opportunités d'investissement ciblées dans un environnement de valorisations redevenues plus attractives.

Etats-Unis : résilience économique et inflation persistante

Aux États-Unis, l'économie continue de faire preuve d'une résilience notable en 2025. La croissance reste soutenue par un marché du travail solide et une consommation encore dynamique, malgré le resserrement des conditions financières observé au cours des dernières années.

L'inflation, en revanche, demeure plus rigide que dans les autres grandes économies développées. Cette persistance alimente les débats autour de la dépendance de la Réserve fédérale aux données économiques et du calendrier d'assouplissement monétaire. Si les marchés anticipent une détente graduelle des taux, le scénario reste conditionné à une convergence plus claire de l'inflation vers la cible.



Par ailleurs, les ménages américains disposent d'une marge de manœuvre plus limitée qu'en Europe, les excès d'épargne accumulés durant la période post-pandémique s'étant largement dissipés. Cette contrainte pourrait peser progressivement sur la consommation, et par la suite sur la croissance.

Le panorama économique 2025 se distingue par une amélioration graduelle des équilibres macroéconomiques, portée par la désinflation, la stabilisation des taux et la reprise du crédit. Cette phase ouvre des perspectives plus constructives pour l'investissement, tout en appelant à une vigilance accrue face aux risques exogènes et aux divergences régionales. Dans ce contexte, une allocation disciplinée et fondée sur l'analyse des cycles reste un facteur clé performance à long terme.

SOMMAIRE

Le mot du président	2
Panorama économique 2025	3

01 PRÉSENTATION

Fiche identité de la scpi	7
Principaux risques	8
Caractéristiques	9
Méthode de gestion	10
Investir à l'international	12
Plans d'épargne	13
Stratégie ESG	14

02 RAPPORT DE GESTION

Bilan 2025	16
Acquisitions 2025	19
Résultats financiers	26
Valeurs de la SCPI	27
Emploi des fonds	28
Délais de paiement	28
Tableau des chiffres significatifs	30
Contrôle interne, conformité et gestion des risques	31

03 COMPTES ANNUELS

État du patrimoine	34
Tableau de variation des capitaux propres	37
Compte de résultat	38
Annexe financière	40
Tableaux récapitulatifs	42

04 RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

Rapport du Conseil de Surveillance	50
Texte des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire	52
Rapport du Commissaire aux Comptes	54
Rapport spéciale du Commissaire aux Comptes	58

01

PRÉSENTATION

FICHE IDENTITE DE LA SCPI

Une SCPI de rendement à capital variable.

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 commerce 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 2025 est de 23,3 millions d'euros et le plafond statutaire est de 150 millions d'euros.

Société de gestion

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

Directrice Générale Déléguée : Syria Behloul

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

ODDO BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 73.193,472 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.

Commissaire aux comptes

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 Egho, 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.

Expert en immobilier

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.

Durée de mandat : 3 ans à compter de 31 décembre 2024, soit sur les exercices 2024, 2025 et 2026.

● 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.

● CARACTÉRISTIQUES

Dividende versé
mensuellement*

Souscription digitale
sur l'application MNK

Oct. 2024

Date de création

3/7

SRI

1,01€

Prix de part
au 01/01/2026

200 parts

Minimum de souscription

8 ans

Placement recommandé

5 mois

Délai de jouissance

7%

TRI cible sur 8 ans
(non garanti)

6%

Objectif brut minimum
cible par an (non garanti)

OPTIONS

Souscription en
démembrement

Possibilité de réinvestissement
du dividende partiel ou total*

Versements programmés
dès 1€ par mois

Modalités de paiements :
virement ou prélèvement

TÉMOIGNAGE CGP

Alexandre Gobbi, Président Fondateur - OLYMPE GESTION PATRIMOINE

« Si je devais recommander MNK Partners à un confrère, c'est tout simplement lui dire que c'est un service back-office et souscription qui est entièrement digitalisé et très simple d'accès. »

*Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles. L'investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques notamment de pertes en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers (voir avertissement et facteurs de risques).

METHODE DE GESTION

La méthode de gestion développée par MNK Partners repose sur une approche quantitative et active, combinant analyse macro-économique, expertise immobilière et intégration ESG avancée. Cette méthodologie permet à la SCPI Reason de capter des opportunités tout en inscrivant son action dans un cadre long terme.

01 Analyse macro-économique & allocation stratégique
Détermination des zones géographiques et des secteurs immobiliers à privilégier.

02 Sourcing & pré-sélection des actifs
Identification d'actifs répondant aux critères Core (baux long, emplacement stratégique, locataire solide), de rendement et de durabilité.

03 Due diligence approfondie
Analyse financière des locataires et analyse technique et ESG des actifs.

04 Comité d'investissement
Décision fondée sur des critères quantitatifs et qualitatifs.

05 Acquisition & structuration
Gestion des aspects réglementaires et financiers.

06 Gestion active des actifs et des baux
Optimisation continue : travaux, renégociations, ESG, suivi locatif.

07 Arbitrage raisonné
Cession d'actifs lorsque le cycle de création de valeur est complet.

TÉMOIGNAGE CGP

Sidney Benlolo, Associé, Directeur Général - SERENITYS PATRIMOINE

« MNK, c'est d'abord de l'expertise, un track record éprouvé, des fonds immobiliers qui ont tous bien performé »

FOCUS : QUANTY, UN OUTIL PROPRIETAIRE QUI PILOTE LES CYCLES IMMOBILIERS

Grâce à la data et à l'intelligence artificielle, MNK Partners a développé un outil propriétaire de gestion quantitative permettant d'agréger, structurer et analyser un volume inédit d'informations macro-économiques et immobilières : Quanty. Cette méthodologie intègre les données issues des principales sources de référence du marché pour offrir une vision précise et dynamique des cycles immobiliers.

Quanty, notre moteur d'analyse et de décision

Pilier de notre stratégie d'investissement, il permet grâce à l'intégration de modèles d'IA :

- d'identifier les cycles immobiliers avec une précision accrue ;
- d'anticiper les retournements de marché ;
- de calibrer nos allocations géographiques et sectorielles ;
- de renforcer la qualité des décisions d'investissement ;
- de fiabiliser le suivi des actifs et des tendances locales.

Quanty transforme un univers complexe de données en un avantage compétitif durable au service de la SCPI Reason.

QUANTY, QUELQUES CHIFFRES

6 ans

Développement

19

Facteurs d'analyse intégrés

2003

Base historique

5

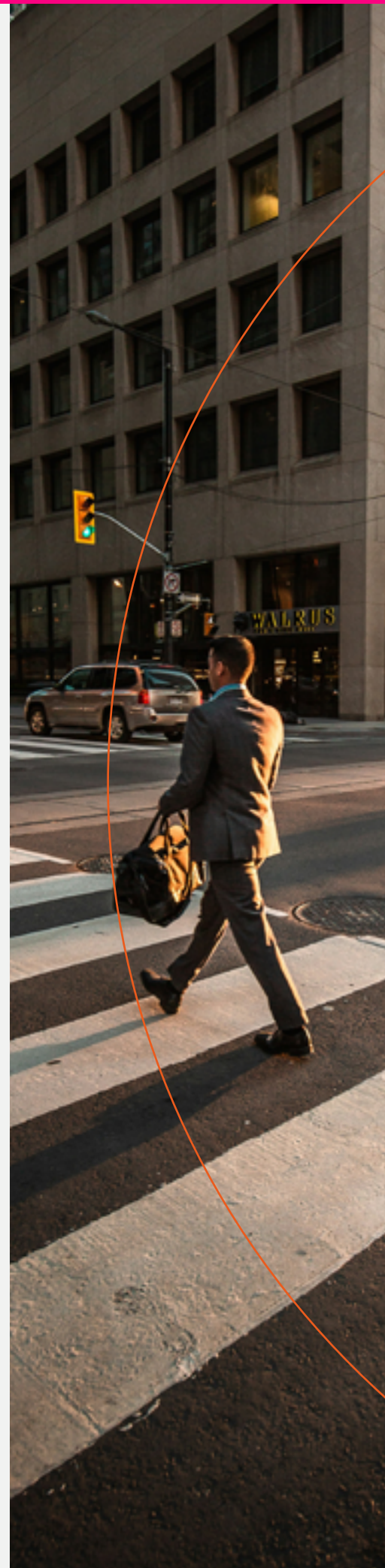
Source de données

+50M

Points de data

~1500

Villes couvertes en Europe, Canada et Etats-Unis



TÉMOIGNAGE CGP

Matthieu Mancuso, Président Fondateur - EGEO CONSEIL

« MNK, c'est finalement un mariage entre la tech et l'expérience. »

● INVESTIR A L'INTERNATIONAL

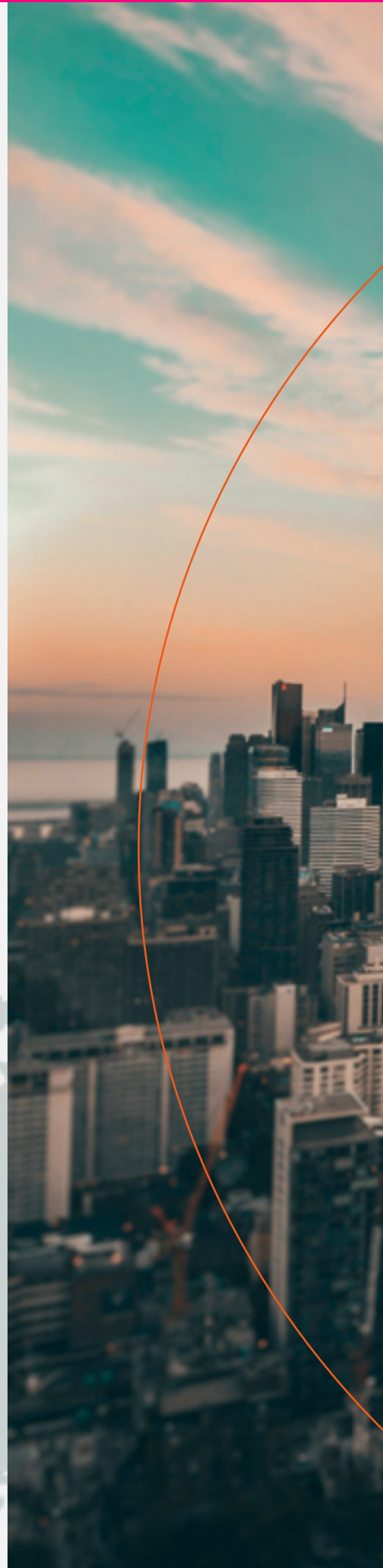
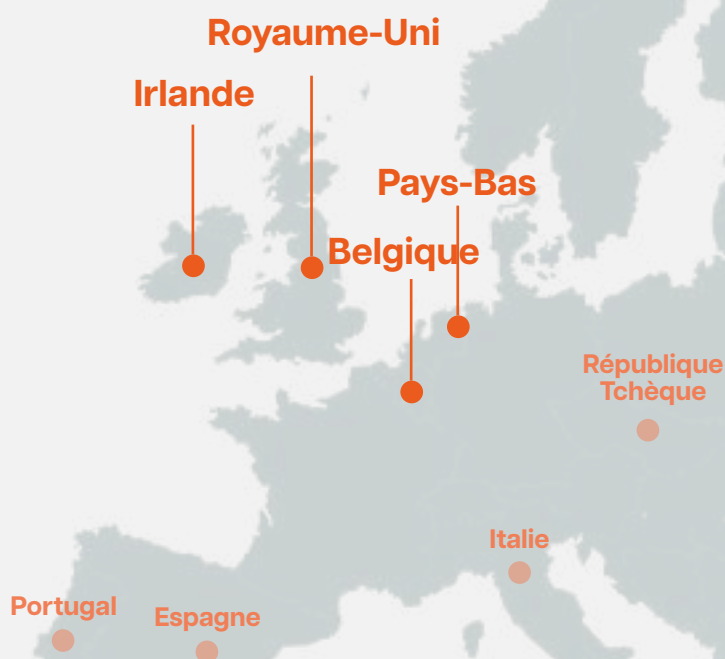
L'investissement à l'international est un **pilier majeur** de la stratégie diversifiée mise en œuvre par MNK Partners pour Reason. Le cadre d'investissement couvre aujourd'hui les **38 pays de l'OCDE**, offrant un champ d'action large et diversifié. Cette ouverture n'est pas seulement géographique : elle repose sur une analyse approfondie des **cycles immobiliers**. MNK Partners privilégie les marchés en début de cycle, là où les opportunités sont les plus attractives et où le potentiel de création de valeur est le plus fort, plutôt que d'intervenir lorsque les cycles arrivent à maturité.

Cette démarche implique que les actifs acquis pour Reason ne sont pas toujours libellés en euros. En 2025, plusieurs opérations ont ainsi été réalisées en livre sterling et un bail a été libellé en dollar américain. Ces investissements illustrent la capacité de MNK Partners à saisir des dynamiques immobilières porteuses en dehors de la zone euro, dans l'intérêt de la SCPI.

Cette internationalisation nécessite une gestion rigoureuse du **risque de change**. À chaque acquisition, MNK Partners réalise un travail d'arbitrage précis pour éviter que Reason ne subisse les fluctuations de devises. Selon les anticipations de marché, une **couverture** peut être mise en place dès l'achat, ou au contraire être différée si cela est jugé plus pertinent. Ces arbitrages, à la hausse comme à la baisse, ont pour objectif de sécuriser la performance nette délivrée aux associés.

Investir à l'international, pour MNK Partners, signifie ainsi conjuguer lecture fine des cycles immobiliers, agilité dans la sélection des marchés porteurs et maîtrise des enjeux financiers associés, afin de construire une performance durable.

- Pays investis parmi les 38 pays de l'OCDE en 2025
- Pays observés parmi les 38 pays de l'OCDE en 2025



● PLANS D'ÉPARGNE

Au deuxième trimestre 2025, MNK Partners a enrichi l'offre de la SCPI Reason en déployant des plans d'épargne fondés sur la méthode du **Dollar Cost Averaging (DCA)**. Cette stratégie d'investissement progressif repose sur des versements d'un montant fixe à intervalles réguliers, indépendamment des conditions de marché.

Appliquée à l'investissement en SCPI, cette approche permet de lisser le prix de souscription des parts dans le temps, de réduire le risque lié au point d'entrée et de favoriser une discipline d'investissement de long terme. Associée au réinvestissement optionnel des dividendes, elle contribue à une **constitution progressive du capital immobilier**, sans complexité de gestion pour l'épargnant.

Cette stratégie d'investissement programmé s'inscrit, selon MNK Partners, dans une logique patrimoniale de long terme, étroitement liée aux **grands projets de la vie** : le financement des études des enfants, la constitution d'un capital, la préparation de la retraite et la transmission du patrimoine.

Afin de traduire concrètement cette approche, l'investisseur est invité, dès la souscription, à associer son investissement à un projet de vie parmi **quatre plans thématiques** – Reason Éducation, Reason Ambition, Reason Retraite et Reason Succession. Chacun de ces plans correspond à un objectif patrimonial identifié et permet de donner un sens clair et structuré à l'effort d'épargne dans la durée.

Pour les situations ne relevant pas de ces thématiques, **un cinquième plan**, Reason Flexible, a été conçu. Il s'adresse aux investisseurs dont le projet ne s'inscrit pas dans les cadres précédents et offre une souplesse accrue dans la définition de l'objectif, du rythme des versements et de l'horizon d'investissement.

L'ambition de cette structuration est de permettre aux investisseurs d'inscrire leur investissement immobilier dans une trajectoire de vie, d'en suivre l'évolution dans le temps et d'en **programmer l'échéance** dès l'origine du projet. Reposant sur des versements programmés, modulables et sans frais supplémentaires, les plans d'épargne Reason apportent davantage de lisibilité, de cohérence et de maîtrise dans la construction d'un patrimoine immobilier de long terme.

Simulez votre projet

<https://mnk-partners.com/simulateur/>



● STRATEGIE ESG

Le 10 février 2025, la SCPI a obtenu le label ISR, attestant de la qualité et de la cohérence de sa démarche extra-financière.

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

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

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

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

ANNEXE

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

www.mnk-partners.com





RAPPORT DE GESTION

● BILAN 2025

LES ASSOCIÉS

1 381

Nombre d'associés

24 160 925

Nombre de parts créées

5

Nombre de demande de rachat traitées

0

Nombre de demande de rachat en attente

1 014

Nombre de parts rachetées

24 103 733€

Montant de la collecte nette

+1%

Évolution du prix de part au 31/12/2025

1,01€

Prix de souscription au 31/12/2025

LE FINANCIER

30 962 298€

Capitalisation

Valeur totale des parts en circulation, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription. Cet indicateur reflète la taille de la SCPI.

0,81€

Valeur de réalisation

Valeur correspondant à la somme de la valeur vénale des immeubles et des autres actifs nets, diminuée des dettes, représentant ce que vaudrait la part de la SCPI en cas de liquidation.

1,05€

Valeur de reconstitution

Valeur obtenue en ajoutant à la valeur de réalisation l'ensemble des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine immobilier de la SCPI à l'identique.

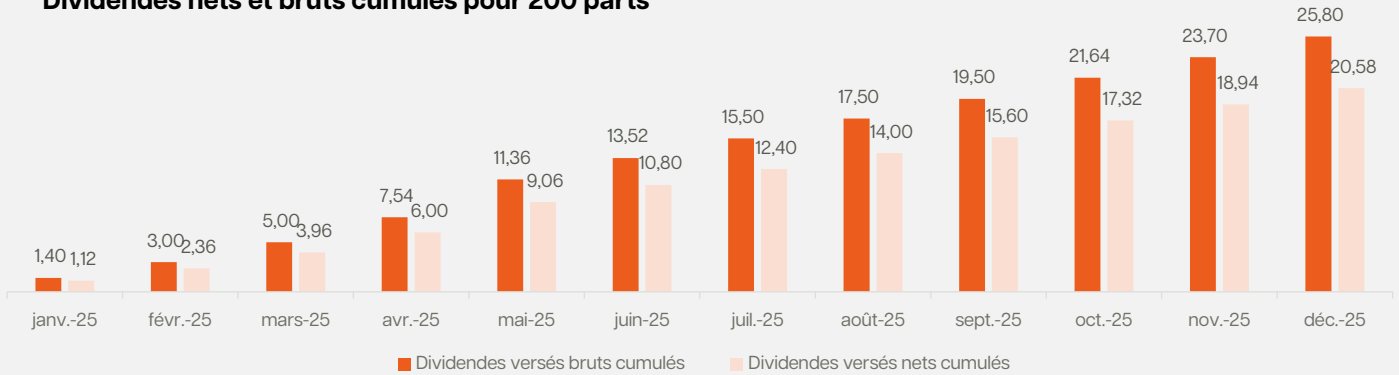
29,6%

Ratio d'endettement

Part des dettes utilisées pour financer le patrimoine immobilier par rapport à la valeur totale de ce patrimoine.

LES DIVIDENDES

Dividendes nets et bruts cumulés pour 200 parts



25,80€

Dividendes cumulés bruts versés en 2025 pour 200 parts

Montant distribué par la SCPI avant fiscalité.

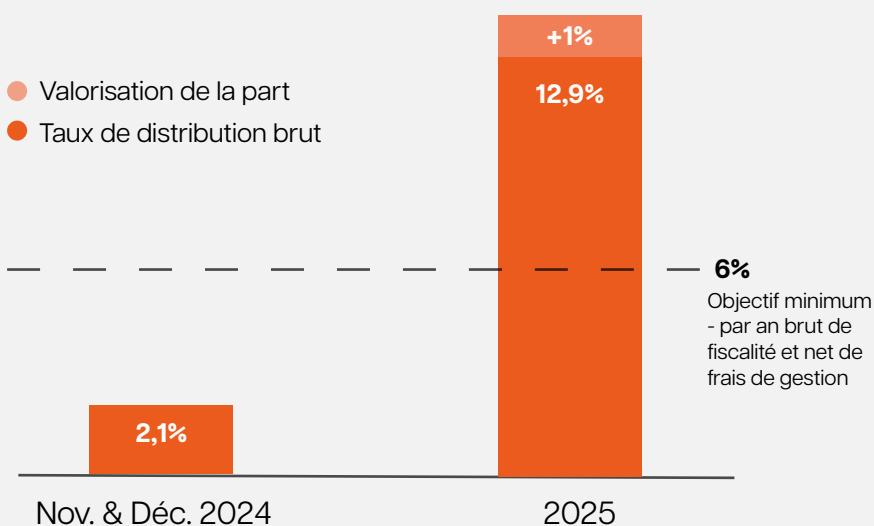
20,58€

Dividendes cumulés nets versés en 2025 pour 200 parts

Montant réellement perçu par l'associé après impôt. Le taux appliqué ici est un taux de fiscalité effectif moyen de 20%. Ce taux correspond à la fiscalité réellement supportée sur les revenus distribués, tenant compte des impôts prélevés à la source dans les pays où sont situés les actifs immobiliers. Il ne s'agit pas d'un taux fiscal forfaitaire français, mais d'un taux effectif résultant de la fiscalité internationale propre au portefeuille de la SCPI.

LA PERFORMANCE

Historique de la performance depuis la création



12,9%

Taux de distribution brut 2025

13,9%

Performance globale annuelle 2025*

10,3%

Taux de distribution net estimé en 2025**

*La performance globale annuelle mesure la performance annuelle d'une SCPI en combinant le taux de distribution et la variation du prix de part sur l'année.

**Le taux de distribution est basé sur un taux de fiscalité effectif moyen de 20%.

LE PATRIMOINE

8,1%

Rendement
acte en main

Calculé en rapportant les revenus immobiliers annuels au coût total d'acquisition acte en main des actifs, incluant le prix d'achat et tous les frais associés.

100%

Taux d'occupation financier
(TOF)

Part des loyers effectivement perçus par rapport aux loyers théoriques si tout le patrimoine était loué à 100%.

100%

Taux d'occupation physique
(TOP)

Part des surfaces effectivement louées dans le patrimoine immobilier d'une SCPI, par rapport à la surface totale disponible.

9

Nombre d'actifs

13

Nombre de locataires

9,4 ans

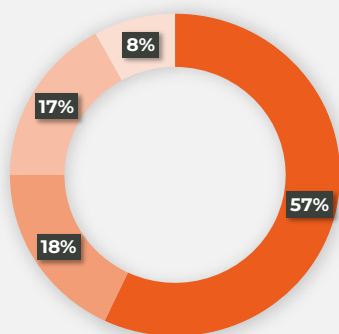
Durée ferme moyenne restante pondérée des baux

Aussi nommée WALB (Weighted Average Lease Break) du portefeuille correspond à la durée moyenne pondérée restant avant la première date possible de résiliation des baux.

LE PORTEFEUILLE

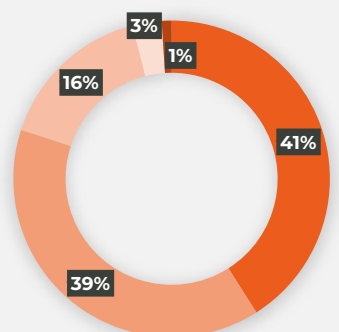
Répartition géographique du portefeuille

Répartition pondérée par les loyers.



Répartition sectorielle du portefeuille

Répartition pondérée par les loyers.



ACQUISITIONS 2025

1

10 mars 2025

Date d'acquisition

Logistique

Typologie

Irlande

Localisation

1

Locataire

11,2 ans

Durée du bail

5 080m²

Surface

5,0M€

Prix acte en main
à l'acquisition

7,6%

Taux acte en main
à l'acquisition



POUR EN SAVOIR PLUS

Actif industriel occupé par un leader mondial coté aux États-Unis.

Cette acquisition à Cork s'inscrit dans une stratégie privilégiant des locataires de tout premier plan, opérant à l'échelle mondiale et disposant d'une solidité financière éprouvée. StandardAero est un groupe industriel américain coté, reconnu comme l'un des leaders mondiaux de la maintenance, réparation et révision aéronautique (MRO), au service des principaux constructeurs et compagnies aériennes internationales.

L'actif est sécurisé par un bail long terme, libellé en dollars américains, offrant une excellente visibilité sur les flux locatifs. Dans un contexte de volatilité accrue des marchés de change, la décision de couvrir le risque de change EUR/USD lors de la mise en place de l'investissement s'est révélée particulièrement opportune. La couverture a été réalisée lorsque le taux de change évoluait autour de 1,03, un niveau historiquement favorable.

Cette stratégie de couverture a permis de protéger intégralement les investisseurs contre la dépréciation du dollar observée en 2025, sécurisant ainsi les revenus nets en euros et renforçant la stabilité du rendement distribué. L'opération illustre pleinement notre approche active de gestion des risques, combinant qualité du locataire, visibilité locative et discipline financière.

● ACQUISITIONS 2025



2

20 juin 2025

Date d'acquisition

Bureau

Typologie

Royaume-Uni

Localisation

2

Locataires

9,25 ans

Durée du bail

2 693m²

Surface

4,7M€

Prix acte en main
à l'acquisition

9,2%

Taux acte en main
à l'acquisition

POUR EN SAVOIR PLUS

Bureaux revalorisés dans un marché régional en mutation.

Cette acquisition à Glasgow s'inscrit dans une approche opportuniste maîtrisée sur le marché des bureaux régionaux britanniques, dans un contexte de redéfinition de la demande post-pandémie.

Glasgow, principal pôle économique d'Écosse, bénéficie d'une base d'emplois diversifiée et d'un coût immobilier compétitif par rapport à Londres. Si le secteur des bureaux a connu une correction significative au Royaume-Uni depuis 2022, cette phase d'ajustement a permis un repricing marqué, recréant des points d'entrée attractifs sur des actifs bien localisés.

La stratégie repose sur la sélection d'actifs offrant des rendements élevés, tout en conservant un potentiel de revalorisation lié à la polarisation de la demande vers des bureaux de meilleure qualité et mieux situés.

ACQUISITIONS 2025

3

30 juin 2025

Date d'acquisition

Hôtel

Typologie

Royaume-Uni

Localisation

1

Locataire

14,08 ans

Durée du bail

2 385m²

Surface

5,2M€

Prix acte en main
à l'acquisition

7,0%

Taux acte en main
à l'acquisition



POUR EN SAVOIR PLUS

Hôtellerie économique adossée à la reprise du tourisme domestique.

L'acquisition du Travelodge à Newcastle (Wardley) permet une exposition ciblée au segment de l'hôtellerie économique, qui a démontré une forte résilience depuis la reprise post-Covid.

Le tourisme domestique britannique s'est redressé rapidement, soutenu par des changements durables dans les habitudes de voyage et par la recherche de solutions d'hébergement accessibles. Les opérateurs budget, tels que Travelodge, ont particulièrement bénéficié de cette dynamique, affichant des taux d'occupation solides et une bonne visibilité opérationnelle.

Situé dans une région bénéficiant d'un bon accès routier et d'un bassin économique actif, l'actif combine rendement attractif, solidité de l'exploitant et exposition à un secteur cyclique mais bien positionné sur la phase actuelle du cycle.

TÉMOIGNAGE CGP

Pauline Petitcolin, Associée, Fondatrice - GALANI CONSEIL

« MNK, ça ne travaille pas que sur la collecte. C'est-à-dire qu'ils ne vont pas chercher à prendre l'argent de nos clients à tout prix, ils vont acheter un bien et bien le choisir, et après, ils vont demander l'argent nécessaire. »

● ACQUISITIONS 2025

4



11 juillet 2025

Date d'acquisition

Commerce

Typologie

Irlande

Localisation

1

Locataire

4,73 ans

Durée du bail

233m²

Surface

1,1M€

Prix acte en main
à l'acquisition

7,2%

Taux acte en main
à l'acquisition

POUR EN SAVOIR PLUS

Actif commercial défensif dans un centre urbain prime.

L'acquisition de cet actif à Dublin, occupé par une institution internationale de premier plan, l'UNICEF, répond à une logique d'investissement défensive, privilégiant la qualité du locataire et la centralité de l'emplacement.

Dublin demeure l'un des marchés immobiliers les plus liquides d'Europe, soutenu par une démographie dynamique et une forte concentration d'emplois qualifiés. Les actifs commerciaux bien situés, occupés par des entités à forte signature, conservent un rôle clé dans les stratégies patrimoniales, malgré l'évolution des usages du commerce physique.

Le caractère institutionnel du locataire, combiné à la profondeur du marché dublinois, confère à l'actif une stabilité de revenus élevée et un profil de risque maîtrisé, tout en offrant une exposition à la croissance économique irlandaise sur le long terme.

ACQUISITIONS 2025

5

26 septembre 2025

Date d'acquisition

Bureaux

Typologie

Belgique

Localisation

1

Locataire

5,27 ans

Durée du bail

2 226m²

Surface

2,5M€

Prix acte en main
à l'acquisition

8,4%

Taux acte en main
à l'acquisition



POUR EN SAVOIR PLUS

Bureaux stratégiquement positionnés au sein du Grand Bruxelles.

Cette acquisition à Drogenbos s'inscrit dans une stratégie d'exposition ciblée au marché tertiaire bruxellois, l'un des plus profonds et institutionnels d'Europe, porté par son rôle de capitale européenne et de centre décisionnel international.

L'actif bénéficie d'un positionnement stratégique au sein du Grand Bruxelles, combinant accessibilité, visibilité et attractivité pour les utilisateurs. Le marché bruxellois demeure soutenu par une demande structurelle émanant des institutions européennes, des grandes entreprises et des organisations internationales, assurant une base locative durable.

Dans un contexte de normalisation des marchés immobiliers, les bureaux bien situés et fonctionnels conservent toute leur pertinence, offrant une combinaison équilibrée de rendement et de stabilité, en adéquation avec une stratégie patrimoniale de long terme.

● ACQUISITIONS 2025

6



29 octobre 2025

Date d'acquisition

Logistique

Typologie

Pays-Bas

Localisation

1

Locataire

10 ans

Durée du bail

9 207m²

Surface

7,2M€

Prix acte en main
à l'acquisition

7,5%

Taux acte en main
à l'acquisition

POUR EN SAVOIR PLUS

Logistique européenne dans un marché structurellement contraint.

L'acquisition de cet actif aux Pays-Bas s'inscrit dans la continuité de notre exposition au secteur logistique européen, après la correction de marché observée depuis fin 2022.

Le marché logistique néerlandais reste l'un des plus fondamentaux d'Europe, bénéficiant d'une position centrale dans les échanges continentaux et d'infrastructures de transport de premier plan. Malgré la normalisation des valorisations, les fondamentaux locatifs demeurent solides, avec une offre foncière structurellement limitée.

Dans ce contexte, l'actif bénéficie d'un rendement d'acquisition attractif, tout en conservant un fort potentiel de résilience à long terme, soutenu par les tendances structurelles du e-commerce, de la régionalisation des chaînes d'approvisionnement et de la logistique du dernier kilomètre.

ACQUISITIONS 2025

7

4 décembre 2025

Date d'acquisition

Bureau

Typologie

Royaume-Uni

Localisation

3

Locataires

8 ans

Durée du bail

2 572m²

Surface

4,9M€

Prix acte en main
à l'acquisition

10%

Taux acte en main
à l'acquisition



POUR EN SAVOIR PLUS

Actif tertiaire implanté au sein d'un pôle économique régional dynamique.

Cette acquisition à Leicester s'inscrit dans une approche sélective du marché des bureaux britanniques, en privilégiant des actifs établis au sein de bassins économiques actifs et diversifiés.

Leicester bénéficie d'une localisation centrale au Royaume-Uni et d'un tissu économique solide, soutenu par les services, l'éducation et les activités professionnelles. Le marché tertiaire local répond à une demande régulière d'utilisateurs recherchant des surfaces de bureaux fonctionnelles et bien connectées, dans un environnement de coûts maîtrisés.

L'actif offre une génération de revenus attractive, adossée à des fondamentaux locatifs solides, tout en s'inscrivant dans une stratégie de diversification géographique et sectorielle cohérente au sein du portefeuille.

TÉMOIGNAGE CGP

Alexandra Nabet, Associée, Fondatrice - EXPERTALYS

« Les clients en redemandent encore »

RESULTATS FINANCIERS

Nombre de parts en jouissance au 31/12/2025 : 15 347 019,31

(€)	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	1 492 632,89	90,11%	24 103,51	63,05%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	121 768,39	7,35%	14 124,03	36,95%
Produits divers	42 053,64	2,54%	-	-
TOTAL REVENUS	1 656 454,92	100,00%	38 227,54	100,00%
Commission de gestion	167 427,95	10,11%	-	-
Autres frais de gestion *	448 652,94	27,09%	4 445,48	11,63%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	43 020,59	2,60%	-	-
Charges immobilières non récupérées	58,14	-	-	-
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	659 159,62	39,79%	4 445,48	11,63%
Amortissements nets				
- Patrimoine	-	-	-	-
- Autres (charges à étaler)	-	-	-	-
Provisions				
- Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	-	-	-	-
- Dotation nette relative aux autres provisions**	-	-	-	-
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	659 159,62	39,79%	4 445,48	100,00%
Report à nouveau	5 571,42	0,34%	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	992 122,44	59,89%	33 383,50	87,33%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	789 735,00	47,68%	-	-

*Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

**Dotations de l'exercice diminuées de reprises.

● VALEURS DE LA SCPI

● VALEUR COMPTABLE

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

(€)	2025	2024
Valeur immobilisée des acquisitions	33 355 536,28	5 269 633,47
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	10 048 355,18	132 707,74
Participations financières	-	-
Valeur comptable	23 307 181,10	5 402 341,00
Valeur comptable par part	0,76	0,83

● VALEUR DE RÉALISATION

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

(€)	2025	2024
Valeur des immeubles « actuelle »	34 711 539,03	5 330 935,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	10 001 492,74	132 707,74
Valeur de réalisation	24 710 046,29	5 463 644,00
Valeur de réalisation par part	0,81	0,84

● VALEUR DE RECONSTITUTION

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

(€)	2025	2024
Frais d'acquisition des immeubles	3 627 855,36	419 926,13
Commission de souscription TTI	3 864 259,32	706 028,36
Valeur de réalisation	24 710 046,29	5 463 644,00
Valeur de reconstitution	32 202 160,97	6 589 598,00
Valeur de reconstitution par part	1,05	1,01

● EMPLOI DES FONDS

(€)	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNEE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	6 077 626,69	24 103 732,65	30 181 359,34
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Moins-values renouvellements d'immobilisations	-	-	-
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	-5 269 633,47	-28 085 902,81	-33 355 536,28
Comptes courants	-	-	-
Amortissements des constructions	-	-	-
Frais d'acquisition des immobilisations	-312 966,55	-3 049 485,24	-3 362 451,79
Commissions de souscription	-362 717,49	-2 479 576,13	-2 842 293,62
Emprunts	-	10 451 389,59	10 451 389,59
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	132 309,18	940 158,06	1 072 467,24

● DÉLAIS DE PAIEMENT

● FACTURES REÇUES

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	-	3	2	-	-	5
Montant total des factures concernées (en € HT)	-	224 042,77	14 484,04	-	-	238 526,81
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	-	14,60%	0,94%	-	-	15,54%
(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 légaux : 30 jours						

● FACTURES EMISES

Factures émises 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	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (en € HT)	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	-	-	-	-	-	-
(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 légaux : 30 jours			

● TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

● COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE

(€)	2025	2024
Total de la SCPI	1 742 109,75	715 411,58
dont loyers	1 492 632,89	24 103,51
Total des charges	744 814,45	681 629,52
Résultat	997 295,30	33 782,06
Résultat par le nombre total des parts créées au 31 décembre	0,03	0,01

ETAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE

Capital social	23 298 217,45	4 935 603,40
Total des capitaux propres	23 307 181,10	5 402 341,21
Immobilisations locatives	33 355 536,28	5 330 935,84
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-

● AUTRES INFORMATIONS

(€)	2025	2024
Bénéfice	997 295,30	33 782,06
Résultat par le nombre total des parts créées au 31 décembre	0,03	0,01

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise	34 711 539,03	5 269 633,47
Valeur comptable	23 307 181,10	5 402 341,21
Valeur de réalisation	24 710 046,29	5 463 643,58
Valeur de reconstitution	32 202 160,97	6 589 598,08

● CONTROLE INTERNE, CONFORMITE 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 Ernst & Young Advisory qui assure le contrôle périodique depuis le 15 janvier 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 2025, la société de gestion a perçu :

- Une commission équivalente à 13% HT des revenus générés en 2025, soit 179 117,95€ HT. Une réduction sur les commissions de gestion a été appliquée du premier au troisième trimestre pour un montant de 11 690€.

- Une commission de souscription totale de 2 842 293,62€ TTI correspondant à 12% TTI sur la collecte de l'année à l'exception de la collecte du mois de janvier pour laquelle le taux appliqué a été de 9% TTI.

Enfin, aucune commission de brokerage n'a été facturée par la société de gestion en 2025.

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 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par MNK Partners se décomposent comme suit :

- Rémunérations fixes 809 112,42€ ;
- Rémunérations variables 49 495,91€.

Organisation en matière d'asset management et de 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 ges-

tion et des documents d'information périodique. Par ailleurs, la gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est également confiée aux équipes MNK Partners. Ses 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 de la 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

ETAT DU PATRIMOINE

(€)	Valeurs bilantielles	2025		2024	
		Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions locatives	33 231 759,78	34 587 762,53	5 269 633,47	5 330 935,84	
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	
Amortissements des construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	
Immobilisations en cours	123 776,50	123 776,50	-	-	
Agencements, aménagements, installations	-	-	-	-	
Amortissements des aménagements et installations	-	-	-	-	
Droits réels (Bail emphytéotique)	-	-	-	-	
Amortissements des droits réels	-	-	-	-	
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations locatives	-	-	-	-	
Gros entretien	-	-	-	-	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	33 355 536,28	34 711 539,03	5 269 633,47	5 330 935,84	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Titres financiers non contrôlés					
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	
Créances rattachées à des participations					
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-	-	-	-	
TOTAL II (Immobilisations Financières)	-	-	-	-	

(€)	2025		2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que des titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	297 917,09	297 917,09	1 500,00	1 500,00
Provisions pour dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Créances fiscales	79 680,53	79 680,53	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	34 449,21	34 449,21	-	-
Autres créances	208 188,07	208 188,07	511,01	511,01
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	-	-	-	-
Disponibilités	1 362 862,31	1 362 862,31	401 075,55	401 075,55
Fonds de remboursement	-	-	-	-
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 983 097,21	1 983 097,21	403 086,56	403 086,56
Provisions pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-10 451 389,59	-10 404 527,15	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-
Banques créditrices	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	-	-176 536,56	-176 536,56
Fournisseurs et comptes rattachés	-209 128,86	-209 128,86	-	-
Locataires et comptes rattachés	-4 381,62	-4 381,62	-	-
Dettes diverses	-	-	-33 683,24	-33 683,24
Dettes fiscales	-239 560,38	-239 560,38	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Associés à régulariser	-42 181,61	-42 181,61	-	-
Associés dividendes à payer	-114 599,31	-114 599,31	-	-
Autres dettes diverses	-92 310,00	-92 310,00	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-11 153 551,37	-11 106 688,935	-210 219,80	-210 219,80

(€)	Valeurs bilantielles	2025	2024	
		Valeurs estimées	Valeurs estimées	
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-877 901,02	-877 901,02	-60 159,02	-60 159,02
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	-877 901,02	-877 901,02	-60 159,02	-60 159,02
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	23 307 181,10		5 402 341,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		24 710 046,29		5 463 643,58

● TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affecta- tion du résul- tat 2024	Autres mouvements	Situation de clotûre au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	4 935 603,40	-	18 362 614,05	23 298 217,45
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	1 142 023,29	-	5 741 799,23	6 883 822,52
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-675 684,04	-	-6 204 746,25	-6 880 430,29
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution du RAN	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable	-	-	-	-
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribu- ble	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	398,56	-	-
Résultat de l'exercice	398,56	-398,56	5 172,86	5 172,86
Résultat de l'exercice (1)	33 782,06	-33 782,06	997 295,30	997 295,30
Acomptes sur distribution	-33 383,50	33 383,50	-992 122,44	-992 122,44
TOTAL GENERAL	5 402 341,21	0	17 904 839,89	23 307 181,10

(1) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTES DE RESULTAT

(€)	2025	2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 492 632,89	24 103,51
Charges facturées	42 053,64	1 500,00
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	312 966,55
TOTAL I : Produits immobiliers	1 534 686,53	338 570,06
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-42 053,64	-314 466,55
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : Charges immobilières	-42 053,64	-314 466,55
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 492 632,89	24 103,51
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	362 717,49
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits d'exploitation	24,00	-
TOTAL I : Produits d'exploitation	24,00	362 717,49
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-167 427,95	-
Commissions de souscription	-	-362 717,49
Charges d'exploitation de la société	-51 028,69	-4 367,32
Diverses charges d'exploitation	-30 952,40	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
TOTAL II : Charges d'exploitation	-249 409,04	-367 084,81
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	-249 385,04	-4 367,32
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	13 087,17
Autres produits financiers	207 399,22	1 036,86

(€)	2025	2024
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	207 399,22	14 124,03
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-363 043,43	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-90 308,34	-78,16
Dépréciations	-	-
Total II : Charges financières	-453 351,77	-78,16
Résultat financier C = (I - II)	-245 952,55	14 045,87
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : Charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I - II)	-	-
Résultat net (A+B+C+D)	997 295,30	33 782,06

● ANNEXE FINANCIERE

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 2 842 293,62€, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 362 717,49€.

L'imputation sur la prime d'émission des frais d'acquisition a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 3 362 452,63€, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste de transfert de charges pour un montant de 312 966,55€.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » 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 « valeurs estimées ». 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 à 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 société 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.

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission et s'élèvent à 2 842 293,62 euros en 2025.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission. Au cours de l'exercice 2025, ils s'élèvent à 3 362 452,63 euros en 2025.

● TABLEAUX RECAPITULATIFS

● PLACEMENTS IMMOBILIERS

(€)	2025		2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	11 058 222	12 357 500	-	-
Commerces	1 035 000	1 040 000	-	-
Hôtellerie	4 843 904	4 240 200	-	-
Industriel et logistique	15 184 634	15 926 600	4 159 633	4 220 936
Education et loisirs	1 110 000	1 150 000	1 110 000	1 110 000
TOTAL	33 231 760	34 714 300	5 269 633	5 330 936
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	123 776	123 776	-	-
TOTAL	123 776	123 776	-	-
TOTAL GENERAL	33 355 536	34 711 539	5 269 633	5 330 935

● IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

La SCPI Reason ne détient aucune participation contrôlée.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

LOCALISATION	TYPLOGIE	DETENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION EN EUR	FRAIS D'ACQUISITION EN EUR
Dublin, Irlande	Education et loisirs	100%	18/12/2024	288	1 110 000	112 871
Aberdeen, Royaume-Uni	Industriel et logistique	100%	23/12/2024	11 112	4 159 633	315 224
Cork, Irlande	Industriel et logistique	100%	10/03/2025	5 080	4 500 000	655 707
Newcastle, Royaume-Uni	Hôtellerie	100%	20/06/2025	25 673	4 334 180	421 474
Glasgow, Royaume-Uni	Bureaux	100%	30/06/2025	2 693	4 843 904	576 547
Dublin, Irlande	Commerces	100%	11/07/2025	233	1 035 000	126 577
Drogenbos, Belgique	Bureaux	100%	26/09/2025	2 226	2 150 000	319 848
Valkenswaard, Pays-Bas	Industriel et logistique	100%	30/10/2025	9 207	6 525 000	741 711
Leicester, Royaume-Uni	Bureaux	100%	04/12/2025	2 572	4 574 042	405 459
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				59 084	33 231 760	3 675 418
Total immobilier indirect (participations financières)				-	-	-
Total immobilier indirect (créances rattachées à des participations)				-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL				59 084	33 231 760	3 675 418

● VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

(€)	2025
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	5 269 633,47
Cessions de l'exercice	-
Acquisitions de l'exercice	27 962 126,31
Travaux immobilisables	-
Renouvellements d'immobilisations	-
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	-
TOTAL DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	33 231 759,78
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2025	-
Cessions de l'exercice	-
Acquisitions de l'exercice	-
TOTAL DES GARANTIES LOCATIVES	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	33 231 759,78

● **AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS**

Néant

● **AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS**

Néant

● **IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**

(€)	2025
Solde au 01/01/2025	-
Comptabilisations de l'exercice	123 776,50
Livraisons d'immobilisations en cours	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS	123 776,50
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES	33 355 536,28

● **DÉPRECIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS**

Néant

● **TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES**

Néant

● **AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES**

Néant

● **IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Néant

● **PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DE TITRES DE PARTICIPATIONS**

Néant

● **PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN, CRÉANCES OU CHARGES**

Néant

● **DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES**

(€)	2025
Locataires	289 485,57
Locataires : factures à établir	8 431,52
Locataires : créances douteuses	-
TOTAL	297 917,09

● DETAIL DES PRODUITS ET CHARGES CONSTATES D'AVANCE

(€)	2025
Charges constatées d'avance	-
TOTAL	-
Produits constatés d'avance	-877 901,02
TOTAL	-877 901,02

● CHARGES À PAYER

(€)	2025
Fournisseurs - factures non parvenues	-85 615,76
Locataires - avoirs à établir	-
Etat - charges à payer	-294 878,63
Emprunts - intérêts courus	-
Banques - intérêts à payer (agios)	-
Autres charges à payer (assurances)	-
TOTAL	-380 494,39

● PRODUITS À RECEVOIR

(€)	2025
Locataires - factures à établir	-
Etat - produits à recevoir	79 680,52
Produits à recevoir	10 377,49
Fournisseurs - avoirs à recevoir	-
Banques - intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	-
Comptes courants - intérêts courus	-
TOTAL	90 058,01

● DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

(€)	2025
Appels de provisions syndics	-
Entretien et réparations	-
Primes d'assurances	-42 053,64
Taxes sur les bureaux	-
Taxes de stationnements	-
Taxes foncières	-
Taxes ordures ménagères	-
Autres taxes immobilières	-
Honoraires de gestion	-
Honoraires d'audit dégrèvements	-
Frais d'actes et contentieux	-
TOTAL	-42 053,64

● DETAIL DES CHARGES NON REFACTUREES

(€)	2025
Charges locatives	-
Taxes foncières et TOM	-
Taxes sur les bureaux	-
Taxes de stationnements	-
Autres taxes immobilières	-
Primes d'assurances	-
Frais d'actes et contentieux	-
Honoraires d'expertises	-
Honoraires d'avocats	-
Autres honoraires de commercialisation	-
Honoraires de gestion (property manager)	-
Honoraires divers	-
Honoraires d'arbitrages	-
Mission de mètre	-
Decret tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	-
Missions certifications	-
Honoraires d'audit dégrèvement	-
Indemnités versées	-
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIERES	-

● COMMISSION DE GESTION

(€)	2025
Commission de gestion SCPI	-167 427,95
Commission de gestion par transparence (filiales)	0,00
Commission de gestion HT	-167 427,95
Commission de gestion soumise à TVA*	-167 427,95

* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

● DETAIL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

(€)	2025
Honoraires conseils fiscaux	-
Bulletins trimestriels	-
Publications et autres documents	-
Taxes diverses	-26 685,51
Annonces légales	-
Frais de conseils	-
Déplacements, missions, réceptions	-
Commissions sur emprunts	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Irrécouvrables COVID-19	-
Charges diverses de gestion	-4 266,89
TOTAL	-30 952,40

● CHARGES FINANCIÈRES

(€)	2025
Intérêts d'emprunts	-363 043,43
Intérêts bancaires	-
Commissions de non-utilisation	-
Dotations aux provisions financières (CAP)	-
Autres charges financières*	-90 308,34
TOTAL	-435 351,77

*Charges financières liées principalement aux opérations de couvertures.

● PRODUITS FINANCIERS

(€)	2025
Intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers*	207 399,22
Revenus des placements de trésorerie	-
TOTAL	207 399,22

*Produits financiers liés principalement aux opérations de couvertures et intérêts perçus sur les comptes bancaires.

● AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

(€)	2025
Résultat 2024	33 782,06
Report à nouveau antérieur	0,00
TOTAL DISTRIBUABLE	33 782,06
Distributions 2024	33 383,50
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	33 383,50
REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT	398,56

● EMPRUNTS

LIGNES DE CREDIT	DATE	PLAFONDS	DUREE
Emprunt 1	2025	3 625 000,00	5 ans
Emprunt 2	2025	9 122 163,65	5 ans et 24 mois
TOTAL		12 747 163,65	

Le ratio d'endettement s'élève à 29.6% au 31 décembre 2025.

● ENGAGEMENTS HORS BILAN

(€)	2025	2024
Dettes garanties	24 744 300,00	
Engagements donnés sur les placements immobiliers		
Engagements donnés/ reçus sur les instruments financiers	-126 537,47	
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, caution		

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

● FONDS DE REMBOURSEMENT

Néant

04

RAPPORT & PROJETS DE RÉSOLUTION

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 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

1. Capital et marché des parts

La collecte brute de la SCPI Reason s'est élevée pour cet exercice à 24 161 938,98 euros correspondant à la souscription de 24.161.938,98 parts nouvelles. Des retraits ont eu lieu au cours de l'exercice s'élevant à 892,32 euros correspondant au retrait de 1 014 parts portant la progression nette du nombre de parts à 24 160 924,98 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 et puis à 23 298 217,45.

2. Situation du patrimoine

La Société de gestion nous a présenté les sept acquisitions signées en 2025, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 28 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 100% au 31 décembre 2025 contre 97,4% au 31 décembre 2024 et le taux d'occupation financier à 100% au 31 décembre 2025 contre 100% au 31 décembre 2024.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2026 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 2025 à 34 711 539,03 euros.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 1,05 euros.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

4. Comptes sociaux

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2025) ont été transmis aux membres. Ces comptes ont fait l'objet d'échanges avec le commissaire aux comptes, qui a indiqué ne pas avoir de commentaire particulier à formuler. Les principaux chiffres figurant dans le rapport de gestion, nous nous limiterons ici à quelques observations sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI Reason (exercice allant du 01 janvier au 31 décembre 2025) se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 997 295,30 euros.

La distribution versée au titre de l'exercice 2025 (exercice allant du 01 janvier au 31 décembre 2025) a été de 0,13 euro par part en jouissance soit un taux de distribution de 12,9%.

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 37-39 rue Boissière - 75116, Paris et immatriculée au registre du commerce 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 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 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 73 193 472 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, 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 Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, 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. Projet de résolutions

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pris connaissance 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 commentateurs relatifs à l'exercice allant du 01 janvier 2025 au 31 décembre 2025 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
ELUMY
Représenté par Monsieur Jérémie Orféo

● TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2025 ;
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 ;
7. Pouvoirs pour les formalités.

PREMIERE RÉOLUTION

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 2025, 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 23 298 241,46€ représentant 30 656 754,98 parts souscrites à un montant nominal de 0,76€/

part avec un retrait de 1 014 parts à une valeur de retrait de 0,88€/part.

DEUXIEME RÉOLUTION

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 2025 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIEME RÉOLUTION

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 997 295,30€
- Augmenté du report à nouveau antérieur de 398,56€.

Constitue un bénéfice distribuable de : 997 693,86€

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de 992 122,44 €, soit 0,13€ par part en pleine jouissance.
- Dont 992 122,44€ correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre de l'exercice 2025.
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de 5 571,42€, soit 0,00€ par part.

QUATRIEME RESOLUTION

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 2025 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 23 307 181,10€, soit 0,76€ par part
- Valeur de réalisation : 24 710 046,29€, soit 0,81€ par part
- Valeur de reconstitution : 32 202 160,97€, soit 1,05€ par part

CINQUIEME 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.

SIXIEME 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.

SEPTIEME RESOLUTION

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.



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

REASON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

REASON

37-39, rue Boissière - 75116 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

37-39, rue Boissière - 75116 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.



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 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 16 mars 2026

KPMG S.A.

Séverine Ernest
Associée

REASON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2025



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

REASON

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

REASON

37-39, rue Boissière - 75116 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

37-39, rue Boissière - 75116 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 règlementées.

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.



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-1^e du code général des impôts) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans 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 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 2 842 293,62, montant prélevé sur la prime d'émission.

- Une commission de retrait. Conformément aux statuts, aucune commission de retrait n'a été comptabilisée sur l'exercice 2025.
- Une commission de cession de parts sur le marché secondaire, fixée à 5 % toutes taxes incluses (« 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 2025, 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 13 % H.T. des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la S.C.P.I. diminués des éventuelles commissions facturées par la société de gestion MNK PARTNERS aux sociétés), et des autres produits hors taxes encaissés par la S.C.P.I.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes et se décompose comme suit :

- 8 % TTI (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o, f du code général des impôts) au titre de gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier) ;
- 5 % HT au titre de gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier).

REASON



Au titre de l'exercice 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de gestion de €167 427,95.

- 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 2025, 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 2025.

Paris La Défense, le 16 mars 2026

KPMG S.A.

Séverine Ernest
Associée

mnk

PARTNERS

● reason

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.