

● reason

# Bulletin Trimestriel d'Information

2<sup>e</sup> trimestre 2025

# Édito et perspectives de marché



**Mansour KHALIFÉ**  
Président

L'épargne ne s'achète pas, elle se constitue. C'est dans cette logique que Reason a lancé ses propres plans d'épargne, pensés pour accompagner chaque étape de vie, sans frais supplémentaires et avec une grande souplesse. Avec Reason, vous n'êtes pas simple souscripteur d'une SCPI parmi d'autres. Vous devenez pleinement acteur de votre investissement.

Ces plans permettent de répondre à des objectifs concrets : financer les études de ses enfants, réaliser un projet personnel ou professionnel, préparer sa retraite ou organiser sereinement la transmission de son patrimoine. Chacun peut ainsi bâtir son épargne selon ses priorités, dans un cadre lisible et sécurisé.

Au deuxième trimestre, Reason a franchi une étape importante. Deux acquisitions annoncées en exclusivité dans notre rapport précédent ont été finalisées : un hôtel exploité par Travelodge à Newcastle et un immeuble de bureaux à Glasgow, aux standards ESG élevés. Ces actifs viennent renforcer un portefeuille désormais exposé à quatre secteurs : logistique, éducation, hôtellerie et bureau. Grâce à cette diversification maîtrisée, la SCPI dépasse les 20 millions d'euros d'actifs sous gestion, confirmant sa trajectoire de croissance solide.

Sur le plan macroéconomique, les droits de douane annoncés par les États-Unis lors de la « journée de la Libération » se sont révélés conformes aux anticipations : un levier de négociation plus qu'un véritable choc commercial. Si les tarifs en vigueur restent plus élevés qu'avant la guerre commerciale, ils demeurent largement en deçà des sommets initialement évoqués.

L'Europe continue de surprendre positivement. Le différentiel de croissance, aujourd'hui supérieur à deux points de pourcentage au profit des États-Unis, devrait progressivement se réduire pour atteindre environ 0,4% d'ici 2027. Cette convergence s'explique par le retour de la consommation en Europe, soutenue par un taux d'épargne encore élevé et par des plans d'investissement massif totalisant près de 1800 milliards d'euros. Ce mouvement marque peut-être la fin de l'exceptionnalisme américain, du moins sur le plan conjoncturel.

L'inflation, quant à elle, poursuit son ralentissement et se stabilise autour de 2%, offrant à la Banque centrale européenne une marge de manœuvre pour poursuivre, ou maintenir, une politique monétaire accommodante dans les prochains trimestres.

Dans ce contexte en mutation, Reason reste fidèle à son approche : une gestion active, rigoureuse et appuyée sur l'analyse de données. Nous anticipons les changements, ajustons nos décisions en temps réel et restons attachés à un principe fondamental : protéger et faire fructifier votre capital sur le long terme.

Merci de votre confiance. Nous continuons à avancer avec vous, guidés par la même ambition : construire une épargne pérenne, accessible et en phase avec les enjeux de demain.

# Chiffres clés

Reason poursuit son développement prometteur sur ce deuxième trimestre 2025 avec une collecte de plus de 5 millions d'euros. La capitalisation de Reason atteint désormais plus de 15 millions d'euros avec 250 nouveaux associés.

8 mois après son lancement, Reason c'est plus de 15 millions d'euros de collecte, un taux de distribution au 1<sup>er</sup> semestre de plus de 6%, un TRI cible de 7,5% sur 8 ans et 654 associés.

## PERFORMANCE

**5,3M€**

Collecte du trimestre

**15,4M€**

Capitalisation

**4,26%**

Taux de distribution du trimestre

**> 8,5%<sup>1</sup>**

Taux de distribution cible en 2025

**7,5%**

Objectif TRI sur 8 ans

**5,3M€**

Parts créées sur le trimestre

**250**

Nouveaux associés

**37,95%**

Taux d'endettement du trimestre

## DIVIDENDES

**8,52€**

Dividende brut versé pour 200 parts

**6,84€**

Dividende net de fiscalité versé pour 200 parts

## VALEUR DE PART

**1€**

Valeur de part

**0,88€**

Valeur de retrait

**1,03€**

Valeur de reconstitution

**0,74€**

Valeur IFI par part au 01/01/2025

<sup>1</sup> L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. La durée de placement recommandée sur la SCPI Reason est de 8 ans. Le taux de distribution affiché est une prévision et ne garantit pas le rendement. Le taux de distribution présenté intègre un effet relatif lié au délai de jouissance, la SCPI Reason ayant été lancée en 2024 ; cette performance ne préjuge pas des rendements futurs.

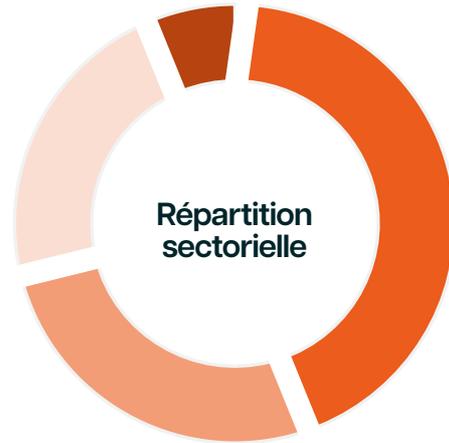


# ● Patrimoine immobilier

Au deuxième trimestre 2025, Reason poursuit sa stratégie d'acquisition diversifiée, débutée depuis le lancement de la SCPI en octobre 2024, sur le marché anglo-saxon. Le portefeuille d'actifs de Reason est ainsi composé d'une crèche à Dublin, de deux actifs de logistique à Cork et Aberdeen, d'un bureau à Glasgow et d'un hôtel à Newcastle.



● Royaume-Uni	72%
● Irlande	28%



● Logistique	45%
● Bureaux	26%
● Hôtel	23%
● Education	6%

Reason s'appuie sur Quanty, un outil de gestion quantitative, pensé et développé en interne, pour identifier en temps réel les opportunités immobilières les plus porteuses dans les 38 pays de l'OCDE. Les investissements sont planifiés de manière progressive, en cohérence avec une stratégie de collecte et une lecture fine des cycles immobiliers. Cette approche permet à la SCPI d'éviter les effets d'un portefeuille constitué dans la précipitation, en privilégiant une diversification rigoureuse, tant sur les segments (bureaux, logistique, éducation...) que sur des marchés présentant une stabilité économique et une bonne visibilité.

## CHIFFRES IMMOBILIERS

5

Actifs

7

Locataires

10,8 ans

Durée ferme restante de l'engagement des locataires

21 558m<sup>2</sup>

Surface totale gérée

8,6%<sup>1</sup>

Rendement net vendeur

100%

Taux d'occupation financier<sup>2</sup>

100%

Taux d'occupation physique moyen

<sup>1</sup>Loyer actuel annualisé divisé par la valeur net vendeur d'acquisition  
<sup>2</sup>Calculée par rapport aux loyers.

L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. La durée de placement recommandée sur la SCPI Reason est de 8 ans. Le taux de distribution affiché est une prévision et ne garantit pas le rendement.

# ● Nouvelles acquisitions

Au deuxième trimestre 2025, Reason s'est doté de deux nouveaux actifs, portant ainsi à cinq le nombre d'actifs en portefeuille : un bureau modernisé situé à Glasgow, au Royaume-Uni et un hôtel économique à Newcastle, au Royaume-Uni.

## ACQUIS LE 20 JUIN 2025 UN ACTIF DE BUREAU PREMIUM À GLASGOW, ROYAUME-UNI



**9,3 ans**

Durée de bail

**10,3%**

Rendement net vendeur  
à l'acquisition

**4,3M€**

Prix acquisition  
net vendeur

**2 693m<sup>2</sup>**

Superficie

Cet immeuble de bureaux moderne et spacieux de 2 693m<sup>2</sup> est entièrement loué à deux prestataires de services dans le cadre d'un bail long terme de 9,25 ans. Implanté au coeur de Braehead, l'un des principaux pôles commerciaux et résidentiels en développement de la ville, il bénéficie d'un accès direct à l'autoroute reliant le centre-ville à l'aéroport international de Glasgow.

Cinquième ville du Royaume-Uni, Glasgow bénéficie d'une économie portée par les secteurs des technologies vertes, des services professionnels et de l'innovation. La ville attire de plus en plus d'entreprises et de talents, soutenue par des politiques publiques ambitieuses et une connectivité renforcée. Sur le plan démographique, une croissance modérée mais continue est attendue, avec un développement soutenu des zones résidentielles et commerciales.

# ● Nouvelles acquisitions

ACQUIS LE 30 JUIN 2025  
UN HÔTEL ÉCONOMIQUE À NEWCASTLE, ROYAUME-UNI



**14,1 ans**

Durée de bail

**7,7%**

Rendement net vendeur  
à l'acquisition

**4,9M€**

Prix acquisition  
net vendeur

**71**

Chambres

Cet hôtel de deux étages avec 71 chambres et une unité commerciale d'un étage sous-louée à Wolfson Trago (Burger King) est situé à Wardley, Gateshead, offrant une connectivité pratique avec les villes situées aux alentours. Bien situé, il est proche de Gateshead Quayside, à proximité du centre-ville dynamique de Newcastle et à une courte distance en voiture de Sunderland.

Gateshead-Newcastle est une région dynamique du nord-est de l'Angleterre, en pleine transformation urbaine et économique. Elle attire une population diversifiée – touristes, étudiants et professionnels – grâce à ses projets innovants et son cadre de vie attractif. L'économie locale est solide, avec un bon potentiel de croissance et des prix immobiliers encore accessibles. C'est un territoire stratégique pour les investissements et le développement hôtelier.

# ● Zoom sur les locataires

L'un des piliers de la stratégie « Core » mise en œuvre dans la SCPI Reason repose sur la sélection de locataires présentant une solidité financière avérée, leur permettant d'honorer leurs engagements locatifs sur toute la durée du bail. Au 30 juin 2025, le portefeuille de Reason compte sept locataires.

## **SIMBAS CHILDCARE,** **UN PRESTATAIRE DE SERVICES DE GARDE D'ENFANTS**

Une crèche intégralement louée, dans le cadre d'un bail de 20 ans, à Simbas Childcare, prestataire irlandais reconnu pour ses services de garde d'enfants de qualité.

## **STANDARD AERO,** **UN GÉANT DE LA MAINTENANCE AÉRONAUTIQUE**

Un actif mixte logistique, entièrement loué, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans à Standard Aero, un géant de la maintenance aéronautique sous l'égide du groupe Carlyle et du fonds souverain singapourien GIC. La société a récemment fait son entrée en bourse sur le New York Stock Exchange. Cette introduction en bourse a permis de lever 1,44 milliard de dollars, valorisant l'entreprise à environ 10,4 milliards de dollars. Forte de 7 500 collaborateurs répartis sur 49 sites à travers le monde.

## **TRAVELODGE,** **UN OPÉRATEUR MAJEUR DE L'HÔTELLERIE**

L'hôtel est entièrement loué à Travelodge Hotels Ltd pour une durée de bail ferme de 14,5 ans. Travelodge est le deuxième plus grand opérateur hôtelier du Royaume-Uni, fondé en 1985 en tant que première chaîne d'hôtels économiques du Royaume-Uni. Au 31 décembre 2022, il exploitait 595 hôtels avec 45 781 chambres au service de 21 millions de clients d'affaires et de loisirs.

## **INTERNATIONAL HOUSE,** **UN SPÉCIALISTE DE SERVICES DE TRANSPORT ET DE LOGISTIQUE COMPLEXES**

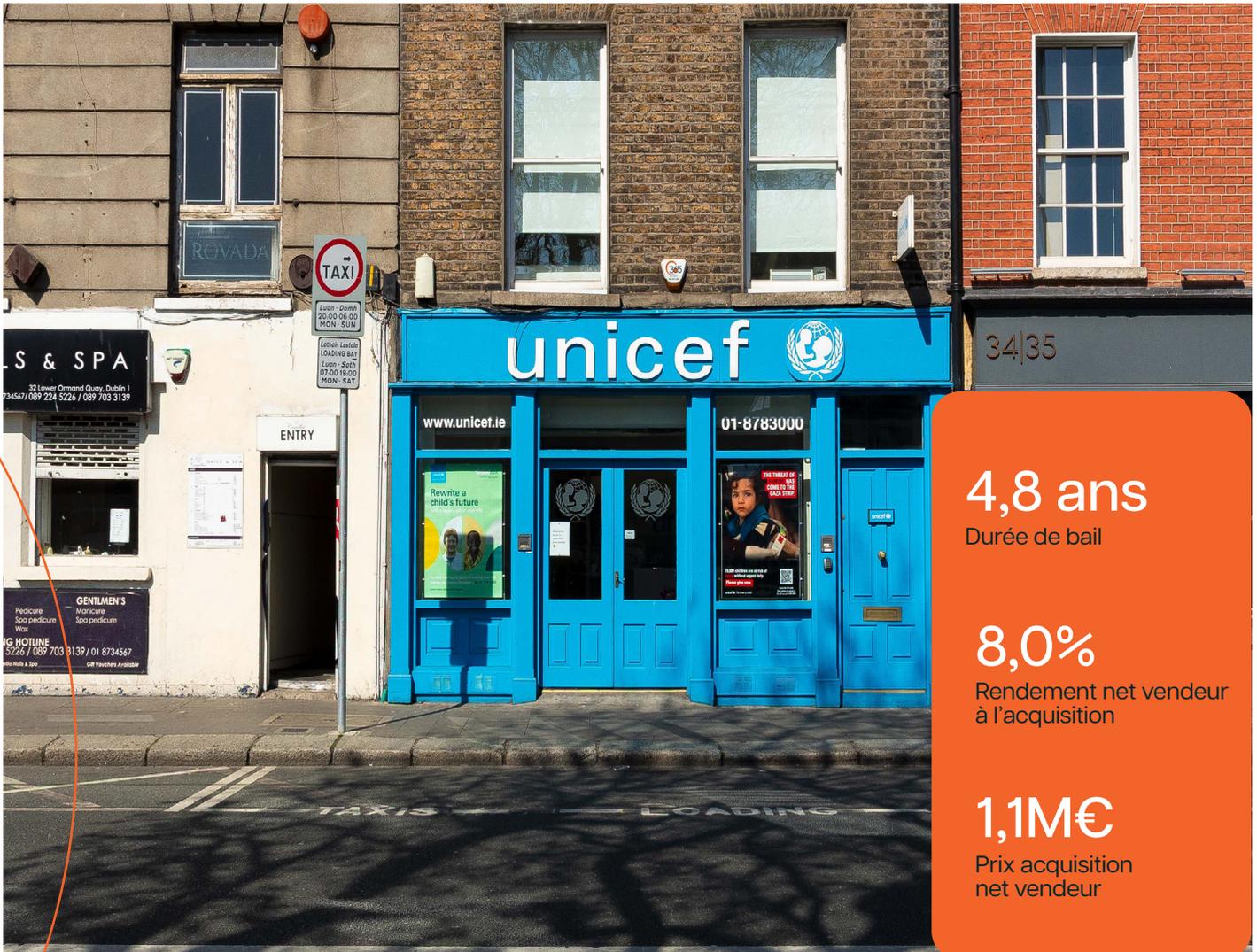
Un actif logistique entièrement loué, dans le cadre d'un bail de 20 ans, à la filiale anglaise de Lubbers Logistics Group Ltd., une société néerlandaise passée dans le giron de AIT Worldwide Logistics, spécialisée dans la logistique et le transport de matériel spécifique, y compris pour les énergies renouvelables.

## **AZETS ET NORTH,** **DEUX PRESTATAIRES DE SERVICE**

Cet immeuble de bureaux est entièrement loué dans le cadre de trois baux longs termes de 9,25 ans, à d'une part, à un cabinet spécialisé dans les services de comptabilité, fiscalité, audit, conseil et gestion d'entreprise, qui compte plus de 8 200 collaborateurs répartis dans 190 bureaux, et d'autre part, à un acteur reconnu dans les solutions technologiques, les infrastructures réseau et la cybersécurité, employant plus de 270 personnes et entretenant des partenariats de long terme avec des entreprises de renom telles qu'Aruba, Cisco et Nokia.

# ● Actif sous promesse

UN ACTIF MIXTE STRATÉGIQUE DANS LE CENTRE DE DUBLIN, IRLANDE



4,8 ans

Durée de bail

8,0%

Rendement net vendeur à l'acquisition

1,1M€

Prix acquisition net vendeur

Pour en savoir plus sur nos actifs acquis et sous promesse,  
Contactez notre équipe commerciale



Lucie HOSTACHE

Responsable relations partenaires  
Paris & Sud-est

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



Nicolas FRADKIN

Directeur Commercial

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



Anne-Sophie LARRIEU

Responsable relations partenaires  
Sud-ouest

anne-sophie.larrieu@mnk-partners.com  
+33 6 31 71 85 44

# Investissements responsables

Depuis plus de trois ans, MNK Partners développe et affine sa stratégie ESG appliquée à l'immobilier. Aujourd'hui pleinement intégrée, cette démarche constitue un élément central dans l'identification et la sélection des actifs de la SCPI Reason.

Chez MNK Partners, les critères ESG ne sont pas considérés comme accessoires. Ils représentent au contraire des piliers essentiels du processus d'investissement, contribuant à la préservation durable de la valeur des actifs tout en agissant comme vecteurs de performance financière.

Le label ISR, obtenu au premier trimestre 2025, est l'aboutissement de cette démarche.

Une démarche structurée autour de trois piliers :

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



REPUBLICQUE FRANÇAISE



# ● Caractéristiques

01

Versements programmés  
dès 1€ par mois

05

Souscription en démembrement  
permanent ou temporaire

02

Dividende potentiel  
versé<sup>1</sup> mensuellement

06

Souscription  
dématérialisée

03

Possibilité de réinvestissement  
partiel ou total du dividende

07

Différentes modalités de paiement :  
virement ou prélèvement

04

Souscription  
à crédit

<sup>1</sup>Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles. L'investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques notamment de pertes en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers (voir documentations réglementaires Reason)

## CARACTÉRISTIQUES

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

<sup>2</sup> pourcentage du montant de souscription

<sup>3</sup> soit 13% HT

<sup>4</sup> 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois



# ● Les plans d'épargne Reason

Au deuxième trimestre, Reason intègre des plans d'épargne fondés sur la méthode du **Dollar Cost Averaging (DCA)**, une stratégie d'investissement progressif bien connue dans le monde financier. Elle consiste à investir un montant fixe à intervalles réguliers, indépendamment des conditions de marché. Appliquée aux SCPI, cette approche permet aux épargnants d'acquérir des parts chaque mois, de manière automatique, tout en lissant le prix d'achat dans le temps.

Grâce à cette logique **d'investissement programmé**, combinée au **réinvestissement des dividendes**, Reason permet de se constituer un capital immobilier de façon progressive, disciplinée et adaptée aux **projets de vie** de chacun.

Cette stratégie se déploie en **quatre plans modulables**, sans frais supplémentaires :

- **Reason Éducation** : préparer dès aujourd'hui le financement des études des enfants, en répartissant l'investissement sur 10 à 15 ans.
- **Reason Ambition** : accompagner les jeunes actifs (25–35 ans) pour constituer un apport, au service d'un projet personnel ambitieux, grâce à des versements programmés ajustables.
- **Reason Retraite** : bâtir un complément de revenus pour la retraite, avec des distributions mensuelles et la possibilité de réinvestir les dividendes.
- **Reason Succession** : transmettre un capital hors droits de succession, en optimisant le démembrement et la fiscalité.



# ● L'actualité de MNK Partners

## **MNK Partners lance un simulateur pour la SCPI REASON**

MNK Partners a mis à disposition sur son site internet un simulateur dédié à la SCPI Reason. Cet outil permet aux épargnants avec leurs conseillers de projeter facilement les performances potentielles de leur investissement selon différents scénarios. Une manière simple et rapide d'explorer les opportunités offertes par Reason et de l'intégrer dans un plan d'épargne.

## **MNK Global Core renforce sa stratégie**

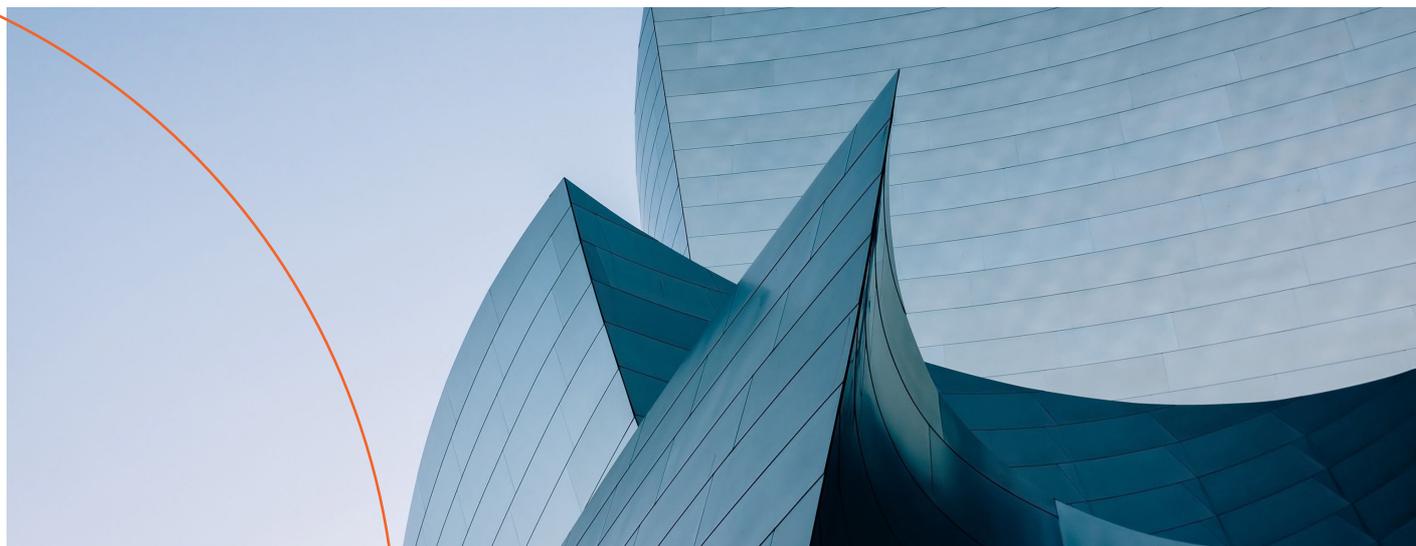
Une troisième acquisition pour le fonds professionnel MNK Global Core : une crèche moderne à Dublin, en Irlande. Positionné pour saisir le rebond du cycle immobilier, MNK Global Core cible des actifs Core en Europe et dans l'OCDE, avec un objectif de rendement supérieur à 6% par an (non garanti). Sa stratégie tire parti d'une reprise des cycles immobiliers dans un contexte de baisse des taux, offrant un fort potentiel de valorisation à moyen et long terme grâce à une réversion positive des loyers. Labellisé ISR dès son lancement, le fonds combine flexibilité et gestion responsable.

Grâce à cette acquisition, MNK Global Core inaugure un portefeuille de crèches à Dublin, comprenant déjà trois établissements. Reflétant la conviction des gérants quant à la création de performance par des actifs opérateurs (build to suit).

## **Rendez-vous à Patrimonia**

L'équipe de MNK Partners aura le plaisir de vous retrouver lors du salon Patrimonia, à Lyon les 24 et 25 septembre prochains, Hall 2, sur le stand H24.

Ne manquez pas l'intervention de Mansour KHALIFÉ, lors du débat d'experts, le jeudi 25 septembre à 11h45 en salle Saint Clair 3, sur le thème : « SCPI : où saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier ? », un moment d'échange privilégié que nous vous invitons vivement à ne pas manquer.



**Au deuxième trimestre, Reason a obtenu plusieurs récompenses dont le prix de l'innovation lors des victoires de la pierre papier 2025.**



# ● Glossaire

## **Taux de distribution (TD)**

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

## **Taux d'occupation financier (TOF)**

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

## **Taux d'occupation physique (TOP)**

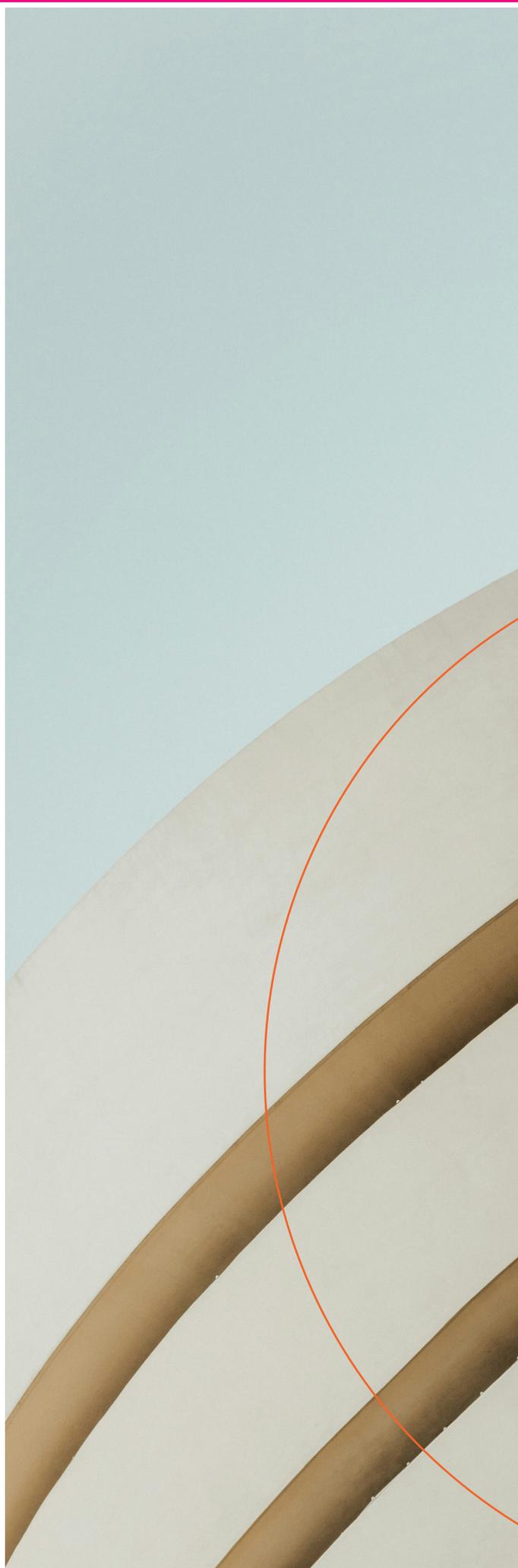
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI

## **Valeur de reconstitution**

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

## **Valeur de réalisation**

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



# Risques

## Risque de change

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

## Risque lié au marché immobilier

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

## Risque de liquidité

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

## Risque de durabilité

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

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

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

## Risque de perte de capital

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

## Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

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

A person is sitting on the edge of a skyscraper, looking out over a city skyline at sunset. The sky is a mix of orange, pink, and blue. The city below is filled with tall buildings, some with lights on. The person is wearing a dark hoodie and white sneakers.

# ● reason

[www.mnk-partners.com](http://www.mnk-partners.com). Tous droits réservés.

Reason – SCPI n°25-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 – R.C.S Paris 934 354 580 –  
Société de Gestion : MNK Partners France - Société par Actions Simplifiée au Capital de 375 000 € –  
Immatriculation R.C.S. 833 087 604 – Agrément AMF GP-19000006 – 37-39 rue Boissière, 75116 Paris