



MNK Partners aborde le marché de la SCPI avec « Reason »

Par Frédéric Tixier – 24 octobre 2024 ⌚ 8 Mins de lecture



Reason se présente comme une SCPI de « *nouvelle génération* ». Exploitant la data au profit d'une gestion active anticipant les cycles immobiliers. Pour générer une performance stable sur le long terme. Autres originalités : un prix de part à 1€. Des investissements dans les énergies renouvelables. Et une volonté affichée d'adapter la collecte aux opportunités d'investissement...

Au-delà du jeu de mot, l'entrée, aujourd'hui, de MNK Partners sur le marché de la SCPI est bien - apparemment, du moins- la résultante d'une approche a priori « *raisonnée* » de la gestion d'actifs immobiliers. Reason, ce nouveau véhicule qui s'ouvrira à la commercialisation le 30 octobre prochain, ne se présente en tout cas pas comme une énième SCPI destinée à capter un « *momentum* » de marché.

× **Reason, une SCPI de « nouvelle génération », exploitant « la puissance de la data »**

Tout du moins, pas uniquement à court terme. MNK Partners estime voir plus loin. Reason est, selon lui, véritablement une « *SCPI de nouvelle génération* ». Dotée d'un objectif ambitieux : « *exploiter la puissance de la data* », pour « *générer une performance stable sur le long terme* »... Pour y parvenir, Reason développera une gestion active. Voire « *pro-active* ». Un concept cher à MNK Partners, et que le gestionnaire décline depuis son lancement, en 2019, au travers de fonds professionnels (FPS[1]) « *datés* ». Il vient d'ailleurs, il y a quelques semaines, de lancer un nouvel opus, MNK Global Core. Cette gestion pro-active s'appuie sur une conviction : il faut anticiper les cycles -immobiliers- plutôt que de les subir...

Reason : un « écosystème data inédit sur le marché immobilier »

Pour tenir cet engagement, quelque peu idéaliste, MNK Partners s'est doté, au fil du temps, d'outils quantitatifs lui permettant d'encadrer, ou de valider, ses prises de décisions. Il estime aujourd'hui détenir un « *écosystème data inédit sur le marché immobilier* ». Lui permettant, précisément, d'anticiper les cycles. Et d'identifier les meilleures opportunités d'investissement. Cet écosystème, dopé à l'intelligence artificielle, agrégerait plus de 20 millions de points de données, géographiques, économiques, immobilières[2]. Il couvrirait plus de 360 villes situées dans les pays de l'OCDE. Et sur une période remontant à 2007. Cet outil est opérationnel depuis déjà plusieurs mois. Et c'est précisément parce qu'il disposait de cet outil que MNK Partners aurait finalement décidé de se lancer sur le marché des SCPI. Pour proposer un produit permettant de « *dépasser les intuitions et les biais émotionnels* » des gestions classiques...

Reason : une SCPI ouverte à l'ensemble de la zone OCDE

Mansour Khalifé, fondateur et dirigeant de MNK Partners, reconnaît en effet volontiers qu'il a longtemps refusé de céder aux sirènes du véhicule immobilier grand public. Un comble pour cet ancien de Corum, dont il a accompagné le développement de 2011 à 2017... Pour créer Reason, MNK Partners est toutefois parti d'une page blanche, en septembre 2023. Il s'est entouré d'experts, d'horizons professionnels variés. Et a cherché à concilier technologies et attentes du marché. En résulte donc une SCPI effectivement « *différenciante* ». Par le style de gestion, on vient de le voir. Par la diversification géographique, aussi. Même si de plus en plus de SCPI s'affranchissent des frontières hexagonales, voir européennes, Reason ne s'interdit a priori

× zone d'investissement^[3]. Si ses premières acquisitions seront plutôt ciblées sur l'Irlande yaume-Uni, elle regarde d'ailleurs déjà outre-Atlantique.

Reason : agnostique sur le plan sectoriel, mais focalisée sur des actifs « core »

Sur le plan sectoriel, son positionnement est plus classique. Tout du moins comparé à celui de la plupart des autres SCPI récemment mises sur le marché qui ont refusé la spécialisation. Reason, comme MNK Partners, adoptera en effet une approche « *agnostique* ». Donc opportuniste. Mais focalisée sur des actifs « *core* ». Pour l'heure, c'est visiblement plutôt le secteur hôtelier qui aurait ses préférences. Reason n'a pas non plus décidé de retenir la nouvelle structuration de frais -zéro droits de souscription- introduite il y a maintenant quelques années par des acteurs comme Novaxia, Remake, puis Iroko. MNK Partners s'est bien posé la question. Mais a considéré qu'il était avant tout un gérant. Pas un distributeur de produits. Ni un conseiller en gestion de patrimoine.

Reason : un prix de part fixé à 1€

D'où l'option pour des droits d'entrée dans la moyenne -haute- du marché (12% HT), pour rémunérer les réseaux. Et des frais de gestion, assis sur les loyers perçus, eux aussi un peu plus élevés (13% HT) que chez certains concurrents. En contrepartie, Reason ne touchera pas d'autres commissions. A l'exception d'un pourcentage sur d'éventuelles plus-values de cessions. La SCPI « *par la data* » révolutionne en revanche le marché sur trois autres leviers. Exploitant les nouvelles possibilités offertes aux FIA immobiliers par l'ordonnance du 3 juillet dernier, Reason affiche en effet un prix de part inédit : 1€. Assorti, certes, d'un minimum de 200 parts pour une première souscription. La SCPI sera aussi la première à investir de manière systématique dans le domaine des énergies renouvelables.

Reason : des investissements dans les énergies renouvelables

Elle le fera par exemple via l'acquisition de terrains et d'infrastructures solaires. Loués à des fournisseurs d'énergie. MNK Partners regarde actuellement du côté de l'Espagne, où la dissociation entre détention des actifs immobiliers et exploitation est plus aisée. La part de ces infrastructures énergétiques dans le patrimoine de Reason n'est pas objectivée. Elle dépendra des opportunités... Enfin, et peut-être surtout, Reason se présente comme une SCPI à « *collecte*

«e ». MNK Partners affirme en effet que la collecte de la SCPI sera régulée en fonction des unités d'investissement. Donc des cycles de marché. Pour éviter les collectes massives en haut de cycle... Et les décollectes massives, que subissent actuellement certains véhicules, lorsque les performances en capital ne sont plus au rendez-vous... « *Les objectifs de collecte annuelle seront indiqués sur le site de Reason. Et ajustés si nécessaire* », promet Mansour Khalifé.

Reason : une SCPI à « collecte variable »

Pour l'heure, la SCPI a déjà réuni 3,4 M€ auprès d'une soixantaine d'associés fondateurs. La période « *sponsoring* », qui s'ouvrira pour trois mois le 30 octobre prochain - assortie d'un discount de 3% sur le prix de souscription -, vise à lever 15 M€. Et l'objectif de capitalisation, à fin 2025, est pour l'instant fixé à 100 M€. Dernier détail, qui place effectivement Reason dans une perspective de long terme : son taux de rendement prévisionnel[4]. MNK Partners l'annonce à 6%. « *On sait que l'on peut faire mieux. Nous l'avons fait sur les autres fonds de la gamme. Mais nous ne voulons pas entrer dans cette course au rendement à laquelle on assiste actuellement* », précise Mansour Khalifé. Qui ajoute toutefois que lorsqu'il saura être en mesure de générer, « *de manière durable* », un rendement à deux chiffres, il n'hésitera pas non plus à le faire savoir...

Caractéristiques de la SCPI Reason

Dénomination	Reason
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Visa AMF	Visa SCPI n° 24-25 en date du 1 octobre 2024
Société de gestion	MNK Partners
Prix de souscription	1€
Minimum de souscription (initiale)	200 € (200 parts)
Date d'ouverture au public	30/10/2024
Commission de souscription	12% HT
Commission de gestion	13% HT
Délai de jouissance	1er jour du 6e mois suivant la souscription
Taux de Distribution cible (non garanti)	6%

- MNK Partners lance Reason, la révolution SCPI par la data
- « Il y a aujourd'hui plus d'opportunités sur les marchés anglo-saxons » – Mansour Khalifé, MNK Partners
- MNK Global Core, un nouvel opus dans la gamme de MNK Partners
- MNK Partners annonce la nomination de sa nouvelle Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI)
- « Tant qu'il y aura de l'immobilier, il y aura des cycles... » – Mansour Khalifé, MNK Partners
- Nouvelles acquisitions aux Pays-Bas pour MNK Europe +
- « Nos convictions sur le marché immobilier dans le contexte actuel »
- MNK décline l'immobilier en version M&A
- MNK Partners : +80% en 2022
- Première acquisition pour le fonds immobilier MNK Europe+
- Un 8ème actif pour le fonds paneuropéen MNK One
- Les gestionnaires d'actifs immobiliers renforcent leurs équipes
- MNK Europe+, le nouvel opus immobilier de MNK Partners
- Mansour Khalifé, MNK Partners : « L'opportunisme pourrait faire peur... »
- Les SCPI et autres fonds immobiliers multiplient les acquisitions
- Mansour Khalifé, MNK Partners : pourquoi investir en Pologne ?
- MNK Partners capitalise sur son implantation polonaise

A propos de MNK Partners⁽ⁱ⁾

MNK Partners est une société de gestion indépendante, agréée par l'AMF depuis 2019, avec des bureaux à Paris et au Luxembourg. Rattachée au Groupe MNK, acteur incontournable des investissements immobiliers depuis 2017, la société s'appuie sur une équipe de 30 collaborateurs répartis dans 7 bureaux en Europe et en Afrique. Les encours sont de 500 millions d'euros, dont 400 millions sous gestion. MNK Partners se distingue en tant que référence dans le secteur des fonds immobiliers internationaux et multisectoriels, s'adressant aussi bien aux investisseurs professionnels qu'aux particuliers. La société privilégie une approche boutique, indépendante et spécialisée à travers deux piliers : la gestion collective, avec des fonds professionnels

× *rcialisés en France, au Luxembourg et en Belgique, ainsi qu'une SCPI dédiée aux
seurs retail, et une offre de services de gestion sous mandat.*

- *Information extraite d'un document officiel de la société.*

[1] Fonds Professionnel Spécialisé.

[2] Cet écosystème s'appuie notamment sur des données fournies par [Oxford Economics](#), [Bloomberg](#), [Colliers](#), et [Green Street](#).

[3] Au sein des pays de l'OCDE.

[4] Taux de rendement cible non garanti.