

mnk

PARTNERS

reason

Annexe SFDR

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2, et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Reason

Identifiant d'entité juridique : SIREN 934 354 580

Caractéristiques environnementales et / ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun des ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonnes gouvernances.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui Non

<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ___%	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI Reason gérée par MNK Partners, combine une stratégie "Core" axée sur la distribution de revenus avec une approche responsable intégrant des critères extra-financiers (ESG) à chaque étape du cycle d'investissement.

Le fonds vise à constituer un portefeuille diversifié, tant sur le plan typologique (bureaux, logistique, hôtels, crèches) que géographique (pays de l'OCDE), tout en alignant la performance financière avec des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance clairs et mesurables.

La SCPI Reason illustre parfaitement l'approche que nous défendons : allier performance financière et engagement responsable. Sa stratégie repose sur une conviction simple mais exigeante : chaque décision d'investissement doit intégrer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, et ce, dès le début du cycle de vie d'un actif. La SCPI Reason ne se limite pas à générer des revenus ;

elle cherche à construire un portefeuille durable et cohérent, capable de créer de la valeur à long terme tout en respectant des principes ESG rigoureux.

Sur le plan environnemental, Reason s'attache à réduire l'empreinte énergétique et carbone de ses actifs. Les bâtiments sont suivis de près pour optimiser leur consommation d'énergie, réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et maîtriser leur usage de l'eau. L'intégration de sources renouvelables et de solutions de mobilité décarbonée, comme les bornes de recharge pour véhicules électriques, illustre cette volonté de conjuguer rentabilité et respect de l'environnement. Chaque actif est évalué pour son efficacité énergétique et pour sa capacité à contribuer à un cadre plus vert et plus responsable.

La dimension sociale de la stratégie se traduit par une attention particulière portée à la qualité de vie des utilisateurs et des locataires. Les emplacements sont choisis pour leur accessibilité, la proximité des services et des transports, et les locataires sont encouragés à adopter des pratiques durables, comme la réduction de leurs déplacements carbonés. Au-delà de la simple conformité, MNK Partners collabore activement avec eux pour s'assurer que les enjeux ESG sont compris et intégrés dans la vie quotidienne de l'immeuble, renforçant ainsi le lien entre investissement et bien-être collectif.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Bien que la SCPI Reason ne se soit pas fixée un objectif d'investissement durable, le fonds veille néanmoins à l'établissement d'une sélection et d'un suivi rigoureux de ses actifs tout au long de la vie du fonds. Afin de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, plusieurs indicateurs de durabilité sont suivis et évalués au niveau de chaque actif du portefeuille.

Les caractéristiques environnementales sont évaluées à travers des indicateurs relatifs à la performance énergétique et environnementale des actifs, incluant la consommation d'énergie primaire et finale, le niveau d'émissions de CO², la part de la consommation énergétique issue de sources renouvelables, ainsi que les économies d'eau réalisées. Ces indicateurs permettent d'apprécier l'impact environnemental des actifs et leur contribution à la réduction de l'empreinte carbone.

Les caractéristiques sociales promues par le produit financier sont mesurées à travers des indicateurs portant sur l'accessibilité et la qualité d'usage des actifs, incluant notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), ainsi que les indicateurs relatifs à la mobilité durable, appréhendée sous l'angle de l'accessibilité aux infrastructures de transport alternatives. À ce titre, le nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques au sein des actifs et à proximité immédiate est suivi afin d'évaluer l'accès des usagers à des solutions de mobilité plus inclusives et adaptées aux évolutions des usages.

Enfin, des indicateurs relatifs à la sensibilisation et à l'engagement des locataires en matière de pratiques environnementales et sociales complètent le dispositif de suivi, favorisant une amélioration continue des performances ESG des actifs.

Engagement actionnarial : des indicateurs spécifiques liés aux règles d'engagement actionnarial sont en cours de définition et seront intégrés prochainement au suivi ESG.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le portefeuille entend partiellement réaliser, et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

La SCPI Reason ne s'est pas fixée un objectif d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR. Néanmoins le fonds est subordonné à une politique d'investissement articulée autour de 3 objectifs dont celui de diminuer l'impact ESG de ses bâtiments.

Dans quelle mesure les investissements durables que le portefeuille entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Reason ne s'est pas fixée un objectif d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR. Néanmoins le fonds est subordonné à une politique d'investissement articulée autour de 3 objectifs dont celui de diminuer l'impact ESG de ses bâtiments.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

MNK Partners étant une société de gestion de moins de 500 salariés, elle a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau de la SCPI Reason.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au portefeuille qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce portefeuille ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

MNK Partners n'est à ce jour pas en mesure de quantifier de manière complète et traçable les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité pour l'ensemble de son périmètre d'activité. Cette limitation résulte principalement de la disponibilité partielle des données ESG transmises par les locataires et entreprises des actifs gérés, en particulier celles nécessaires à la mesure des principaux indicateurs de durabilité (PAI). Cette situation s'explique par le fait que la sensibilisation des locataires et la mise en œuvre de la stratégie ESG sur les actifs sont encore en phase de déploiement, compte tenu de la relative jeunesse de ces dispositifs.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Néanmoins, les équipes de MNK Partners, en collaboration avec un cabinet externe, travaillent activement à développer des solutions permettant d'estimer certains indicateurs clés afin d'améliorer progressivement la mesure des impacts ESG et des PAI sur l'ensemble du portefeuille.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

Les engagements extra-financiers de la société se traduisent dans une stratégie ayant obtenu le label ISR Immobilier. Cette stratégie se décline comme suit :

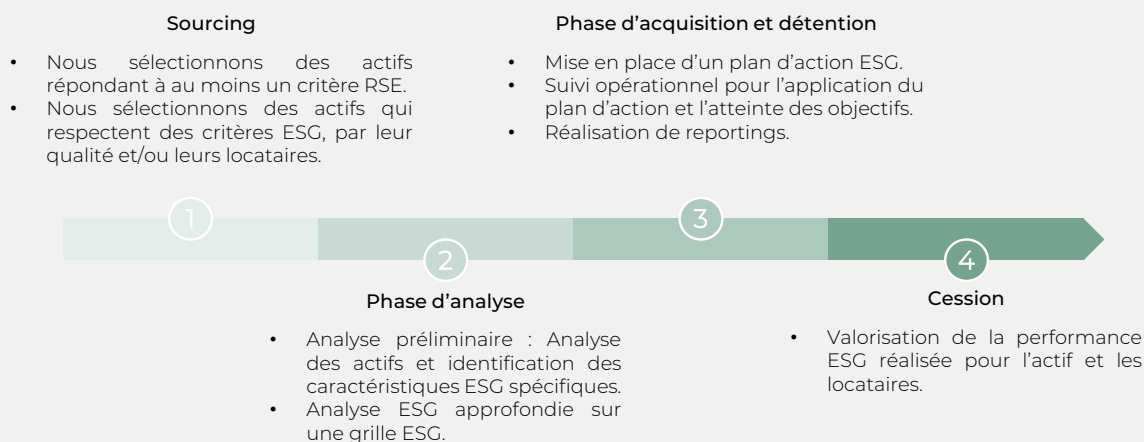
1) Sur le plan Environnemental, par la maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles qui sont la propriété des fonds, sous l'angle de la réduction de leur consommation énergétique, de leurs émissions de GES et de leur consommation en eau.

2) Sur le plan Sociétal, avec le prolongement de l'objectif environnemental par le biais de la promotion des déplacements décarbonés réalisés en direction de et à partir des immeubles et par la contribution à la qualité de vie sur place des utilisateurs.

3) Sur le plan de la Gouvernance, le relais des engagements à prendre et des efforts nécessaires à la réalisation des objectifs environnementaux est le fait des « parties prenantes », les locataires et les divers intervenants.

Nous sommes convaincus qu'un immeuble vide ne pollue pas, mais que sa gestion durable repose sur une coopération étroite avec les locataires et les prestataires. Nous collaborons avec nos prestataires pour intégrer des critères ESG dans la gestion quotidienne des immeubles.

L'équipe de gestion de la SCPI Reason suit les caractéristiques environnementales et sociales des actifs tout au long du cycle d'investissement. Lors de la phase de sourcing, les actifs sont sélectionnés sur la base de critères ESG et de leur qualité locative. La phase d'analyse permet d'identifier en profondeur les caractéristiques ESG spécifiques de chaque actif et d'évaluer les risques liés. Pendant la phase d'acquisition et de détention, des plans d'action ESG sont mis en place, leur application est suivie opérationnellement et des reportings internes réguliers sont réalisés pour mesurer l'atteinte des objectifs fixés. Enfin, lors de la cession, la valorisation prend en compte la performance ESG de l'actif et la manière dont les locataires ont intégré ces enjeux, garantissant ainsi que les engagements ESG pris sont respectés et appliqués à chaque étape du cycle de vie de l'investissement.



Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissements utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement de la SCPI Reason intègre également plusieurs autres éléments contraignants afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales :

- La nomination d'un Responsable ESG en charge de s'assurer que l'ensemble des engagements pris ont été respectés.
- Une évaluation des risques ESG afin de mesurer la capacité de gestion des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance.
- Une procédure de Due Diligence ESG réalisée au préalable de l'investissement et adaptée par rapport à l'évaluation des risques ESG, qui peut aboutir, si les risques sont jugés élevés, au refus par le Comité d'investissement de l'opportunité d'investissement.
- Un reporting de données fourni sur une base annuelle, ainsi qu'un suivi du plan des actions correctives.

Les pratiques **de bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Dans le cadre de la SCPI Reason, les investissements sont réalisés exclusivement en actifs immobiliers détenus en direct, et non sous forme de participations au capital de sociétés opérationnelles cotées ou non cotées. À ce titre, la SCPI ne dispose pas de droits de vote au sens actionnarial du terme et n'est donc pas tenue de définir ou de mettre en œuvre une politique de vote ou d'engagement actionnarial.

Néanmoins, la société de gestion attache une importance particulière aux pratiques de bonne gouvernance appliquées aux actifs immobiliers détenus et à leurs parties prenantes. L'évaluation de la gouvernance s'effectue ainsi au niveau de l'immeuble et de son écosystème, et repose notamment sur :

- 1) les collaborateurs de la société de gestion ;
- 2) les investisseurs ;
- 3) les locataires ;
- 4) les prestataires techniques ;
- 5) les distributeurs.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI Reason a pour objet principal l'acquisition et la détention directe d'actifs immobiliers à usage tertiaire, situés majoritairement au sein des pays membres de l'OCDE. L'allocation des actifs du produit financier repose ainsi sur une exposition prépondérante à l'immobilier physique, sélectionné sur la base de critères financiers et extra-financiers intégrés, conformément à la stratégie d'investissement et à la démarche ISR immobilier mise en œuvre par la société de gestion. Cette allocation vise une diversification typologique et géographique des actifs, tenant compte des spécificités réglementaires, environnementales et sociales propres à chaque juridiction d'investissement, tout en privilégiant des marchés offrant un cadre juridique et économique stable.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://mnk-partners.com/reason-scpi/>

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.