

**mnk**

PARTNERS

**reason**

# Rapport ESG 2025

# ● LE MOT DU PRÉSIDENT



**Mansour Khalifé**  
Président



Ensemble, continuons à faire de la responsabilité un moteur de performance durable.

Chez MNK Partners, nous sommes convaincus que l'immobilier façonne des usages, des territoires et, plus largement, notre manière de vivre ensemble. C'est cette conviction qui guide chacune de nos décisions et donne du sens à notre stratégie de long terme.

L'année 2025 a confirmé notre volonté d'inscrire la responsabilité environnementale, sociale et sociétale au cœur du développement de la SCPI Reason. Dans un contexte marqué par de profondes mutations économiques, climatiques et sociales, nous avons fait le choix d'une approche exigeante, fondée sur la durabilité et la transparence.

Notre démarche ESG repose sur une vision claire : créer de la valeur durable, à la fois pour nos investisseurs, pour les utilisateurs de nos actifs et pour les territoires dans lesquels nous opérons. Cela se traduit par une attention constante portée à la qualité environnementale de notre patrimoine, à l'amélioration de sa performance énergétique et à la réduction progressive de son empreinte carbone.

Par ailleurs, nous considérons que les initiatives ESG constituent un levier essentiel de création de valeur. En renforçant l'attractivité, la résilience, et la durabilité de nos actifs, elles contribuent directement à leur valorisation dans la durée, tout en répondant aux attentes croissantes des utilisateurs et des investisseurs.

Mais la performance ne peut être uniquement environnementale. Chez MNK Partners, nous considérons que l'immobilier responsable est aussi un

vecteur de lien social et d'utilité collective. C'est pourquoi nous nous appuyons sur des partenaires engagés et ancrés dans les territoires.

Ce rapport ESG illustre les actions engagées, les progrès réalisés et les axes d'amélioration identifiés. Il reflète notre volonté de mesurer, piloter et faire évoluer nos pratiques avec rigueur, dans une logique d'amélioration continue.

Nous sommes également convaincus que la performance ESG d'un actif est indissociable de son usage. Un immeuble inoccupé n'a, par nature, qu'un impact limité : c'est bien l'usage qui en est fait qui détermine sa performance réelle. Dans cette perspective, nous plaçons la sensibilisation et la coopération avec nos locataires au cœur de notre démarche, afin de promouvoir des pratiques responsables au quotidien.

À l'aube de 2026, nous abordons l'avenir avec lucidité mais aussi avec confiance. Les défis sont nombreux, mais ils représentent autant d'opportunités d'innover, de renforcer nos engagements et de démontrer qu'une autre façon de faire de l'immobilier est possible : plus responsable, plus utile et plus durable.

Je tiens à remercier l'ensemble de nos équipes, partenaires et investisseurs pour leur confiance et leur engagement à nos côtés. C'est collectivement que nous construisons la trajectoire de Reason et que nous donnons corps à notre ambition.

# ● SOMMAIRE

Mot du Président 2

## 01 GOUVERNANCE & APPROCHE

Gouvernance 5

Label ISR 6

Implication des parties prenantes 7

## 02 OBJECTIFS ESG

SCPI Reason 9

Objectifs ESG 10

En pratique 11

## 03 MÉTHODOLOGIE

Notation des actifs 13

Processus d'intégration ESG 14

Limites méthodologiques 15

## 04 INDICATEURS ET PERFORMANCE

Indicateurs 17

Actifs & Performances ESG 18

Analyse par pilier 25

Engagements réglementaires 31

Principaux risques 32

Annexes 33

**9**

Actifs

**4**

Pays

**+30M€**

Capitalisation



# 1

## GOUVERNANCE & APPROCHE

# ● GOUVERNANCE

1

**Comité d'investissement**  
valide les acquisitions en intégrant les critères ESG.

2

**Comité de gestion**  
supervise la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des performances ESG.

3

**Responsable ESG/ISR**  
assure la coordination, le suivi et le reporting des initiatives ESG.

La stratégie ESG de la SCPI Reason est intégrée de manière systématique à l'ensemble du cycle de vie des actifs, depuis le sourcing jusqu'à la cession.

Elle est appliquée à chaque étape : la sélection et l'analyse des opportunités d'investissement, la gestion opérationnelle des biens via l'asset management et le property management, ainsi que la préparation et l'exécution des arbitrages ou cessions.

La gouvernance de cette démarche repose sur des organes décisionnels clairement définis.

Cette structure garantit que la stratégie ESG est pleinement déployée et suivie de manière cohérente tout au long de la durée de vie des actifs, contribuant à une création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

## UNE ÉQUIPE ENGAGÉE



**Toufic Haidar**

Directeur Immobilier et ESG



**Alicia Baida**

Asset & Property Manager

La mission de MNK Partners va bien au-delà de la simple création de valeur financière : elle s'ancre dans la responsabilité que nous avons envers l'environnement, nos investisseurs, nos collaborateurs et les communautés dans lesquelles nous intervenons.

# ● LABEL ISR

Le label Investissement Socialement Responsable (ISR) est une certification officielle française qui distingue les fonds et véhicules d'investissement intégrant de manière systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus d'investissement.



## MISSION

Il atteste que la stratégie de gestion vise à concilier performance financière et impact extra-financier positif, en sélectionnant des actifs responsables, en suivant leur performance ESG tout au long de leur cycle de vie, et en appliquant des principes de transparence et de reporting vis-à-vis des investisseurs.

## OBJECTIFS DU LABEL

- Encourager l'investissement responsable avec des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)
- Garantir la transparence des fonds et de leurs méthodes de sélection.
- Orienter le capital vers des entreprises à impact positif sur la société et l'environnement.

# ● IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

La stratégie ESG de la SCPI Reason mobilise l'ensemble des parties prenantes pour assurer une gestion responsable et durable des actifs.

## COLLABORATEURS

Les collaborateurs et dirigeants de MNK Partners constituent le premier maillon, engagés et formés pour mettre en œuvre la politique ESG à chaque étape.

## INVESTISSEURS

Les investisseurs bénéficient d'une intégration systématique des critères extra-financiers dans les décisions d'investissement et d'une information claire pour guider leurs choix.

## LOCATAIRES

Les locataires sont sensibilisés et engagés via des baux verts, des guides de bonnes pratiques et un Comité ESG annuel, favorisant une utilisation durable des immeubles.

## PRESTATAIRES

Les prestataires techniques et les distributeurs sont impliqués contractuellement et informés afin de garantir la cohérence de la démarche ESG tout au long du cycle de vie des actifs, du sourcing à la cession.

**+25**

collaborateurs

**1 385**

associés

**13**

locataires

## ANNEXE

Consultez la Charte d'Engagement de nos parties prenantes sur notre site internet :

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



# OBJECTIFS ESG

# ● SCPI REASON

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 a été lancée par MNK Partners dans une logique d'investissement responsable et durable, avec pour objectif de **créer de la valeur à long terme** tout en intégrant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans toutes ses décisions d'investissement et de gestion des actifs.

La stratégie d'investissement de la SCPI Reason repose sur une sélection rigoureuse d'actifs immobiliers situés dans tous les pays de l'OCDE, privilégiant les marchés stables et transparents. Les investissements sont réalisés selon une approche **best-in-progress**, visant à identifier et soutenir des immeubles présentant un potentiel significatif d'amélioration ESG tout au long de leur cycle de détention. Cette démarche inclut le sourcing, l'acquisition, l'asset et le property management, ainsi que la préparation à la cession, afin de maximiser la performance extra-financière et financière.

Les actifs détenus par la SCPI Reason couvrent principalement des immeubles tertiaires et commerciaux, avec une attention particulière portée à **la qualité énergétique, à l'efficacité des bâtiments et au confort des occupants**. Le périmètre géographique des investissements se concentre sur des pays de l'OCDE où la réglementation ESG est mature et les risques environnementaux et sociaux maîtrisables.

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

## BEST-IN-PROGRESS

La stratégie d'acquisition « Best-in-Progress » vise à intégrer des actifs qui, bien qu'ils ne répondent pas encore pleinement aux critères ESG les plus exigeants, présentent un potentiel d'amélioration significatif. C'est dans cette dynamique que la SCPI Reason a souhaité s'inscrire, en investissant dans des actifs offrant perspectives d'optimisation à court et moyen terme, tout en s'adaptant à une réglementation en constante évolution.

# ● OBJECTIFS ESG

## ENVIRONNEMENTAUX

Sur le volet environnemental, Reason concentre ses efforts sur la réduction de l'empreinte environnementale de son patrimoine immobilier. Cette démarche se traduit en priorité par une attention particulière portée à la performance énergétique des immeubles, avec pour objectifs la diminution des consommations d'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre associées.

En parallèle, Reason s'attache à mieux maîtriser les consommations d'eau au sein de ses actifs, afin de contribuer à une gestion plus responsable et durable des ressources naturelles.

## SOCIAUX

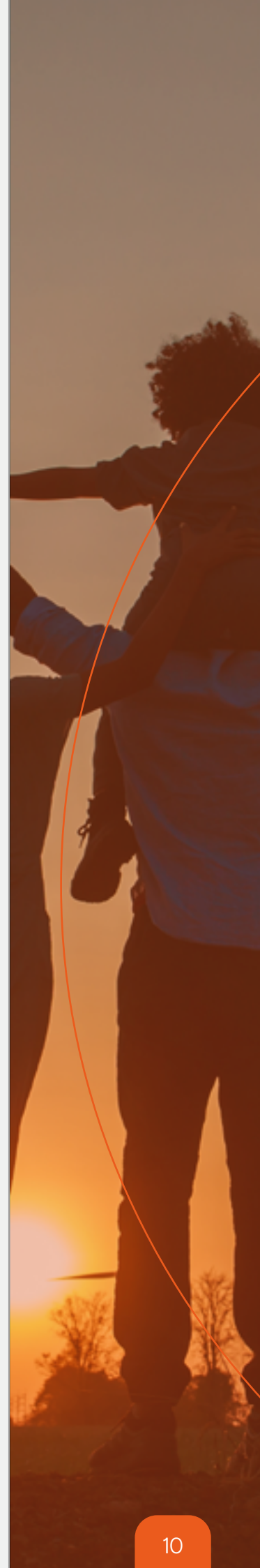
Sur le plan sociétal, Reason prolonge son engagement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre en encourageant, lorsque cela est pertinent, le recours à des modes de déplacement plus faiblement carbonés pour les trajets à destination et en provenance de ses immeubles.

Par ailleurs, MNK Partners s'attache à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des utilisateurs.

## GOVERNANCE

Sur le plan de la gouvernance, Reason vise à s'assurer que les engagements et les actions mis en œuvre pour atteindre ses objectifs environnementaux et sociétaux soient effectivement déclinés au niveau des immeubles. Cette démarche repose sur l'implication des principales parties prenantes, au premier rang desquelles figurent les locataires ainsi que les intervenants chargés de la gestion des actifs.

MNK Partners considère la gouvernance comme un levier essentiel de sa démarche ESG, notamment à travers un dialogue et une collaboration régulière avec les locataires afin d'identifier, de suivre et de traiter les enjeux, risques et opportunités ESG propres à chaque immeuble.



# ● EN PRATIQUE

Les objectifs ESG ont été définis en cohérence avec la stratégie financière et immobilière du fonds, ainsi qu'avec les exigences du label ISR, obtenu en février 2025. Le référentiel du label constitue un **cadre structurant** pour la démarche ESG de la SCPI Reason, tant dans la sélection des critères que dans le suivi de leur mise en œuvre et de leur progression dans le temps.

La démarche ISR de la SCPI Reason repose ainsi sur une logique d'amélioration continue, matérialisée par la fixation d'**une note ESG cible à atteindre à horizon de trois ans** pour chaque actif, ainsi que par la mise en place de plans d'actions pluriannuels adaptés à la stratégie immobilière et financière du fonds.

Les critères ESG ont été sélectionnés avec rigueur afin d'assurer un alignement cohérent entre la stratégie ESG, la stratégie financière et la stratégie d'investissement de la SCPI. La **grille d'évaluation** a ainsi été conçue sur mesure, de manière à s'adapter pleinement aux caractéristiques et aux objectifs de la stratégie d'investissement.

Le choix des critères repose sur plusieurs éléments clés :

Les objectifs extra-financiers de la SCPI Reason.



La stratégie « Core » du fonds, privilégiant la distribution de revenus aux associés et limitant, de ce fait, le recours à des travaux lourds (capex).



La stratégie d'investissement de la SCPI, couvrant l'ensemble des pays de l'OCDE et différentes typologies d'actifs tertiaires, impliquant une grille d'évaluation adaptable aux usages, aux localisations et aux cadres réglementaires locaux.



Le référentiel du label ISR, qui impose la prise en compte de certains critères obligatoires (notamment la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre), ainsi que des exigences spécifiques en matière de pondération des piliers et des critères.



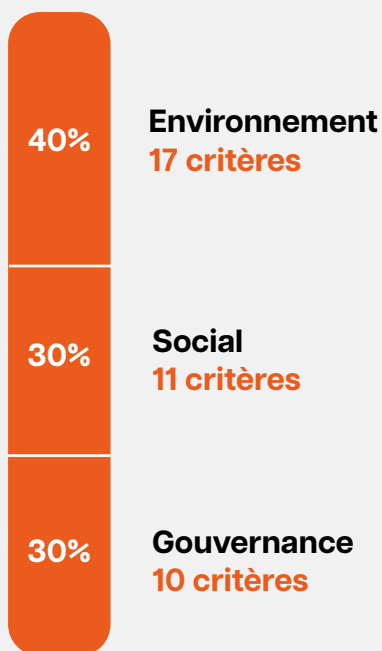
03

# MÉTHODOLOGIE

# ● NOTATION DES ACTIFS

L'évaluation ESG des actifs de la SCPI Reason repose sur **une grille d'analyse dédiée**, développée par MNK Partners avec le concours d'un prestataire externe spécialisé. Cette grille constitue le référentiel ESG du fonds et permet d'apprécier de manière homogène la qualité extra-financière des immeubles, tout en tenant compte de la diversité des typologies d'actifs et des cadres réglementaires locaux.

Un questionnaire articulé autour de **trois piliers** permettant d'établir la note ESG :



Chaque critère est associé à une pondération spécifique, définie en cohérence avec la stratégie d'investissement de Reason et les bornes fixées par le référentiel du label ISR.

L'analyse ESG est intégrée **tout au long du cycle de vie des actifs**. Une première évaluation est réalisée lors de la phase de due diligence, puis consolidée après l'acquisition afin de définir un plan d'actions pluriannuel visant l'atteinte de la note ESG cible ou une progression significative à horizon de trois ans. En phase de détention, l'évaluation est actualisée à minima sur une base annuelle, sur la base des informations collectées par les équipes internes et les prestataires locaux.

Les données utilisées pour renseigner la grille proviennent de **sources** multiples : documents techniques (DPE, audits, diagnostics), informations transmises par les locataires et les prestataires, observations de terrain.

# ● PROCESSUS D'INVESTISSEMENT ESG

## SOURCING

Une attention particulière est portée à la sélection d'actifs présentant des caractéristiques ESG pertinentes, qu'il s'agisse de la qualité intrinsèque des immeubles ou du profil de leurs locataires. Les enjeux et caractéristiques ESG des opportunités d'investissement sont systématiquement présentés et analysés lors des comités d'investissement de la société de gestion.

## DUE-DILIGENCE

Une première analyse permet d'identifier les principales caractéristiques ESG de l'actif. Celle-ci est complétée par une analyse ESG approfondie reposant sur une grille d'évaluation dédiée, incluant l'identification des risques et opportunités ESG propres à chaque immeuble. Cette analyse conduit à l'attribution d'une note ESG, fondée notamment sur les informations recueillies auprès des experts techniques intervenant dans les audits techniques et juridiques, ainsi qu'à la projection d'une note ESG cible à trois ans.

## ACQUISITION

Un plan d'action ESG est défini pour chaque immeuble, en tenant compte des spécificités de l'actif, de son environnement et des contraintes externes identifiées. La mise en œuvre de ce plan fait l'objet d'un suivi opérationnel régulier afin d'assurer l'atteinte des objectifs fixés. Un reporting ESG est par ailleurs réalisé à destination des porteurs de parts, a minima sur une base annuelle.

## CESSION

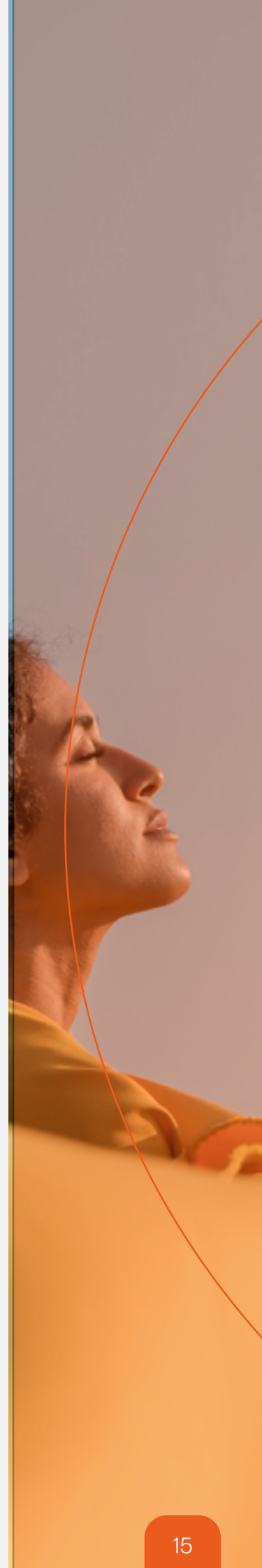
La performance ESG développée au cours de la période de détention est valorisée, tant au regard des caractéristiques de l'immeuble que des pratiques mises en place avec les locataires.

# ● LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

La stratégie d'investissement diversifiée de la SCPI Reason, qui lui permet d'intervenir dans l'ensemble des pays de l'OCDE et sur plusieurs typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistique, éducation, santé, etc.), implique une exposition à des **cadres réglementaires et normatifs hétérogènes**. Les exigences applicables en matière environnementale, sociale et de gouvernance varient en effet selon les pays et selon les usages des immeubles. Cette diversité peut entraîner des écarts dans les modalités d'évaluation ESG des actifs et rendre les comparaisons directes entre eux moins homogènes. C'est pour cette raison que notre grille d'évaluation ESG a été conçue de manière à s'adapter aux réglementations locales, à des typologies différentes, ainsi qu'aux objectifs définis par le fonds.

Par ailleurs, certaines **caractéristiques intrinsèques du patrimoine** constituent des limites à la mise en œuvre de certains objectifs du volet social. Certains actifs de Reason sont situés en zones industrielles ou logistiques, dont l'implantation géographique et l'environnement immédiat offrent peu d'alternatives en matière de services de proximité ou de mobilité douce. Dans ces contextes, l'accès aux immeubles par des modes de déplacement décarbonés, tels que le vélo, peut s'avérer contraint en raison des distances à parcourir, ou, selon les pays, de politiques locales moins favorables au développement de ce type de mobilités, notamment en matière d'équipements tels que les bornes de recharge. Ces éléments sont pris en compte dans l'analyse ESG des actifs et dans l'identification des leviers d'amélioration réalistes à moyen et long terme.

Enfin, la **collecte d'informations** auprès des locataires d'actifs monolocataires soumis à des baux de type « triple net » peut être limitée. En effet, ces baux, souvent conclus pour de longues durées – notamment en Irlande, au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas – ont été signés à une période où les enjeux ESG et les obligations de coopération entre bailleur et locataire étaient peu intégrés aux pratiques contractuelles. Dans ce contexte, l'accès aux données et la mise en œuvre d'actions ESG reposent largement sur la qualité du dialogue entre les parties. C'est pourquoi MNK Partners attache une importance particulière à la construction de relations de confiance et de long terme avec ses locataires, afin de favoriser une collaboration progressive et de poursuivre conjointement les objectifs extra-financiers de la SCPI.





410

# INDICATEURS & PERFORMANCES

# ● INDICATEURS

Sur les 38 critères ESG identifiés, 12 ont été retenus comme obligatoires :

## ENVIRONNEMENTAUX

**Performance énergétique**  
(en kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>/an)

**Energie verte consommée**  
dans les parties **communes**

**Emission de gaz à effet de serre**  
(en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an)

**Economie d'eau**  
(en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)

**Energie verte consommée**  
dans les parties **privatives**

## SOCIAUX

**Mobilité douce à deux roues**

**Mobilité décarbonée**  
(bornes de recharge pour  
véhicules électriques)

**Accessibilité aux PMR**

## GOUVERNANCE

**Gestion de la chaîne d'approvisionnement**  
(engagement des prestataires)

**Résilience**  
(risques climatiques et physiques)

**Relations locataires**  
(signature de baux verts)

**Sensibilisation des locataires**

### La performance énergétique ?

Elle est évaluée à partir de deux indicateurs complémentaires. L'énergie primaire (EP) provient des estimations issues des diagnostics de performance énergétique (DPE), qui permettent d'apprécier la performance énergétique théorique du bâtiment.

L'énergie finale (EF) correspond quant à elle à la consommation réelle d'énergie du bâtiment, mesurée lorsque cela est possible grâce aux données de consommation collectées sur chaque actif.

### La performance environnementale ?

Émissions de CO<sub>2</sub> dues aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2), qui diffèrent de la performance énergétique du bâtiment car elles évoluent en fonction de l'usage de l'actif et de la rigueur climatique extérieure.

# ● ACTIFS & PERFORMANCES ESG

**La note ESG à l'acquisition** correspond à la note attribuée à chaque actif au moment de son entrée dans le portefeuille. Cette note représente donc le niveau initial de performance extra-financière de l'actif au moment où il rejoint le portefeuille.

**La note ESG à fin 2025** reflète quant à elle la situation actualisée de chaque actif après plusieurs mois ou années de gestion. Cette note mesure l'évolution ESG du portefeuille, met en évidence les progrès réalisés depuis l'acquisition et permet d'évaluer l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du suivi ESG.

La note ESG est exprimée sur 100, où 1 correspond à la performance la plus faible et 100 à la plus élevée. En moyenne, la note à l'acquisition d'un actif est de 34,76 et la note à atteindre au terme des 3 ans est de 45 minimum.

Pour cet actif, la diminution de la note observée en 2025 s'explique par :

- Le locataire n'a pas transmis ses factures de consommation énergétique, malgré un engagement pris en début d'année.
- Diminution du nombre de bornes de recharge accessibles à moins de 15 minutes à pied de l'actif par rapport à l'évaluation précédente.

1

**18 décembre 2024**

Date d'acquisition

**Crèches**

Typologie

**Irlande**

Localisation

**1**

Locataire

**9,8 ans**

Durée du bail

**288m<sup>2</sup>**

Surface

**1,2M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**43,27**

Note ESG  
à l'acquisition

**40,87**

Note ESG  
obtenue fin 2025



# ACTIFS & PERFORMANCES ESG

2



**23 décembre 2024**

Date d'acquisition

**Logistique**

Typologie

**Royaume-Uni**

Localisation

**1**

Locataires

**10 ans**

Durée du bail

**11 112m<sup>2</sup>**

Surface

**5,0M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**40,83**

Note ESG  
à l'acquisition

**44,25**

Note ESG  
obtenue fin 2025

## CARACTÉRISTIQUES ESG

- Les émissions de GES s'élèvent à 2,31 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an. Malgré une légère augmentation inférieure à 1% par rapport à 2024, l'actif est donc très largement aligné avec la trajectoire CRREM 1,5 °C.
- Une partie de l'électricité consommée au sein de l'actif provient de sources d'énergie renouvelable
- 2 bornes de recharge pour voitures électriques au sein de l'actif.
- Bien que l'actif soit implanté dans une zone à dominante industrielle, l'ouverture de restaurants à moins de 15 minutes à pied (1 restaurant en 2024, 2 restaurants en 2025) et également deux cafés à 16 minutes à pied constitue une amélioration modérée mais positive de l'offre de services à destination des utilisateurs du site. Cette évolution participe au bien-être des utilisateurs en facilitant l'accès à des services de restauration à distance piétonne, tout en encourageant les mobilités douces et la réduction des déplacements motorisés.
- Signature de l'annexe partie prenante par la société sœur de MNK Partners, mandatée pour assurer les missions de property management.

**54**

Note ESG  
projetée en 2027

# ● ACTIFS & PERFORMANCES ESG

3

**10 mars 2025**

Date d'acquisition

**Logistique**

Typologie

**Irlande**

Localisation

**1**

Locataire

**11,2 ans**

Durée du bail

**5 080m<sup>2</sup>**

Surface

**5,0M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**27,82**

Note ESG  
à l'acquisition

**32,32**

Note ESG  
obtenue fin 2025



4

**30 juin 2025**

Date d'acquisition

**Hôtel**

Typologie

**Royaume-Uni**

Localisation

**1**

Locataire

**14,08 ans**

Durée du bail

**2 385m<sup>2</sup>**

Surface

**5,2M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**28,48**

Note ESG  
à l'acquisition

**32,98**

Note ESG  
obtenue fin 2025

# ● ACTIFS & PERFORMANCES ESG

5

**20 juin 2025**

Date d'acquisition

**Bureau**

Typologie

**Royaume-Uni**

Localisation

**2**

Locataires

**9,25 ans**

Durée du bail

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

Surface

**4,7M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**42,31**

Note ESG  
à l'acquisition

**50,56**

Note ESG  
obtenue fin 2025



## CARACTÉRISTIQUES ESG

- L'actif est équipé de panneaux solaires, dont l'énergie produite est injectée dans le réseau public, contribuant ainsi, de manière indirecte, au développement de la production d'électricité d'origine renouvelable.
- Une partie de l'électricité consommée au sein de l'actif provient de sources d'énergie renouvelable.
- Suivi des consommations en énergie et en eau à travers la transmission régulières des données par le property manager.
- Signature de l'annexe partie prenante par la société sœur de MNK Partners, mandatée pour assurer les missions de property management.

**62**

Note ESG  
projetée en 2027

# ● ACTIFS & PERFORMANCES ESG

6



**11 juillet 2025**

Date d'acquisition

**Commerce**

Typologie

**Irlande**

Localisation

**1**

Locataire

**4,73 ans**

Durée du bail

**233m<sup>2</sup>**

Surface

**1,1M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**32,04**

Note ESG  
à l'acquisition

**36,54**

Note ESG  
obtenue fin 2025

## CARACTÉRISTIQUES ESG

- Bâtiment classé monument historique, exempté de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), les interventions et modifications étant fortement limitées en raison de son statut patrimonial.
- L'actif est entièrement loué à l'UNICEF et occupé à titre de siège social en Irlande.
- Signature de l'annexe partie prenante par la société sœur de MNK Partners, mandatée pour assurer les missions de property management.

**46**

Note ESG  
projetée en 2027

# ● ACTIFS & PERFORMANCES ESG

7

**26 septembre 2025**

Date d'acquisition

**Bureaux**

Typologie

**Belgique**

Localisation

**1**

Locataire

**5,27 ans**

Durée du bail

**2 226m<sup>2</sup>**

Surface

**2,5M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**30,05**

Note ESG  
à l'acquisition

**32,30**

Note ESG  
obtenue fin 2025



## CARACTÉRISTIQUES ESG

- L'actif est situé dans un parc de bureau d'un total de 4 immeubles identiques, gérés par le gestionnaire du site.
- Le nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques est actuellement inférieur à la réglementation locale. Dans le cadre du bail de type « triple net » et de l'intégration de l'actif au sein d'un parc, la responsabilité de l'installation des bornes de recharge relève du locataire et du gestionnaire du site. MNK Partners assure un suivi des démarches engagées et de l'évolution des installations.
- Signature de l'annexe partie prenante par la société sœur de MNK Partners, mandatée pour assurer les missions de property management.

**48**

Note ESG  
projetée en 2027

# ACTIFS & PERFORMANCES ESG

8



**29 octobre 2025**

Date d'acquisition

**Logistique**

Typologie

**Pays-Bas**

Localisation

**1**

Locataire

**10 ans**

Durée du bail

**9 207m<sup>2</sup>**

Surface

**7,2M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**30,24**

Note ESG  
à l'acquisition

**34,74**

Note ESG  
obtenue fin 2025

9

**4 décembre 2025**

Date d'acquisition

**Bureau**

Typologie

**Royaume-Uni**

Localisation

**3**

Locataires

**8 ans**

Durée du bail

**2 572m<sup>2</sup>**

Surface

**4,9M€**

Prix acte en main  
à l'acquisition

**37,82**

Note ESG  
à l'acquisition

**40,07**

Note ESG  
obtenue fin 2025



# ● ANALYSE PAR PILIER

## Environnement

La collecte des informations relatives aux consommations d'énergie, de gaz et d'eau auprès des locataires s'est avérée complexe. Cette situation s'explique notamment par la prépondérance de baux de type « triple net » et par l'absence, dans certains contrats, de clauses dites de « bail vert », les baux concernés ayant été négociés antérieurement à l'acquisition des actifs par la SCPI. Dans ce contexte, les locataires ne sont pas contractuellement tenus de transmettre les données de consommation.

La construction d'une relation stable et de confiance avec les locataires constitue dès lors un levier essentiel pour favoriser le partage d'informations et accompagner la mise en œuvre progressive de la démarche ESG. MNK Partners met en œuvre les moyens nécessaires afin d'améliorer la qualité et la fiabilité du suivi des consommations du patrimoine.

### CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE

**233,55 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an**

Sur l'ensemble du patrimoine évalué, la consommation d'énergie primaire s'établit à 233,55 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an en somme pondérée. Un actif n'a pas pu être intégré à ce calcul en raison de son statut de bâtiment classé, qui le rend exempté de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Cet actif représente une part marginale du portefeuille (0,65 % de la surface totale des actifs du fonds).

### ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE

**33,98 kgCO<sub>2</sub><sup>e</sup>/m<sup>2</sup>/an**

En l'absence de données exhaustives relatives aux consommations réelles d'électricité et de gaz, les émissions de gaz à effet de serre ont été estimées, pour certains actifs, à partir des données issues des DPE. MNK Partners est conscient que cet indicateur a vocation à reposer sur des données de consommation effectives ; il sera donc ajusté dès que l'ensemble des informations relatives à l'exercice 2025 sera disponible. À ce stade, les émissions moyennes du portefeuille s'élèvent à 33,98 kgCO<sub>2</sub><sup>e</sup>/m<sup>2</sup>/an en somme pondérée. Deux actifs sur les neuf composant le portefeuille n'ont pas pu être évalués faute de données disponibles ; ils représentent ensemble moins de 7% de la surface totale du fonds.

## ÉNERGIE VERTE CONSOMMÉE DANS LES PARTIES COMMUNES

**12%**

Faute de données disponibles pour l'ensemble du portefeuille, seuls deux actifs ont pu être évalués en 2025 concernant la part d'énergie renouvelable consommée dans les parties communes. Le premier, un actif monolocataire, a consommé en moyenne 24% d'électricité issue de sources renouvelables. Le second, un actif accueillant trois locataires et disposant d'un contrat unique de fourniture d'électricité pour l'ensemble de l'immeuble, a consommé en moyenne 65% d'électricité issue de sources renouvelables.

Ces deux actifs représentent 39% de la surface totale du portefeuille. En moyenne pondérée par la surface, 12% de l'énergie consommée sur l'ensemble du patrimoine provient de sources renouvelables.

## ÉNERGIE VERTE CONSOMMÉE DANS LES PARTIES PRIVATIVES

**12%**

Pour les deux actifs concernés, les consommations des parties communes et des parties privées ne pouvant être distinguées (en raison d'un contrat d'énergie unique couvrant l'ensemble de l'immeuble), les mêmes niveaux de consommation d'énergie renouvelable ont été retenus. Ainsi, l'un des actifs présente une consommation moyenne de 24% d'électricité d'origine renouvelable, et l'autre de 65%.

Ces actifs représentant 39% de la surface totale du fonds, la part d'énergie renouvelable consommée sur l'ensemble du patrimoine ressort également à 12% en moyenne pondérée.

## CONSOMMATION D'EAU EN M<sup>3</sup>

**1 951 m<sup>3</sup>**

La consommation d'eau n'a pu être analysée que pour deux actifs sur les neuf composant le portefeuille, en raison de la disponibilité limitée des données. Certaines informations collectées couvrent des périodes partielles ou chevauchantes par rapport à l'année 2025, ce qui a conduit à procéder à des estimations lorsque cela était nécessaire.

La consommation combinée de ces deux actifs s'élève à 1 951 m<sup>3</sup> soit 141,32 L/m<sup>2</sup> en somme pondérée. Ils représentent 39% de la surface totale du portefeuille. Conscient du caractère partiel de cette information, MNK Partners prévoit de régulariser cet indicateur dès l'obtention de données complètes pour l'ensemble des actifs du fonds.

## Social

Compte tenu de la diversité des typologies d'actifs et de leur implantation géographique, les cadres réglementaires applicables aux enjeux sociaux varient sensiblement selon les pays et les catégories de bâtiments. Certaines réglementations peuvent s'avérer peu exigeantes, voire inexistantes, notamment pour des immeubles n'ayant pas fait l'objet de constructions récentes ou de rénovations majeures. Dans ce contexte, le recours exclusif aux exigences locales n'apparaît pas toujours suffisamment pertinent pour évaluer certains critères sociaux.

Ainsi, pour une partie des indicateurs, l'évaluation repose sur des benchmarks sectoriels et sur une analyse interne, permettant d'assurer une appréciation plus homogène des pratiques. Pour d'autres critères, l'analyse consiste à comparer la situation des actifs aux réglementations locales en vigueur. La grille d'évaluation ESG, et plus particulièrement le pilier Social, s'appuie sur cette approche combinée, afin de garantir une évaluation à la fois contextualisée, cohérente et exigeante à l'échelle du portefeuille.

### MOBILITÉ DOUCE À DEUX ROUES

**33%**

Cet indicateur vise à évaluer dans quelle mesure les actifs du fonds sont adaptés aux déplacements des utilisateurs recourant à des modes de mobilité douce à deux roues, tels que le vélo ou la trottinette.

Sur les neuf actifs composant le portefeuille, trois disposent d'équipements dédiés, tels qu'un local sécurisé, un espace abrité des intempéries ou des aménagements permettant l'installation de dispositifs antivol.

Il convient toutefois de souligner que certains actifs sont situés en zones industrielles ou logistiques, souvent en périphérie des centres urbains. Dans ces configurations, l'accès aux immeubles par des modes de déplacement doux à deux roues demeure contraint, voire peu adapté, en raison de l'éloignement, des infrastructures disponibles et des conditions d'accessibilité.

### ACCESSIBILITÉ AU PMR

**100%**

Ce critère a fait l'objet d'une harmonisation méthodologique et n'a pas été évalué uniquement au regard des réglementations locales, certaines d'entre elles s'avérant peu exigeantes, voire inexistantes selon les pays ou les typologies d'actifs. L'analyse repose ainsi sur une évaluation par critères, appliquée de manière homogène à l'ensemble des actifs du portefeuille.

À l'issue de cette évaluation, 100% des actifs du fonds sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), dont quatre actifs présentant une accessibilité complète et répondant à l'ensemble des critères retenus. Aucun actif ne dispose, à ce stade, d'une certification spécifique en matière d'accessibilité.

## MOBILITÉ DÉCARBONÉE

**88%**

Cet indicateur vise à apprécier, d'une part, la prolongation de l'objectif de réduction des GES par la promotion de modes déplacements décarbonés, et, d'autre part, le niveau de confort offert aux utilisateurs grâce à la présence d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

L'analyse repose sur deux critères du pilier Social :

- La présence de bornes de recharge au sein même des actifs ;
- La disponibilité de bornes de recharge à moins de 15 minutes à pied des immeubles.

Présence de bornes de recharge au sein des actifs :

La présence de bornes de recharge a été évaluée à la fois en nombre et au regard des exigences réglementaires locales applicables. À l'échelle du portefeuille, quatre bornes de recharge sont actuellement installées au sein des actifs.

Au regard de la réglementation locale, deux actifs présentent un niveau d'équipement supérieur aux exigences en vigueur, quatre actifs sont conformes, et un actif se situe en deçà de la réglementation. À ce titre, l'installation de bornes de recharge est prévue par le parc commercial dont cet actif fait partie.

Deux actifs du portefeuille ne disposent pas de places de stationnement et sont, de ce fait, exemptés de ce critère. Par souci de cohérence méthodologique, ces actifs ont néanmoins été intégrés à l'analyse avec une valeur nulle, considérée comme conforme au niveau réglementaire applicable.

Proximité de bornes de recharge à l'extérieur des actifs :

L'analyse de l'environnement immédiat des immeubles met en évidence la présence de 85 bornes de recharge accessibles à moins de 15 minutes à pied des actifs du portefeuille. Cette situation reflète notamment l'implantation de certains immeubles dans des zones où l'usage des véhicules électriques est plus développé.

Ainsi, pour six actifs, au moins trois bornes de recharge sont disponibles à proximité immédiate, dont 26 bornes pour un actif et 18 bornes pour un autre.

## Gouvernance

Le pilier Gouvernance occupe une place centrale dans la stratégie ESG de MNK Partners, à laquelle il est accordé une pondération significative. Il vise à assurer la cohérence, l'efficacité et la mise en œuvre opérationnelle des engagements ESG du fonds, en s'appuyant sur des processus structurés, un suivi régulier et une implication active des parties prenantes tout au long du cycle de vie des actifs.

### GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

**33%**

Une Charte ESG dédiée aux parties prenantes a été rédigée et publiée sur notre site internet.

Les prestataires intervenant dans la gestion des actifs, et en particulier les property managers, jouent un rôle clé dans la collecte d'information et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche ESG. Leur engagement est essentiel pour relayer les objectifs du fonds sur le terrain et favoriser leur déclinaison concrète au sein des immeubles. MNK Partners promeut l'intégration de clauses ESG, ainsi que, lorsque pertinent, d'annexes telles que des chartes des parties prenantes dans les contrats établis avec ses prestataires. Cette démarche vise à garantir l'alignement des pratiques et à favoriser une implication durable de l'ensemble des acteurs concernés. La société sœur de MNK Partners, mandatée pour assurer les missions de property management, a d'ores et déjà signé l'annexe relative aux engagements ESG avec Reason, couvrant ainsi l'ensemble des actifs du portefeuille. Cette mise en œuvre s'est faite progressivement pour certains actifs, tandis qu'elle a été effective dès l'acquisition pour d'autres, permettant notamment à certains actifs acquis au quatrième trimestre 2025 d'améliorer leur notation ESG.

S'agissant des property managers locaux externes mandatés, trois immeubles sont concernés à ce stade. La signature d'annexes intégrant les engagements ESG est prévue avec ces prestataires, afin d'assurer un alignement progressif des pratiques de gestion avec les objectifs du fonds.

### RELATIONS LOCATAIRES

**30%**

Les baux constituent un levier essentiel de la démarche ESG, en particulier pour favoriser la collaboration entre le bailleur et les locataires. L'intégration progressive de clauses ESG dans les baux vise à encourager le partage d'informations, l'amélioration des pratiques et la mise en œuvre d'actions conjointes en matière environnementale et sociale, dans une logique d'alignement des intérêts et de création de valeur durable.

Sur un total de 13 contrats de bail, quatre intègrent à ce stade des clauses relatives au « bail vert », aux enjeux ESG ou des dispositions assimilées,

## SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

La sensibilisation des locataires constitue un levier important de la démarche ESG du fonds, notamment à travers la diffusion de guides de bonnes pratiques adaptés aux spécificités de chaque actif. Ces supports visent à encourager l'adoption de gestes simples et concrets au quotidien, contribuant à la réduction des impacts environnementaux, à l'amélioration du confort des usagers et à l'atteinte d'objectifs ESG partagés. Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, MNK Partners a élaboré cette charte de bonnes pratiques au cours de l'année 2025. Elle a été diffusée auprès certains locataires au début de l'année 2026, avec pour objectif d'en généraliser progressivement le déploiement.

## RÉSILIENCE DES ACTIFS

Les analyses des risques climatiques physiques (RCP) visent à identifier l'exposition des actifs immobiliers aux aléas climatiques actuels et futurs, tels que les vagues de chaleur, les inondations, les tempêtes ou encore le stress hydrique. Elles constituent un outil clé pour évaluer la résilience du patrimoine face au changement climatique et orienter, le cas échéant, les actions d'adaptation à intégrer dans la stratégie de gestion des actifs. À ce stade, MNK Partners travaille à l'élaboration d'un modèle d'analyse des risques climatiques physiques pertinent et adapté aux spécificités du portefeuille. Ce cadre méthodologique a vocation à assurer une évaluation homogène et opérationnelle des actifs. Les premières analyses seront engagées à compter de l'année 2026, avec l'objectif de couvrir progressivement l'ensemble des immeubles de la SCPI Reason.

# ● ENGAGEMENTS RÉGLEMENTAIRES

## **SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)**

La SCPI Reason est un fonds article 8 au sens de SFDR. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas recours à un objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

La SCPI Reason s'est structuré autour de sa méthodologie ISR, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

## **Principale Incidence Négative (PAI)**

MNK Partners est une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue donc sur la base du volontariat. MNK Partners a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau de la SCPI Reason.

## **Taxonomie**

L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés par la SCPI Reason est de 0%, bien que notre grille ESG tient compte et évalue les d'équipements hydro-économiques au sens du DNSH de l'objectif « Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines ».

# ● 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.

# ● ANNEXES

## ANNEXE PRÉCONTRACTUELLE SFDR

Consultez l'annexe précontractuelle SFDR de la SCPI Reason sur notre site internet.

**[www.mnk-partners.com](http://www.mnk-partners.com)**

## CODE DE TRANSPARENCE

Consultez le code de transparence de la SCPI Reason sur notre site internet.

**[www.mnk-partners.com](http://www.mnk-partners.com)**

# mnk

PARTNERS

# ● reason

[www.mnk-partners.com](http://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.