Document d'informations clés (DIC)

Octobre 2026

.reason

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Visa SCPI n°24-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 37-39 rue Boissière - 75116, Paris 934 354 580 R.C.S. Paris

mnk PARTNERS

Objectifs

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Dénomination du produit	**Reason**
Nom de l'initiateur	MNK Partners France
Site internet	www.mnk-partners.com
Contact	Appeler le 01 40 67 01 20 pour plus d'informations
Autorité compétente	L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de MNK Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés. MNK Partners est agréée sous le n° GP-19000006 et réglementée par l'AMF.
Devise du produit	Euro
Date de production	Octobre 2026

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

Type de produit

Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile De Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La durée minimale recommandée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription.

Objectif du produit

- L'objectif est de constituer un portefeuille d'actifs diversifiés en déployant une stratégie d'investissement active et opportuniste, dans l'immobilier international, en se positionnant sur des marchés offrant une appréciation du capital à moyen ou long terme.

- La SCPI Reason saisira ainsi, par une approche agnostique (approche rationnelle sans thématique, qui ne repose ni sur des croyances, ni sur une typologie d'actifs prédéterminée) des classes d'actifs immobiliers et zones géographique, les opportunités de marché, en sélectionnant rigoureusement les actifs immobiliers, après une analyse fondamentale interne à la Société de Gestion en privilégiant les localisations centrales dans des villes ayant une profondeur de marché ; les locataires ayant une activité économique et des chiffres financiers permettant d'assurer le paiement du loyer sur le long terme ; et les engagements fermes de longue durée dans le cadre des prises à bail.

- Distribution mensuelle avec possibilité de réinvestissement.

- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur des actifs.

- L'objectif de TRI (taux de rendement interne) non garanti est de 7% sur 8 ans et le taux de distribution de la SCPI Reason est de 6% par an brut de fiscalité.

- La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis à un risque de liquidité détaillé ci-après.

Investisseurs de détails visés

La SCPI Reason peut être commercialisée à tout investisseur à l'exception des US Persons. Il n'y a pas de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers pour devenir investisseur. Les investisseurs doivent connaître et accepter les risques liés à cet investissement, en particulier le risque de perte en capital et de variation, à la hausse comme à la baisse, des revenus qui dépendent de l'évolution des marchés immobiliers. Ainsi la SCPI Reason ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital. Comme pour tout investissement immobilier, l'investissement dans les parts de la SCPI Reason est un inves-

tissement de long terme (durée recommandée du placement de 8 ans). Les investisseurs acceptent également une liquidité limitée des parts investies.

○ Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque SRI

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risque de perte en capital

Le capital que vous investissez dans le fonds n'est ni garanti, ni protégé. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que la capacité de la SCPI Reason à vous payer en soit affectée.

Risque du marché Immobilier

Les investissements seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers : cela est susceptible de se traduire par une baisse de leur valeur.

Risque de liquidité

En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Risque lié à l'effet de levier du produit

Reason peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire pour financer ses investissements. Si d'une part le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, d'autre part il a comme effet d'augmenter les pertes potentielles.

○ Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10.000 EUR.

Investissement de 10 000€		1 an	8 ans*
Scénario de tension	**Ce que vous pouvez retirer après déduction de coûts**	**6 840 €**	**5 840 €**
	Rendement annuel moyen	-31,61 %	-6,51 %
Scénario défavorable	**Ce que vous pouvez retirer après déduction de coûts**	**8 190 €**	**7 760 €**
	Rendement annuel moyen	-18,06 %	-3,12 %
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pouvez retirer après déduction de coûts**	**9 380 €**	**13 620 €**
	Rendement annuel moyen	-6,21 %	3,93 %
Scénario favorable	**Ce que vous pouvez retirer après déduction de coûts**	**9 940 €**	**16 790 €**
	Rendement annuel moyen	-0,60 %	6,69 %

*Période de détention recommandée.

○ Que se passe-t-il si MNK Partners n'est pas en mesure d'effectuer des versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de MNK Partners France. En cas de défaillance de MNK Partners France, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

○ Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour deux périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici dont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000€ Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans*
Coûts totaux (€)	1 410 €	3 252 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)	14 %	3,59 %

*Période de détention recommandée.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

• l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;

• la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coût d'entrée	12,00% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Ces coûts sont déjà inclus dans le prix que vous payez.	**1 200 €**
	Coût de sortie	0,00% : Aucun coût de sortie.	**0 €**
Coûts récurrents	Coût de transaction de portefeuille	1,25% : Il s'agit d'une estimation de coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents du produit.	**110 €**
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,14% par an, taux maximum : Il s'agit d'un estimation des coûts réels au cours de l'année dernière de la valeur de votre investissement.	**106 €**
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%: Aucune commission liée aux résultats.	**0 €**
	Commissions d'intéressement	0,00%: Aucune commission d'intéressement.	**0 €**

○ Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimum recommandée est de 8 ans.

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait à tout moment. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas la cession des parts, ni le retrait, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

○ Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de MNK Partners France :

En utilisant le formulaire contact sur le site	www.mnk-partners.com
Par courriel adressé	MNK Partners France, 37-39 rue Boissière, 75116 Paris
Par mail	contact@mnk-partners.com

○ Autres informations pertinentes

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) sont disponibles sur www.mnk-partners.com.