

Actualité

IMMOBILIER

Un fonds focalisé sur la Pologne

MNK Partners lance un FPS dénommé « Polska by MNK », un fonds focalisé sur le marché immobilier en Pologne à l'intention d'une clientèle privée qualifiée. Nous avons rencontré Mansour Khalifé, président fondateur de la société de gestion.

Jean-Denis Errard

Après avoir lancé avec succès MNK One il y a deux ans, MNK Partners, société de gestion indépendante spécialisée dans les investissements immobiliers paneuropéens, récidive avec cette fois un fonds professionnel spécialisé (FPS) de droit français sous forme de FCP, Polska by MNK, centré principalement sur la Pologne avec des actifs immobiliers de type Core+ de bureaux, de logistique et de retails parks. Toujours en distribution BtoB (CGP, family offices, banques privées, assureurs vie luxembourgeois) pour une clientèle investissant au moins 100 000 €. Et toujours avec cette idée d'un fonds daté à maturité moyenne.

“ MNK affiche un TRI cible de l'ordre de 10% grâce à la valorisation de ce portefeuille Core+ ”

MNK One se positionnait à fin juin sur un volume d'encours de 80 M€ sur un objectif de 200 à trois ans, en juin 2022 (moitié en collecte, moitié par endettement), donc quasi en ligne avec la feuille de route malgré une redoutable année 2020. Le fonds a investi en Irlande, au Portugal et en Pologne (Varsovie) et bientôt en Hongrie à

Budapest. Le fonds a distribué un dividende net de 6% l'année dernière, en ligne avec l'objectif de départ de 5 à 7%.

De solides arguments

Concernant le fonds Polska by MNK, Mansour Khalifé, président fondateur de la société de gestion, estime « le momentum très favorable pour investir en Pologne, avec des actifs plutôt Core+ ». Ses arguments, « le positionnement stratégique en Europe, le taux de chômage d'environ 3%, une forte densité de jeunes diplômés, beaucoup d'investissements étrangers, une économie florissante et une consommation dynamique ». Quant au marché immobilier « il est à la jonction du primaire et du secondaire avec une bonne liquidité puisque le volume de transaction a fait fois deux en cinq ans » nous signale le président de MNK Partners. De plus, les rendements locatifs « intéressants » (sur les bureaux entre 4,5 et 5,75 %, sur la logistique, entre 5 et 6,25 % et sur les centres commerciaux et le retail entre 5,25 et 6,8 %) permettent à MNK d'afficher un objectif entre 5 et 7 % net et surtout « un TRI cible de l'ordre de 10 % grâce à la valorisation de ce portefeuille Core + ».

Des pointures à Varsovie

« Ce fonds pourrait présenter une opportunité intéressante pour des investisseurs en recherche de diversification et de performance ». Pour ce faire, « ce qui est indispensable compte tenu des spécificités du marché polonais », Mansour Khalifé a recruté deux pointures pour son bureau établi en 2020 à Varsovie, l'ancien patron du property et de l'asset management de Savills Pologne et la fondatrice de l'une des plus grandes sociétés de gestion polonaise en immobilier. ■



Mansour Khalifé, président fondateur de MNK Partners

Caractéristiques du fonds Polska by MNK

Durée de vie de 6 ans dont 2 ans de collecte et d'investissement

Taille cible du fonds de 100 M€ dont 50 % de dette

Objectif : coupler rendement distribué et potentiel de création de valeur, pour un TRI cible de 10 % sans aucune garantie et avec un risque de perte en capital

Minimum d'investissement 100 000 €. Cible d'investisseurs : assimilés et professionnels

Fiscalité des dividendes : PFU (ou régime de l'assurance vie)

Base taxable à l'IFI réduite

Accessible aux assurances-vie luxembourgeoises (FAS/FID).

Frais de gestion du fonds : 1,5 % de l'actif net