



mnk
ONE

Fonds d'investissement immobilier paneuropéen

AVERTISSEMENT

Le fonds d'investissement alternatif MNK ONE SCA SICAV-FIAR propose une politique d'investissement avec une exposition dans le secteur immobilier en Europe. **L'investissement n'est PAS GARANTI et comporte un risque de PERTE EN CAPITAL.**

Les actions du FIAR sont autorisées à être commercialisées en France, en Belgique, au Luxembourg et en Pologne et sont strictement réservées aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/EU « MIFID 2 » et conformément à son application au sein des juridictions françaises, luxembourgeoises, belges et polonaises dans le cadre du passeport européen.

version du 26 septembre 2022

mnk
PARTNERS

AVERTISSEMENTS

Cette brochure est destinée uniquement à des fins informatives aux investisseurs professionnels au sens de la Directive 2014/65/EU « MIFID 2 » et conformément à l'application qui en est faite par les juridictions françaises, luxembourgeoises, belges et polonaises (à l'exclusion de tout ressortissant américain) dans le cadre du passeport européen. Les investisseurs sont présumés disposer des connaissances et de l'expérience suffisante pour évaluer les caractéristiques et les risques de l'investissement.

L'investissement dans MNK One comporte de nombreux risques dont un risque de marché, risque de crédit, risque de défaillance, risque de contrepartie, risque opérationnel, risque lié à la cession de certains investissements, risque lié aux investissements immobiliers.

La présente brochure ne saurait constituer une quelconque sollicitation, offre ou incitation à souscrire ou à investir dans le fonds d'investissement alternatif MNK ONE.

Les informations figurant dans ce document sont produites à titre purement indicatif et ne revêtent aucune valeur pré-contractuelle ou contractuelle. L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les informations concernant les produits financiers figurant dans le présent document ne sauraient se substituer à l'exhaustivité des informations figurant dans la documentation légale qui lui a été remise et/ou qui est disponible sur simple demande auprès de MNK Partners France.

La brochure se limitant strictement aux aspects essentiels du FIAR à cette date, MNK Partners France ne garantit pas l'exhaustivité des informations.

La brochure peut contenir des prévisions, évaluations, projections et analyses qui comportent des risques et des incertitudes. Ces prévisions, évaluations, projections et analyses ont un caractère purement prévisionnel et estimatoire. Les prévisions, évaluations, projections et analyses pourront être différentes de celles exprimées ou résultant des prévisions, constatations et analyses figurant dans la présente brochure notamment en raison des facteurs de risque décrits. MNK Partners France ne garantit en aucune manière des résultats futurs pour MNK One, de niveau d'activité, de performance ou de réalisation.

Les performances passées ne constituent en aucun cas une garantie ou un indicateur fiable de la performance actuelle ou future. Une partie de l'information est issue de sources publiées et de tiers, y compris, sans limitation, des prévisions de marché, des enquêtes internes et externes, des études de marché, des informations accessibles au public et des publications sectorielles que MNK ONE estime, mais ne garantit pas, être fiable au moment où cette information a été établie (sauf indication contraire).

En conséquence, MNK Partners France ne donne aucune garantie ou représentation, expresse ou implicite, que ces informations sont exactes, complètes, exemptes d'erreurs ou d'omissions. MNK Partners France ainsi que ses dirigeants, actionnaires ou employés déclinent ainsi toute responsabilité liée à une perte directe ou indirecte découlant de l'utilisation de cette brochure ou de son contenu.

Tout investissement mentionné comporte un risque de perte en capital et peut ne pas être adapté à la situation de certains investisseurs.

Aucune des informations contenue dans cette brochure ne doit être interprétée comme un conseil en investissement, juridique, fiscal, réglementaire, financier, comptable ou autre et le destinataire de la brochure doit se rapprocher de son propre conseiller professionnel afin de déterminer si un tel investissement convient à son profil et ne doit pas fonder ses décisions d'investissement sur la seule base des présentes informations. Il appartient à toute personne intéressée par le produit de s'assurer de la compatibilité de cette souscription/ investissement avec les lois dont elle relève ainsi que des conséquences fiscales d'un tel investissement et de prendre connaissance des documents réglementaires en vigueur du FIAR.

Ces informations ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable de MNK Partners France, à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposeraient à MNK Partners France ou au FIAR de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays.

Pour consulter les autres risques liés à l'investissement dans MNK One, veuillez vous référer au prospectus qui peut être obtenu sur simple demande auprès de la société de gestion.

Pourquoi MNK ONE ?



Président de
MNK Partners
**Mansour
KHALIFÉ**

Le marché immobilier européen continue d'attirer les investisseurs nationaux et étrangers - à la recherche d'un couple rendement/risque favorable - séduits par un environnement économique intéressant et peu volatil.

Dans ce contexte, force est de constater, l'existence de sous-ensembles asymétriques et parfois à double vitesse. Il en est ainsi des marchés immobiliers de l'Europe de l'Ouest (ou Europe Occidentale) comparativement à ceux des pays d'Europe Centrale et Orientale (PECO).

D'un côté, l'Europe Occidentale caractérisée par des marchés matures avec de forts taux d'occupation et une profondeur du marché locatif, attirant la confiance continue des investisseurs, se traduisant par un afflux de liquidités et des volumes d'investissements records, pour un stock d'actifs toutefois limité. En découle une forte compression des taux de rendement à l'acquisition, et ce, depuis maintenant plusieurs années.

Dans ce contexte de saturation croissante, une stratégie de « sélectivité » nous paraît indispensable, en ciblant des actifs « CORE / CORE+ » pouvant potentiellement être générateurs de rendement. Il est précisé que ces objectifs ne sont pas garantis et qu'il existe un risque de perte en capital.

D'un autre côté, les marchés des PECO, comparativement moins saturés, offrent néanmoins des perspectives économiques de plus en plus

favorables (forte croissance des PIB, modernisation des pays, développement de pôles d'excellence ...) ; les volumes de transactions en croissance permanente depuis quelques années témoignent ainsi de l'attrait grandissant de ces marchés et de leur potentiel de création de valeur à moyen-long terme.

Dans ce contexte, notre lecture précise de chacun des cycles immobiliers locaux nous amènera à privilégier des actifs plus «PRIME» et «CORE», qui selon l'analyse de notre société de gestion, sont susceptibles de générer des revenus (distribués sous la forme de dividendes).

À travers ce constat, nos propres analyses et notre expertise sur ces marchés, nous avons décidé de créer MNK ONE, un fonds d'investissement immobilier de rendement fondé sur la mutualisation et la diversification, d'une part géographique (ensemble de l'Europe) et d'autre part typologique (ensemble des classes d'actifs immobiliers).

À travers MNK ONE, notre ambition est de parvenir à vous offrir le meilleur des cycles immobiliers européens à travers, notamment, ce que nous jugeons être une large diversification ainsi qu'une gestion flexible et transparente.

Les informations présentées ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le produit présente de nombreux risques dont un risque de perte en capital. Pour consulter les autres risques liés à l'investissement dans MNK One, veuillez vous référer au prospectus qui peut être obtenu sur simple demande auprès de la société de gestion.

L'investissement dans MNK One comporte de nombreux risques dont un risque de marché, risque de crédit, risque de défaillance, risque de contrepartie, risque opérationnel, risque lié à la cession de certains investissements, risque lié aux investissements immobiliers.

Une stratégie à deux volets complémentaires

L'investissement en Europe Occidentale à travers une stratégie d'acquisition sélective d'actifs «CORE / CORE+».

L'ambition est d'offrir aux investisseurs un potentiel de rendement dans des marchés considérés comme matures.

L'investissement dans les pays d'Europe Centrale et Orientale, présentant, selon notre analyse, des opportunités plus nombreuses, y compris sur des actifs «PRIME» et «CORE» sur lesquels il pourrait exister un potentiel de création de valeur accompagnée de rendements attractifs non garantis.

Ces informations ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. L'investissement en immobilier comporte de nombreux risques dont un risque de marché, risque de crédit, risque de défaillance, risque de contrepartie, risque opérationnel, risque lié à la cession de certains investissements, risque lié aux investissements immobiliers ...

**Une expertise pluridisciplinaire
et une maîtrise des marchés immobiliers locaux**

Principales caractéristiques



STRUCTURE JURIDIQUE
SICAV-FIAR
luxembourgeoise



TAILLE CIBLE DU FONDS
200 M€
(dont 100 M€ Equity)



TAILLE DES ACTIFS
Maximum 30 M€ / actif



ACTIFS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS
CORE et multiclassés



DURÉE DU FONDS*
8 ans dont 3 ans
d'investissement



OBJECTIF DE DISTRIBUTION
Entre 5 et 7% / an**



EFFET DE LEVIER
En moyenne 50%***

***Période d'investissement et de détention prorogable chacune de deux fois un an** sur décision de l'associé gérant commandité

**Non garantis - nets de tous frais. Les informations mentionnées ci-dessus sont des objectifs et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le produit présente de nombreux risques dont un risque de perte en capital, un risque de marché ou encore un risque de crédit.

*****Dans une limite maximale de 85% par actif**

MNK ONE

MNK ONE en bref

RÉSERVÉ AUX INVESTISSEURS PROFESSIONNELS
«AU SENS DE LA DIRECTIVE 2014/65/EU « MIFID 2 »

UNE DIVERSIFICATION
PANEUROPEENNE ET SECTORIELLE

UN OBJECTIF DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDE
MENSUELLE, TRIMESTRIELLE ET ANNUELLE

STRUCTURE DE FRAIS
JUSTE ET MAÎTRISÉE

UN OBJECTIF DE RENDEMENT
DE 5% À 7% / AN*

DES GÉRANTS EXPERTS
ET CO-INVESTISSEURS

UNE GESTION
TRANSPARENTE ET DÉDIÉE

NIVEAU DE RISQUE (SRRI)**
3/7

*Non garanti - nets de tous frais.

Les informations mentionnées ci-dessus sont des objectifs et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le produit présente un risque de perte en capital.

Les investissements réalisés par le fonds sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La performance et l'évolution du capital investi sont exposés à l'évolution de cette classe d'actifs. Compte tenu de la stratégie d'investissement, **il existe un risque de perte en capital et le capital investi peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.** Compte tenu de la sélection discrétionnaire des actifs, **la performance du fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion.** Le fonds détient des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendent de l'état du marché immobilier. Le risque portant sur le capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire.

**Il s'agit d'une classe de risque entre basse et moyenne. Le risque pertinent qui n'est pas suffisamment pris en compte par l'indicateur est le risque lié à l'effet de levier.

Une fiscalité définie en fonction de votre situation

	 PERSONNE PHYSIQUE	 PERSONNE MORALE	 ASSURANCE VIE / CONTRAT DE CAPITALISATION	INVESTISSEUR NON RÉSIDANT
DIVIDENDES	Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30%	Taux d'Impôt sur les Sociétés	Fonds éligible au contrat d'assurance vie et de capitalisation luxembourgeois.	cf. convention de double imposition entre le Luxembourg et le pays de résidence fiscale
PLUS-VALUES				

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Avant tout investissement, il est recommandé aux investisseurs de se rapprocher de leur conseiller fiscal afin d'obtenir une analyse du régime applicable à leur situation fiscale personnelle.

Caractéristiques

Caractéristiques juridiques et réglementaires

STRUCTURE JURIDIQUE	SCA SICAV-FIAR Luxembourgeoise	
PROFIL INVESTISSEURS	Professionnels au sens de la directive 2014/65/EU « MIFID 2 »	
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE	8 ans	
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	125 000 €	
PÉRIODICITÉ VALEUR LIQUIDATIVE	Mensuelle puis semestrielle à partir de la 4 ^{ème} année	
DÉLAI DE JOUISSANCE	6 mois	
FRAIS PONCTUELS PAYÉS PAR LE FONDS		
• PARTICIPATION AUX FRAIS DE COMMERCIALISATION ET DE DISTRIBUTION	5% du montant de la souscription	
• FRAIS D'INVESTISSEMENT	1,5% du prix net vendeur des investissements	
FRAIS RÉCURRENTS PAYÉS PAR LE FONDS*		
• FRAIS DE GESTION (ASSET ET PROPERTY MANAGEMENT)	15% du montant des loyers	
• CARRIED INTEREST	Pas de carried interest	
CLASSE D' ACTIONS	Classe N1	Distribution mensuelle
• CODES ISIN	LU1966263011	
	Classe N2	Distribution trimestrielle
	LU1966263284	
	Classe N3	Distribution annuelle
	LU1966263367	

***D'AUTRES FRAIS POURRONT ÉGALEMENT ÊTRE PAYÉS PAR LE FONDS MAIS NE REVIENNENT PAS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION.**



La gouvernance du fonds

MNK Partners, gérant et AIFM de MNK ONE

MNK Partners est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que gestionnaire de Fonds d'investissement alternatifs (AIFM), dédiée aux investisseurs privés, professionnels et institutionnels.

Basés à Paris, Luxembourg et Varsovie, nous structurons et gérons des solutions d'investissement immobilier à fort potentiel de valorisation pour nos investisseurs dans toute l'Europe. Notre objectif est d'élaborer des stratégies immobilières pour nos clients en optimisant les rendements et la valeur par des actifs Core et une diversification opportuniste.

Notre expérience unique en matière d'investissement et de gestion d'actifs, la qualité de notre recherche et notre approche « boutique » des enjeux de nos clients nous permettent de déployer notre expertise de la structuration financière et immobilière, de mieux identifier et concrétiser nos opportunités d'investissement.



Les acteurs de votre fonds



AIFM

ASSOCIÉ GÉRANT
COMMANDITÉ

DÉPOSITAIRE

ADMINISTRATION
CENTRALE

AUDITEUR AVOCAT

CONSEIL &
CONTRÔLE
RÉGLEMENTAIRE



mnk

PARTNERS



Contact :

Contact

contact@mnk-partners.com

Relations Investisseurs

investisseurs@mnk-partners.com

T. + 33 1 40 67 01 22

M. + 33 6 77 28 34 91

Bureau de Luxembourg :

MNK Partners
13, avenue de la Porte-Neuve
L-2227 Luxembourg
Grand Duché de Luxembourg

Bureau de Paris :

MNK Partners
40, avenue Kléber
75116 Paris
France

Bureau de Varsovie:

MNK Partners
Przeskok 2 —
00-033 Varsovie
Pologne

www.mnk-partners.com

Suivez-nous : in