



POLSKA
by MNK

Fonds immobilier Pologne

AVERTISSEMENT

Les informations présentées ci-après ne sont pas contractuelles et ne constituent pas un conseil en investissement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les frais de gestion sont inclus dans les performances. L'investissement dans le Fonds **POLSKA by MNK** n'est pas garanti et présente un risque de perte en capital. Les investisseurs peuvent ne pas récupérer le montant investi. L'accès aux produits et services peut être restreint pour certaines personnes ou certains pays. La fiscalité applicable dépend de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur. Les risques, frais et durée de placement recommandée pour le Fonds **POLSKA by MNK** sont détaillés dans le DICI (document d'information clé pour l'investisseur) et le prospectus du Fonds **POLSKA by MNK**.

AVERTISSEMENT

Le FPS Polska *by* MNK est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés, répondant aux conditions de l'article 423-27 du règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000€.

Le FPS Polska *by* MNK est un Fonds Professionnel Spécialisé déclaré le 14/06/2021 et non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus.

Le prospectus, le règlement et les documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de la société de gestion, sur simple demande écrite à MNK Partners France, 40 avenue Kleber. Le prospectus, les statuts, le DICI et le bulletin de souscription doivent être remis avant toute souscription. Avant de prendre toute décision d'investissement, vous devez obtenir et lire le dernier prospectus et les statuts mis à jour afin de comprendre comment le fonds sera géré et quels sont les risques liés à la gestion mise en œuvre.

L'investissement dans le FPS Polska *by* MNK 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.

Toutes les appréciations contenues dans ce Document sont susceptibles d'être modifiées et mises à jour à tout moment en fonction des éléments de marché sans que le Producteur ne soit tenu de les actualiser ou de les tenir à jour.

Le(s) destinataire(s) ne doit (doivent) en aucun cas considérer que ce Document le(s) dispense(nt) d'exercer son (leur) propre analyse et jugement. Le Producteur décline toute responsabilité en cas de perte ou de dommage, quel qu'il soit, émanant de l'utilisation de tout ou partie de ce Document.

Sauf s'il en est disposé autrement par ailleurs, le Document (ainsi que toute étude complémentaire, annexe ou communication écrite ou verbale, qu'elles soient générales ou particulières) ne saurait s'analyser en une prestation de services et plus généralement en un contrat quelconque, susceptible de faire peser sur le Producteur, ses actionnaires, employés et/ou filiales, une obligation contractuelle, notamment d'information ou de conseil, de quelque nature qu'elle soit.

Ce document ne constitue ni un document commercial ni un document contractuel. POLSKA *by* MNK est un investissement immobilier qui s'envisage sur un horizon long terme. **Comme tout investissement immobilier, il existe un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et la liquidité est limitée.**

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. **Il est rappelé que les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.** Ce document est destiné aux seules personnes initialement destinataires et il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu. Il n'est ainsi ni reproductible, ni transmissible, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable écrite de MNK Partners, laquelle ne saurait être tenue pour responsable de l'utilisation qui pourrait être faite du document par un tiers. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans l'accord préalable écrit de MNK Partners. **Ce document s'adresse exclusivement à une clientèle professionnelle qui est présumée posséder l'expérience et la connaissance nécessaire pour appréhender les risques liés à un placement financier.**

Mansour
KHALIFÉ

Président de
MNK Partners



Pourquoi Polska by MNK ?

Chère Madame, Cher Monsieur, Cher investisseur,

En fait, la question est double : pourquoi investir en Pologne et pourquoi faire confiance à MNK ?

Pourquoi investir en Pologne tout d'abord ?

Parce qu'aujourd'hui, la Pologne est un des pays les plus attractifs d'Europe. Le pays est situé au centre Est de l'Europe, frontalier aussi bien de l'Allemagne, de la Suède que de la République Tchèque au coeur donc, d'un nœud de communication et d'échanges.

Solidement ancrée dans l'OTAN et l'UE depuis plus de 15 ans, elle compte aujourd'hui plus de 38 millions d'habitants et attire massivement les capitaux étrangers grâce à sa main d'œuvre de qualité (Varsovie, Cracovie et Wroclaw font partie des villes européennes où la part des adultes ayant un diplôme supérieur est la plus élevée). En outre, dotée d'un taux de chômage parmi les plus faibles de l'UE (moins de 4%) et d'une monnaie stable et convertible, la Pologne bénéficie d'une croissance forte depuis près de 30 ans, alimentée par sa position géographique, la qualité de sa population, le rattrapage du retard pris pendant la période communiste, les politiques et flux en provenance de l'UE.

Ce dynamisme se traduit comme toujours dans l'immobilier, avec le développement d'immeubles de bureaux modernes et hauts de gamme, l'ouverture de centres commerciaux dans les différentes villes du pays en pleine rénovation et l'essor de bases logistiques à proximité des voies de communication développées avec l'aide communautaire.

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, un risque de marché ou encore un risque lié à la cession de certains investissements. Pour consulter les autres risques liés à l'investissement dans Polska *by* MNK, veuillez vous référer au prospectus qui peut être obtenu sur simple demande auprès de la société de gestion.

L'investissement dans le FPS Polska *by* MNK 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.

Si, à ces conditions favorables, on ajoute des prix de l'immobilier attractifs et des taux de rendements à l'acquisition élevés, on comprend aisément l'intérêt d'investir dans le marché immobilier polonais pour jouer la convergence avec l'ouest de l'UE.

Pourquoi faire confiance à MNK ?

MNK Partners est une société de gestion indépendante dédiée à l'immobilier et résolument européenne, dans ses valeurs, son expérience et ses implantations : installée à Paris, Luxembourg et Varsovie, MNK regroupe des équipes d'entrepreneurs aguerris avec une longue expérience de l'investissement immobilier partout en Europe. Indépendante et agile, la société sait sélectionner les meilleurs actifs et négocier les conditions les plus favorables à ses investisseurs.

En même temps, MNK Partners développe une gamme de fonds supervisés par des autorités de marché exigeantes et ne travaille qu'avec des acteurs de premier plan : le fonds Polska *by* MNK est de droit français, audité par Mazars, avec Oddo comme dépositaire et EFA comme valorisateur. Surtout, MNK est la première société de gestion française implantée en Pologne avec une équipe d'investisseurs et de gestionnaires polonais ayant chacun plus de 20 ans d'expérience professionnelle acquise dans différents pays de l'UE.

L'ambition de Polska *by* MNK est de vous permettre d'accéder à un marché que nous jugeons porteur avec un objectif de distribution de revenu (non garanti) couplé à des objectifs de revalorisation (non garanti) en s'appuyant sur l'expertise de professionnels locaux combinée à la sécurité d'une équipe régulée et d'un fonds français.

Une stratégie « momentum » ciblée sur des actifs à potentiel

Polska *by* MNK permet d'investir sur un marché pouvant offrir, selon nos analyses, un potentiel de création de valeur et générateur de rendements. Ciblés sur des actifs CORE+, Polska *by* MNK investit principalement sur les secteurs de la logistique, des bureaux ou encore des « retail parks ».

Polska *by* MNK offre la possibilité d'être exposé à un marché que nous jugeons comme bénéficiant de fondamentaux solides et potentiellement porteurs sur le long terme. Dans une logique opportuniste et afin de capter les meilleures opportunités d'investissement, le fonds pourrait marginalement investir dans les pays limitrophes à la Pologne offrant les mêmes fondamentaux

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

Fonds professionnel spécialisé sous forme de FCP



TAILLE CIBLE DU FONDS

entre 80 et 100 M€



DURÉE DU FONDS*

6 ans dont 2 ans d'investissement



CLASSE D'ACTIFS

CORE+ et multiclassés



TAILLE DES ACTIFS

Maximum 20 M€ / actif



RECOURS A L'EFFET DE LEVIER



OBJECTIF DE DISTRIBUTION

Entre 5 et 7% / an**



OBJECTIF D'APPRECIATION

du capital**

*Prorogeable de deux périodes d'un an chacune sur décision de la société de gestion

** Non garanti - nets de tous frais, sur la période de placement recommandée. 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 et de marché.

Polska by MNK en bref

UNE EXPOSITION À UN MARCHÉ
EN PLEINE EXPANSION

UNE DIVERSIFICATION
SECTORIELLE

UN OBJECTIF DE DISTRIBUTION RÉGULIÈRE DE DIVIDENDES
TRIMESTRIELLE*

UN OBJECTIF DE RENDEMENT
ENTRE 5% ET 7% / AN**

UN OBJECTIF D'APPRÉCIATION
DU CAPITAL**

DES GÉRANTS AVEC
UNE FORTE EXPERTISE PANEUROPÉENNE

UNE ÉQUIPE PERMANENTE
À VARSOVIE

NIVEAU DE RISQUE (SRRI)***
4/7

*La première distribution pourra intervenir après la première acquisition par le Fonds et au plus tôt courant du 4ème trimestre 2021.

Non garanti - nets de tous frais, sur la période de placement recommandée. **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 moyenne. Les risques pertinents non suffisamment pris en compte par l'indicateur sont le risque lié à l'effet de levier, le risque de pays et le risque de change.

Une fiscalité définie en fonction de votre situation

	 PERSONNE PHYSIQUE	 PERSONNE MORALE	 ASSURANCE VIE / CONTRAT DE CAPITALISATION	INVESTISSEUR NON RÉSIDENT
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 la France et le pays de résidence fiscale
PLUS-VALUES				

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client 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

CODE ISIN	FR00140040F6
FORME DU FONDS	Fonds Professionnel Spécialisé (FPS), déclaré à l'AMF.
FORME JURIDIQUE	Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français
SOCIÉTÉ DE GESTION	MNK Partners France agréée par l'AMF sous le numéro GP-19000006
PROFIL INVESTISSEUR	Investisseur souscrivant au minimum 100 000 €*
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE	6 ans
MINIMUM DE SOUSCRIPTION INITIALE	100 000 €
• MINIMUM DE SOUSCRIPTION SUBSÉQUENTE	30 000€
PÉRIODICITÉ VALEUR LIQUIDATIVE	Mensuelle puis semestrielle à partir de la fin de période de souscription
DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	Trimestrielle (dès la fin de la première année)
FRAIS PONCTUELS PAYÉS PAR LE FONDS**	
• COMMISSION DE SOUSCRIPTION	7% du montant souscrit
• FRAIS D'INVESTISSEMENT	Maximum 3% du prix net vendeur (dont frais d'intermédiation)
FRAIS RÉCURRENTS PAYÉS PAR LE FONDS***	
• FRAIS DE GESTION DU FONDS	Maximum 1,5% TTI de l'Actif Net
• FRAIS D'ASSET MANAGEMENT	5% du montant des loyers
FRAIS D'ARBITRAGE	3,5% du montant de la plus-value (applicable en cas de plus-value de cession)
VALORISATEUR	European Fund Administration SA (EFA)
DÉPOSITAIRE	ODDO BHF (C.S.A)
AUDITEUR	Mazars
CONSEIL RÉGLEMENTAIRE	Price Waterhouse Coopers (PwC)

* Selon les catégories d'investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF.

** D'autres frais pourront également être payés par le fonds mais ne reviennent pas à la Société de Gestion.

*** ou par les sociétés immobilières détenues par le Fonds.



MNK Partners, gérant et AIFM de Polska by MNK

MNK Partners est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que gestionnaire de Fonds d'investissement alternatif (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



DÉPOSITAIRE



VALORISATEUR



AUDITEUR



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 Paris :

MNK Partners
40, avenue Kléber
75116 Paris
France

Bureau de Luxembourg :

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

Bureau de Varsovie:

MNK Partners
Przeskok 2 —
00-033 Varsovie
Pologne

www.mnk-partners.com

Suivez-nous : **in**