



mnk

PARTNERS

L'immobilier, autrement.

Rapport de Gestion

FIC OneLife Next Gen Real Estate

Mars 2024

Document à usage exclusif pour les professionnels de la gestion d'actifs et de la gestion de patrimoine. Le capital investi initialement n'est pas garanti. La volatilité de la valeur nette d'inventaire risque d'être élevée du fait de la composition du portefeuille. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir et ne sont pas constantes dans le temps.

www.mnk-partners.com

AVERTISSEMENT

L'investissement dans Next Gen Real Estate, le « FIC » (Fonds Interne Collectif) présente des risques particuliers et n'est pas nécessairement adapté à tous les investisseurs. Les plus significatifs sont:

- **Risque de marché actions :** La valeur liquidative du FIC peut connaître une variation induite par l'investissement sur les marchés actions. Ces marchés actions peuvent connaître des fluctuations importantes dépendant des anticipations sur l'évolution de l'économie mondiale, et des résultats des entreprises. En cas de baisse des marchés actions, la valeur liquidative pourra baisser fortement.
- **Risque de perte en capital :** La perte en capital se produit lors de la vente à un prix inférieur à celui payé à l'achat. Next Gen Real Estate ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital. Le capital initialement investi est exposé aux aléas du marché, et peut donc, en cas d'évolution boursière défavorable, ne pas être restitué intégralement.
- **Risque de liquidité :** Il présente le risque qu'un marché financier, lorsque les volumes d'échanges sont faibles ou en cas de tension sur ce marché, ne puisse absorber les volumes de transactions (achat ou vente) sans impact significatif sur le prix des actifs. Dans ce cas, la valeur liquidative peut baisser plus rapidement et plus fortement.
- **Risque de change :** Il s'agit du risque de baisse de la devise de libellé des titres détenus par rapport à la devise de référence du portefeuille : Euro. En cas de hausse de l'euro par rapport aux autres devises, la valeur liquidative pourra baisser.

Il appartient donc à toute personne de mesurer de manière indépendante les risques attachés au placement dans le FIC et tout autre organisme de placement collectif en valeurs mobilières mentionné dans ce document, avant tout investissement. Pour ce faire, chaque investisseur est tenu de consulter les documents réglementaires du fonds remis à tout souscripteur ou disponible sur simple demande auprès de MNK Partners.

Ce document n'a pas de valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Il est remis à son destinataire à titre d'information. Les chiffres cités ont trait aux années écoulées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures ; elles ne sont pas constantes.

Les analyses et/ou descriptions contenues dans ce document ne sauraient être interprétées comme des conseils ou recommandations de la part de MNK Partners. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments ou valeurs y figurant. Avant de prendre toute décision d'investissement, vous devez obtenir et lire les documents réglementaires du fonds mis à jour afin de comprendre comment le fonds sera géré et quels sont les risques liés à la gestion mise en œuvre.

Les services rendus et/ou placements figurant dans ce document peuvent présenter des risques particuliers et ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs.

Il appartient donc à toute personne de mesurer de façon indépendante les risques attachés à ces services et/ou placements avant tout investissement.

Toute personne désirant investir dans les organismes de placement collectifs en valeurs mobilières mentionnés dans ce document est tenue de consulter la documentation réglementaire du fonds revue par le commissaire aux assurances.

Caractéristiques

Objectifs d'investissement

L'objectif du fonds est d'investir dans l'immobilier de demain, notamment dans des secteurs comme les Data Centers, Tours 5G, et la Logistique Automatisée.

L'objectif se traduit par une allocation stratégique qui constitue au moins 60 % du fonds. Dans ce cadre, nous sélectionnons des entreprises internationales qui ont un bilan solide et qui sont bien positionnées pour bénéficier de la tendance immobilière à long terme Next Gen.

En complément de cette allocation, nous intégrons une poche tactique qui viendra compléter la performance du fonds (40% maximum du fonds).

Cette poche tactique investit dans des sociétés foncières européennes cotées à travers une stratégie quantitative et algorithmique basée sur la solidité financière et la performance des foncières.



Caractéristiques juridiques et réglementaires

BANQUE DÉPOSITAIRE	Caceis Bank Luxembourg Branch
AUTORITÉ DE SURVEILLANCE	Commissariat aux Assurances (CAA)
LIMITE D'INVESTISSEMENT	100%
TYPE DE PARTS	Capitalisation
VALEUR DE L'UNITÉ DE COMPTE (UC)	La VNI du fonds interne reste sujette aux fluctuations du marché et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.
MODALITÉS DE RACHAT DE L'UC	Le rachat de parts du fonds interne se fera conformément aux conditions générales du contrat.
VALEUR UNITAIRE INITIALE DE LA PART	100 EUR à la date de lancement
DATE DE LANCEMENT	16/11/2022
PUBLICATION DE LA VNI	La VNI est consultable sur le site sécurisé yourassets via www.onelife.com
VALORISATION	Hebdomadaire
FRAIS DE GESTION DU FONDS	1,46% HT par an. Ces frais sont déjà compris dans le calcul de la VNI. Les frais de transaction et de dépôt éventuels sont à charge du fonds.

Les performances au 31 mars 2024

COMMENTAIRE DE GESTION

Cher investisseurs,

Le marché des actions enregistre une performance positive en 2024, avec une forte concentration sur quelques valeurs technologiques alimentées par l'essor de l'IA.

La question principale est de savoir si l'IA aura un effet sur l'immobilier ? Cet effet serait mitigé selon la classe d'actifs et à des rythmes différents. Alors que les bureaux pourraient être un net perdant du fait d'un besoin moindre d'espace pour les employés, le secteur des centres de données est en passe d'en bénéficier fortement. En effet, UBS compte 3 sociétés de centres de données dans son top 10 des valeurs qui bénéficieront de l'IA, et NVIDIA a mentionné 56 fois les centres de données lors de sa conférence de présentation des résultats.

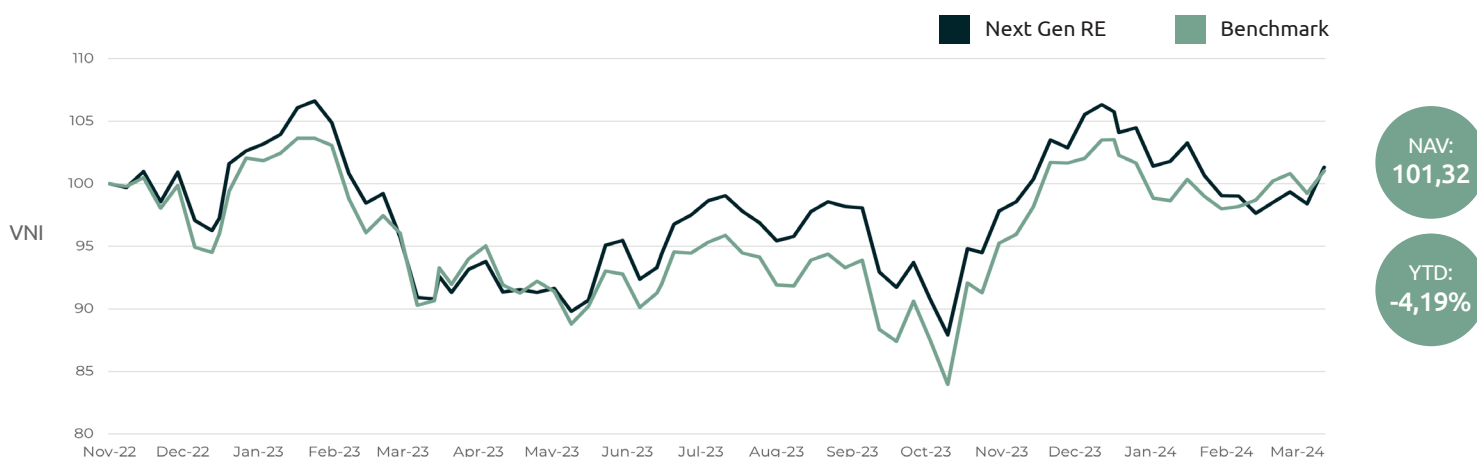
L'histoire de l'IA devient de plus en plus centrale dans notre stratégie FIC avec une forte exposition aux centres de données et aux tours 5G. Le sujet a été largement développé lors de notre dernier webinar, n'hésitez pas à contacter vos partenaires courtiers, OneLife ou nous directement pour accéder au replay et obtenir plus d'informations.

Le fonds Next Gen Real Estate, a réalisé une performance de 3,78% en mars, surperformant son benchmark de +1,42%. Nous avons ajouté deux nouvelles entrées au fonds : Rexford industrial, un acteur majeur de la logistique automatisée en Californie, ainsi qu'AmeriCold, un spécialiste de la chaîne logistique du froid. Concernant les sorties, nous avons clôturé notre position dans Kojamo après qu'ils ont eu refinancé une dette existante à un coût plus élevé, ce qui remet en question les décisions du management. Nous avons également procédé à des rotations tactiques dans les actions résidentielles allemandes.

L'équipe de gestion MNK Partners,

15/04/2024

Performances nettes de frais depuis la création (€)



	Depuis le lancement	2022	2023	2024
Next Gen RE	1,31%	-2,74%	8,72%	-4,19%
Benchmark	1,02%	-4,00%	7,84%	2,42%
Différence	0,29%	1,26%	0,88%	-1,77%

	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sep	Oct	Nov	Déc
Next Gen RE	-2,35%	-5,46%	3,78%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Benchmark	-3,07%	-1,65%	2,36%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Différence	0,72%	-3,81%	1,42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Votre portefeuille au 31 mars 2024



● Tour 5G	26%	● Résidentiel	13%
● Logistique	17%	● Commerces	10%
● Data Centers	16%	● Immobilier de santé	3%
● Bureaux	15%		



● États-Unis	44%	● Italie	4%
● France	14%	● Pays-Bas	4%
● Allemagne	12%	● Belgique	3%
● Espagne	11%	● Finlande	1%
● Suisse	7%		



Le profil de votre portefeuille

Nombre de sociétés en portefeuille

28

P/B médian

1,24x

Ratio EV/EBITDA

22,82x

Ratio prix/cash flow

14,9x

Rendement du dividende indiqué

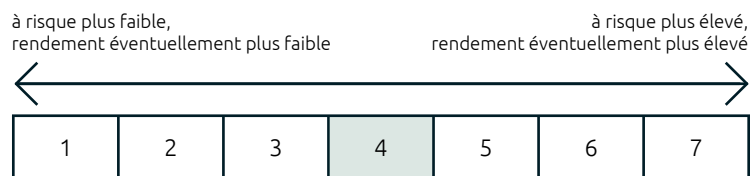
2,97%

Top 10 Holding	Poids	Secteur
DIGITAL REALTY TRUST INC	8,14%	Data Center
VONOVIA SE	7,41%	Résidentiel
SBA COMMUNICATIONS CORP	7,25%	Tour 5G
CELLNEX TELECOM SA	6,94%	Tour 5G
PSP SWISS PROPERTY AG-REG	5,99%	Bureaux
EQUINIX INC	5,45%	Data Center
GXO LOGISTICS INC	5,36%	Logistique
PROLOGIS INC	4,92%	Logistique
GECINA SA	4,15%	Bureaux
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	4,00%	Commerce

Poids des 10 premières lignes

60%

Profil de risque et de rendement



Cet indicateur permet de mesurer le niveau de volatilité du Fonds Interne et le risque auquel votre capital est exposé. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer cet indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds Interne. Il n'est pas certain que la catégorie de risque et de rendement affichée demeure inchangée et le classement du Fonds Interne est susceptible d'évoluer dans le temps. Veuillez noter qu'une possibilité élevée de gain comporte aussi un risque élevé de perte. La classe « 4 » de risque du Fonds Interne ne permet pas de garantir votre capital. Ce Fonds Interne est classé dans cette catégorie en raison de sa forte exposition aux marchés d'actions. Ceci peut être à l'origine de fluctuations des cours plus fortes et peut présenter un risque pour les investisseurs et entraîner des variations de la valeur liquidative à la baisse ou à la hausse rapides et de forte amplitude.

Glossaire

<i>EV/EBITDA</i>	Le multiple d'entreprise, également connu sous le nom de multiple EV-to-EBITDA, est un ratio utilisé pour déterminer la valeur d'une entreprise. Le multiple d'entreprise prend en compte les niveaux d'endettement et de trésorerie d'une entreprise en plus de son cours boursier et rapporte cette valeur à la rentabilité de l'entreprise.
<i>Performances nettes de frais</i>	Les performances sont calculées dividendes réinvestis et nettes de tous frais à l'exception des frais d'entrée et des taxes qui incombent à l'investisseur. Les performances sont calculées en Euro.
<i>Volatilité</i>	La volatilité indique l'instabilité du cours d'un titre. Une volatilité élevée signifie que le cours d'un fonds monte et descend fort durant une période relativement courte.
<i>Ratio prix/cash flow</i>	Le ratio prix/flux de trésorerie (P/CF) est un indicateur ou un multiple de l'évaluation des actions qui mesure la valeur du prix d'une action par rapport à son flux de trésorerie d'exploitation par action. Le ratio utilise le cash-flow d'exploitation qui ajoute les dépenses non monétaires telles que l'amortissement au revenu net
<i>P/B</i>	Price to book value (P/B) est le rapport entre la valeur de marché des actions d'une entreprise (cours de l'action) et la valeur comptable de ses actifs. Une entreprise dont le rapport cours/valeur comptable est plus faible peut indiquer que le cours de l'action est sous-évalué par rapport à sa valeur comptable et qu'il s'agit donc potentiellement d'une bonne opportunité d'investissement.
<i>Rendement du dividende indiqué</i>	Le rendement du dividende indiqué estime le rendement annuel du dividende d'une action sur la base de son dividende le plus récent. Le rendement indiqué est une mesure prospective qui est calculée en multipliant le dividende le plus récent par le nombre de dividendes versés chaque année (ce qui donne le dividende indiqué), puis en le divisant par le cours actuel de l'action.
<i>Médiane</i>	La médiane est un type de valeur moyenne, qui décrit où se trouve le centre de la statistique. La médiane est la valeur moyenne d'un ensemble de données classées par ordres décroissants.
<i>VNI</i>	La valeur d'un fonds d'investissements est exprimée par la valeur nette d'inventaire (VNI) par action. Il s'agit du prix auquel se négocie une part d'un fonds d'investissements. Pour calculer la VNI, on somme tout d'abord la valeur de tous les actifs dans lesquels le fonds est investi et l'on déduit ensuite les différents frais de gestion et d'administration. Le résultat obtenu est ensuite divisé par le nombre de parts qui composent le fonds pour obtenir la valeur nette d'inventaire par action, aussi appelée VNI.

mnk

PARTNERS —————



Contact :

Contact

contact@mnk-partners.com

Relations investisseurs
investisseurs@mnk-partners.com
T. + 33 1 40 67 01 20

Bureaux de Luxembourg :
MNK Partners
13, Avenue de la PorteNeuve
L-2227 Luxembourg
Grand Duché de Luxembourg

www.mnk-partners.com

Suivez-nous : **in**