



PARTNERS

Communiqué de presse

Paris, le 1<sup>er</sup> février 2024

## MNK Partners annonce des performances entre 6% et 8,5% pour ses 3 fonds en 2023 et une diversification de sa gamme et des zones géographiques pour 2024

Créée en 2017, MNK Partners est une société de gestion indépendante qui se positionne comme l'un des acteurs de référence dans les investissements immobiliers pan-européens, à fort potentiel de valorisation.

La société a pour objectif d'offrir aux investisseurs professionnels un rendement distribué sous la forme d'un dividende compris entre 5% et 7% par an (non garanti) couplé à un objectif d'appréciation du capital (non garanti) et la constitution d'un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié, européen et à forte valorisation.

**Mansour Khalifé, président fondateur de MNK Partners constate :** « *Les marchés immobiliers sont très liés à l'évolution des taux d'intérêt. En 2023, ils ont connu une forte baisse d'appétence des investisseurs, entre désertion des institutionnels et désamour des investisseurs privés (décollecte SCPI). Le gap entre les prix acheteurs et les prix vendeurs était encore très important (environ -30%) et très peu de deals se sont concrétisés.* ».

**Mansour Khalifé annonce :** « *Nous restons vigilants et nous n'achetons pas, encore, l'optimisme ambiant. Les classes d'actifs qui nous intéressent en 2024 sont la logistique pour la performance et le bureau pour le rendement. En termes géographiques, nous ciblons notamment l'Irlande, l'Espagne, la Pologne et les Pays-Bas.* »

### Une expertise reconnue sur le marché des fonds professionnels

Lancé en 2022, **MNK Europe+** est un fonds professionnel spécialisé avec une stratégie de rendement diversifiée et engagée sur l'immobilier européen. Le fonds sélectionne des actifs existants, loués et intègre un plan d'asset management et de travaux en vue de développer leur efficacité énergétique. Au 31/12/2023, MNK Europe+ affiche 40M€ d'actifs bruts investis **pour une performance annuelle de +8,5%\*** (+8,0%\* par an depuis sa création en juin 2022) dont 5%\* de dividendes distribués.

Le fonds a investi dans des actifs aux Pays-Bas et en Irlande pour un rendement net moyen de 7,6%. Il vise un volume d'acquisitions, en cours, de 40 m€ sur le premier semestre 2024.

Lancé fin 2021, **Polska by MNK** est un fonds professionnel spécialisé avec une stratégie momentum dédiée au marché polonais. Au 31/12/2023, le fonds affiche 25M€ d'actifs bruts investis **pour une performance annuelle de +6%\*** (+9%\* par an depuis sa création) dont 5,25%\* de dividendes distribués. Les actifs en portefeuille affichent un rendement net moyen de 8,9%.

Clôturé à la collecte au 31/12/2022, **MNK One** est un fonds professionnel de rendement paneuropéen structuré sous la forme d'un FIAR Luxembourgeois. Au 31/12/2023 le fonds affiche 90M€ d'actifs bruts investis **pour une performance annuelle de +6,6%\*** (+8,5%\* par an depuis sa création en juin 2019) dont 6%\* de dividendes distribués.

*\*Les performances passées comme les taux de distribution passés ne préjugent pas des performances comme des taux de distribution futurs.*

Le fonds a investi dans 9 actifs loués à 30 locataires répartis pour 52% en Europe de l'Ouest, 39% en Europe du Centre et de l'Est et 9% au Royaume Uni pour une surface totale de 33 963 m<sup>2</sup> et un rendement net de 8%.

## Vision et perspectives 2024 sur le marché de l'immobilier

- 1/ Normalisation des taux d'intérêt en 2024
- 2/ Des cycles immobiliers de plus en plus courts et amples
- 3/ En 2024, les actifs logistiques grands gagnants
- 4/ Forte demande pour les bureaux de catégorie A+/A

- **1/ Normalisation des taux d'intérêt en 2024**

L'année 2023 a été marquée par la hausse des taux des banques centrales pour lutter contre l'inflation, qui a atteint son pic au mois de mars. Début 2024, l'inflation en zone euro connaît un net repli mais reste supérieure à l'objectif de 2 % de la BCE. En 2024, les risques inflationnistes (énergie et géopolitique) restent présents.

**Mansour Khalifé explique :** « *Nous nous attendons à la normalisation des taux d'intérêt dès mi-2024, pas avant. Nous atteindrons un tunnel neutre (entre 2,5 % et 3 % de taux d'intérêt) à horizon 2025. Les taux longs ont fini par se normaliser autour de 2,5 %. Tout plaide pour une baisse des taux courts dans les prochains mois.* ».

Conséquence du resserrement monétaire, la croissance européenne est en berne et l'Allemagne est entrée en récession. L'inflation se normalise et devrait atteindre son objectif de 2 % à horizon fin 2025. Le chômage tient encore mais les faillites des entreprises augmentent.

**Mansour Khalifé commente :** « *L'entrée en récession est technique, en réaction aux hausses de taux d'intérêt. Mais il ne faudrait pas que cette récession devienne structurelle. Il faudra relancer l'investissement.* ».

- **2/ Des cycles immobiliers de plus en plus courts et amples**

Les marchés immobiliers sont très liés à l'évolution des taux d'intérêt. En 2023, ils ont connu une forte baisse d'appétence des investisseurs, entre désertion des institutionnels et désamour des investisseurs privés (décollecte SCPI).

Le *repricing* a été brutal sur les classes d'actifs traditionnelles avec une très forte asymétrie entre les pays et les classes d'actifs.

**Mansour Khalifé déclare :** « *Les cycles sont de plus en plus courts et de plus en plus amples. Il y a donc de plus en plus de volatilité sur l'immobilier. Il faut savoir lire les cycles et surtout savoir déterminer les points d'entrée et les points de sortie.* ».

En 2023, l'immobilier a connu une forte réallocation vers l'obligataire *investment grade* dans l'attente de l'ajustement de la prime de risque. Dès que les taux baisseront, la dynamique devrait s'inverser avec le retour des institutionnels. En 2024, les loyers en Europe devraient connaître une forte croissance organique.

**Mansour Khalifé analyse :** « *Nous détectons une corrélation très forte entre l'immobilier coté et le non coté. Les marchés cotés réagissent plus vite, cela crée des décalages de 12 à 18 mois entre le coté et le non coté. Depuis octobre 2023, les marchés immobiliers cotés ont pris plus de 30 %. Cela laisse présager d'une reprise du cycle non coté. Notre conviction chez MNK Partners, c'est que tant que le resserrement monétaire sera là nous ne reviendrons pas aux niveaux de valorisation de 2019.* ».

*\*Les performances passées comme les taux de distribution passés ne préjugent pas des performances comme des taux de distribution futurs.*

- **3/ En 2024, les actifs logistiques grands gagnants**

Le gérant privilégie les actifs logistiques très automatisés et du « dernier kilomètre » ainsi que les actifs de bureaux de petite surface en centre-ville, avec une offre de service élevée.

**Mansour Khalifé explique :** « *La rareté du foncier disponible nous pousse à prospecter en Europe Centrale où le taux de pénétration du e-commerce augmente* ».

Les anciennes routes logistiques se déplacent vers l'Est (Allemagne, Pologne). Cette zone géographique s'adapte aux nouvelles routes de la soie au niveau international.

Depuis la crise sanitaire, la réindustrialisation en Europe pèse sur les prix et les loyers des entrepôts logistiques. Le secteur cherche à réduire ses coûts et à optimiser les chaînes d'approvisionnement. Entre 2022 et 2023, les prix des actifs logistiques en Europe corrigent de -30 % en moyenne. Le phénomène est assez hétérogène : Paris (-19 %), Londres (-49 %), Dublin (-26 %), Madrid (-29 %). La reprise du cycle devrait intervenir au S2 2024.

- **4/ Forte demande pour les bureaux de catégorie A+/A**

En ce qui concerne les actifs de bureau en Europe, le repricing entre 2022 et 2023 atteint -40 % en moyenne. L'impact est très « violent » même si la tendance pèse inégalement d'une ville à l'autre : Berlin (-60 %), Paris (-60 %), Bruxelles (-43 %), Lisbonne (-31%).

**Mansour Khalifé :** « *nous estimons que le rebond du secteur ne devrait pas se produire avant 2026. Et la reprise sera inégale selon les villes, d'où l'importance d'une approche analytique du marché.* »

Le gérant cible les bureaux de catégorie A+/A qui gagnent des parts de marché. Les critères environnementaux et sociaux sont devenus incontournables. Les perspectives sont positives pour les bureaux qui répondent à ces enjeux (efficacité énergétique, consommation d'eau réduite, serviciel et ergonomie), par opposition aux immeubles qui n'ont pas entamé leur mise aux normes.

### **A propos de MNK Partners**

*MNK Partners est une société de gestion indépendante agréée par l'AMF présente à Paris, au Luxembourg et à Varsovie.*

*Elle est rattachée au Groupe MNK, acteur spécialisé dans les investissements immobiliers depuis 2017, qui compte une vingtaine de collaborateurs répartis dans 7 bureaux en Europe et en Afrique et dont les encours sont de 500 m€ dont 350 m€ sous gestion.*

*MNK Partners revendique une approche boutique et indépendante à travers deux activités : la gestion collective, avec des fonds éligibles à la commercialisation en France, au Luxembourg et en Belgique, et la Gestion Sous Mandat.*

*La société se positionne comme l'un des acteurs de référence dans le monde de l'investissement immobilier à destination d'investisseurs avertis et professionnels. Son business model est un hybride entre le private equity immobilier et les fonds de rendement, avec une maîtrise des marchés européens et des classes d'actifs dans leur ensemble.*

Contact presse : Agence FORCE MEDIA

Patricia Ouaki : +33 (0) 1 44 40 24 01 / +33 (0) 6 07 59 60 32 - patricia.ouaki@forcemedia.fr

*\*Les performances passées comme les taux de distribution passés ne préjugent pas des performances comme des taux de distribution futurs.*