



POLSKA
by mnk

Fonds immobilier Pologne

AVERTISSEMENT

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

FPS Polska by MNK a été déclaré à l'AMF le 16/11/2020.

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 attractif 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 et donc 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 et 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 des bases logistiques à proximité des voies de communication développées avec l'aide communautaire.

Si à ces conditions très favorables on ajoute des prix de l'immobilier très attractifs et des rendements, 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 ?

Parce que MNK Partners est une société de gestion indépendante dédiée à l'immobilier et résolument européenne, dans ses valeurs, dans son expérience et dans ses implantations : installée à Paris, Luxembourg et Varsovie, MNK regroupe des équipes d'entrepreneurs aguerries 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 et 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 avec, 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 rendement couplé à des perspectives de revalorisation en s'appuyant sur l'expertise de professionnels locaux combinée à la sécurité d'une équipe et d'un fonds français.

Les informations présentées ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le produit présente un risque de perte en capital.

Une stratégie « momentum » ciblée sur des actifs à fort potentiel

Polska by MNK permet d'investir sur un marché offrant un fort potentiel de création de valeur et des rendements intéressants. Ciblés sur des actifs CORE+, Polska by MNK investit principalement sur les secteurs de la logistique, des bureaux ou encore dans des « retail parks ».

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

Principaux risques associés au fonds :

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.

Accéder à un marché offrant des rendements attractifs et un fort potentiel d'appréciation à moyen terme*

*Principaux risques associés au fonds :

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.

Principales caractéristiques



STRUCTURE JURIDIQUE

Fonds Professionnel
Spécialisé (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



EFFET DE LEVIER
En moyenne 50%



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



OBJECTIF DE TRI :
> 10%*

*Non garanti - nets de tous frais. Cette information ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le produit présente un risque de perte en capital.

**Sous conditions - se référer au Prospectus et au règlement du fonds.

Polska by MNK en bref

UNE EXPOSITION À UN MARCHÉ SOLIDE
EN PLEINE EXPANSION

UNE DIVERSIFICATION
SECTORIELLE

UNE DISTRIBUTION RÉGULIÈRE DE DIVIDENDES
TRIMESTRIELLE

UN OBJECTIF DE RENDEMENT
ENTRE 5% ET 7%*

UN OBJECTIF DE TRI
SUPÉRIEUR À 10%*

UNE LIQUIDITÉ**
SUR LA DURÉE DE VIE DU FONDS

DES GÉRANTS AVEC
UNE FORTE EXPERTISE PANEUROPÉENNE

UNE ÉQUIPE PERMANENTE
À VARSOVIE

*Non garantis - nets de tous frais. Cette information ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le produit présente un risque de perte en capital.

**Sous conditions - se référer au Prospectus

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. En cas de demande de rachat, le délai de remboursement n'est pas garanti. Le risque portant sur le capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire.

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)
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 €* MINIMUM DE SOUSCRIPTION SUBSÉQUENTE 30 000€
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	1,5% de l'Actif Net
FRAIS D'ASSET MANAGEMENT	5% du montant des loyers
FRAIS D'ARBITRAGE	3,5% du montant de la plus-value
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.

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



La gouvernance du 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.

UNE APPROCHE SUR-MESURE	UNE PRÉSENCE LOCALE ET UNE MAÎTRISE DES MARCHÉS LOCAUX	UN TRACK RECORD ET UNE EXPERTISE EUROPÉENNE	UNE SOCIÉTÉ DE GESTION 100% INDÉPENDANTE	UNE CHAÎNE DE VALEUR INTÉGRÉE (INVESTMENT, ASSET ET PROPERTY MANAGEMENT)
-------------------------	--	---	--	--

Un environnement régulé

POLSKA
by MNK

AIFM

DÉPOSITAIRE

VALORISATEUR

AUDITEUR

CONSEIL
RÉGLEMENTAIRE

mnk
PARTNERS

 ODDO BHF

 EFA
Reliable & Independent

mazars

 **pwc**

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
10, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
Grand Duché de Luxembourg

Bureau de Varsovie:
MNK Partners
Przeskok 2 —
00-033 Varsovie
Pologne

www.mnk-partners.com

Suivez-nous : **in**