

## OBJECTIFS DU DOCUMENT

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT CONCERNÉ

**DENOMINATION DU PRODUIT :** Polska by MNK - « Polska »

**NOM DE L'INITIATEUR :** MNK Partners France

**ADRESSE :** 40 avenue Kléber, 75116 Paris

**CONTACT :** Tél. 01 40 67 01 20 - Courriel : investisseurs@mnk-partners.com

**AUTORITE COMPETENTE :** Autorité des Marchés Financiers, 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

**DATE DE PRODUCTION :** Dernière révision 19/05/2021

## AVERTISSEMENT

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre**

## EN QUOI CONSISTE LE PRODUIT ?

**TYPE DE PRODUIT :** Le FIA POLSKA est un Fonds Professionnel Spécialisé.

**OBJECTIFS :** Constituer un portefeuille d'actifs immobiliers dans l'objectif de distribuer un rendement annuel compris entre cinq (5) et sept (7) pourcent couplé à un objectif de croissance du capital à moyen terme, sur une durée de placement recommandée de 6 ans. Le fonds investira directement ou indirectement dans de l'immobilier tertiaire en Pologne sur des actifs CORE +. Le portefeuille sera constitué principalement d'actifs construits ou en construction, situés en Pologne dans des classes d'actifs présentant des perspectives de croissance favorables telles que la logistique, le bureau et les retail parks sans s'interdire d'investir dans d'autres classes d'actifs. Les biens sont acquis loués ou avec l'objectif de les mettre en location lorsque les surfaces sont vacantes. Marginalement le fonds pourra investir dans les pays limitrophes à la Pologne du moment où les actifs offriraient les mêmes fondamentaux.

**TYPE D'INVESTISSEUR DE DETAIL :** La souscription et l'acquisition des parts du fonds sont réservées aux investisseurs professionnels ou assimilés répondant aux conditions prévues à l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF.

Le montant minimum de souscription s'élève à 100 000 € et la durée de placement minimum recommandée est de six (6) ans

Le produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs n'ayant pas la connaissance et l'expérience requise pour ce type d'investissement qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le Fonds ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital.

**DUREE DE VIE DU PRODUIT :** Le Fonds a une durée de vie de six (6) ans soit jusqu'au 30/06/2027 et pourra être prorogée de deux (2) périodes d'un (1) an chacune sur simple décision de la société de gestion qui en informera les investisseurs et les acteurs et prestataires concernés au titre de la gestion, de la conservation, du contrôle ou de la distribution du Fonds.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### Indicateur de risque

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Les risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur sont le risque lié à l'effet de levier ainsi que le risque pays et le risque de change, le Fonds ayant vocation à investir principalement en Pologne.

**RISQUE DE PERTE EN CAPITAL :** La performance du Fonds n'est pas garantie et le capital investi par le porteur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée.

**RISQUE DE LIQUIDITE :** Vous risquez de ne pas pouvoir racheter facilement votre produit ou de devoir le racheter à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer soit affectée.

**RISQUE DE CHANGE :** Le Fonds a principalement vocation à investir en Pologne. Il peut être investi dans des instruments non libellés en euro. Le risque de change correspond au risque de perte en capital résultant d'une dépréciation de la devise sur le marché des changes.

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée d'investissement recommandée, soit 6 années. Il permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

**RISQUE LIE AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS :** Les investissements immobiliers sont soumis à divers risques, y compris, mais sans s'y limiter, les changements défavorables dans les conditions économiques régionales, nationales ou internationales, la situation financière des locataires, les taux d'imposition immobilière et les autres charges d'exploitation, l'environnement, les lois et règlements.

**RISQUE LIE A L'EFFET DE LEVIER :** Le Fonds peut recourir au financement par emprunt, il est exposé aux risques que les fonds disponibles ne soient pas suffisants pour répondre aux paiements requis et au risque que la dette existante ne soit pas refinancée ou que les conditions de ces refinancements ne soient pas aussi favorables que les termes de la dette existante.

## SCENARIOS DE PERFORMANCE

| Investissement de 10 000€     |   | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 3 ans | Si vous sortez après 6 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|-------------------------------|---|---------------------------|----------------------------|--|
| Scénarios                     |   |                           |                            |  |
| <b>Scénario de tensions</b>   | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b> | <b>7 969,15 €</b>         | <b>9 042,36 €</b>          | <b>8 936,57 €</b>  |
|                               | Rendement annuel moyen  | -20,31%                   | -3,19%                     | -1,77%   |
| <b>Scénario défavorable</b>   | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b> | <b>9 045,15 €</b>         | <b>9 479,67 €</b>          | <b>10 498,30 €</b>   |
|                               | Rendement annuel moyen  | -9,55%                    | -1,73%                     | 0,83%  |
| <b>Scénario intermédiaire</b> | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b> | <b>9 798,46 €</b>         | <b>10 913,18 €</b>         | <b>12 827,48 €</b>   |
|                               | Rendement annuel moyen  | -2,02%                    | 3,04%                      | 4,71%  |
| <b>Scénario favorable</b>     | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b> | <b>10 672,61 €</b>        | <b>12 632,23 €</b>         | <b>15 759,21 €</b>   |
|                               | Rendement annuel moyen  | 6,73%                     | 8,77%                      | 9,60%  |

\*Compte tenu du caractère récent de Polska, ces données sont issues d'indices de marché.

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000€ et des durées de détention d'un an, de trois ans et de six ans, cette dernière correspondant à la période de détention recommandée. Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### QUE SE PASSE-T-IL SI MNK PARTNERS N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER DES VERSEMENTS ?

MNK Partners est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus du FPS sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du FPS. Par conséquent, le défaut de MNK Partners n'aurait pas d'impact sur les actifs du FPS.

### QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### COÛTS AU FIL DU TEMPS :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement de 10 000€<br>Scénarios | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 3 ans | Si vous sortez après 6 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|--|---------------------------|----------------------------|--|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>1 485,34 €</b>         | <b>2 106,69 €</b>          | <b>3 091,31 €</b>  |
| Réduction du rendement par an          | 14,85%                    | 7,58%                      | 5,98%  |

## COMPOSITION DES COÛTS :

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts exprimés en fonction des montants souscrits. Les taux présentés ne sont pas connus à l'avance, il s'agit d'estimations.
- La signification des différentes catégories de coûts

| Coûts                                       | Nature  | En %/an | Description   |
|---|---|---------|---|
| <b>Coûts ponctuels</b>                      | Coût d'entrée<br><i>En % souscription</i>                       | 1,13%   | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement   |
|   | Coût de sortie<br><i>En % souscription</i>                      | 0,00%   | L'incidence des coûts que vous payez lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.  |
| <b>Coûts récurrents</b>                     | Coût de transaction de portefeuille<br><i>En % souscription</i> | 1,22%   | L'incidence des coûts encourus, sur la durée de placement recommandée, lorsque nous achetons des investissements sous-jacents au produit.   |
|   | <i>Dont maximum perçu par la société de gestion</i>             | 0,49%   |   |
|   | Autres coûts récurrents<br><i>En % souscription</i>             | 2,87%   | L'incidence des coûts engagés pour la gestion de vos investissements.   |
|   | <i>Dont Frais d'exploitation immobilière</i>                    | 0,58%   |   |
| <i>Dont perçu par la société de gestion</i> | 2,17%   |         |   |
| <b>Coûts accessoires</b>                    | Commissions liées au résultats<br><i>En % souscription</i>      | 0,00%   | L'incidence des commissions liées aux résultats.  |
|   | Commission d'intéressement<br><i>En % souscription</i>          | 0,00%   | L'incidence des commissions liées aux arbitrages d'actifs. Nous prélevons cette commission sur votre investissement uniquement en cas de plus-value sur la cession (après impôt éventuel). Non applicable car non connu à l'avance. |

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement minimum recommandée est de six (6) ans.

Le produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Toute détention dont la durée serait inférieure à la durée recommandée est susceptible de pénaliser l'investisseur.

Vous pouvez demander le rachat de vos actions à chaque valeur liquidative ayant lieu le 30 juin ou le 31 décembre de chaque année dans les conditions prévues par le prospectus. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

En utilisant le formulaire contact sur le site :

Par courrier adressé : MNK Partners France - 40 avenue Kléber, 75116 Paris

Par mail : [investisseurs@mnk-partners.com](mailto:investisseurs@mnk-partners.com) en indiquant la mention "Réclamation"

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de MNK Partners France et ne soit pas satisfait de la réponse de MNK Partners France et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit encourus :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers  
17, place de la Bourse  
75082 PARIS CEDEX 02  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

## AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative au FCP peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. 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 Kléber  
75116 Paris  
Courriel : [investisseurs@mnk-partners.com](mailto:investisseurs@mnk-partners.com)