

## — Vie de la SPPICAV, faits importants et perspectives

### Contexte général

Dans un contexte géopolitique marqué par la guerre en Ukraine, le secteur de la restauration n'est pas épargné par la hausse des prix des matières premières. La Russie et l'Ukraine représentent à elles seules 78% des exportations mondiales de l'huile de tournesol nécessaire à la fabrication de produits des enseignes de restauration rapide. Aux Etats-Unis, les enseignes de restauration rapide ont déjà répercuté en 2021 une hausse d'environ 6% des prix des menus.

La direction de Burger King France affirme : « face à la hausse constante des matières premières, nous avons réalisé quelques ajustements de prix dans nos restaurants mais ils restent inférieurs à l'inflation que nous subissons et qui concerne la grande majorité de nos ingrédients »<sup>1</sup>. Toutefois, le succès de l'enseigne Burger King en France l'amène à poursuivre sa politique de développement et son maillage du territoire national. 11 restaurants Burger King ont ouvert leur porte depuis le début de l'année 2022.

<sup>1</sup>Source : BFM TV.com du 6 avril 2022.

### Faits importants

Conformément à la promesse de vente signée avec le Groupe Bertrand le 19 novembre 2021 portant sur 20 sites, BK OPCI a acquis le 23 décembre 2021, dans le cadre de la cession de baux à construction, 4 restaurants Burger King. Ces acquisitions se sont poursuivies durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 avec l'acquisition de 4 sites supplémentaires situés à Brumath (67), Bollène (84), Labarthe sur Lèze (31) et Luçon (85).

Pour rappel, BK OPCI a investi 4,7 m€ hors droits hors taxe (hors effet de levier) fin 2021 dans une opération d'investissement d'un immeuble à usage principalement de bureaux en l'état futur d'achèvement situé à Bayonne (64) acquise par la SCI PPG ON SPOT, SCI elle-même gérée par PPG. BK OPCI a réduit au fil du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 sa quote-part de détention du capital à 67 % suite à l'entrée au capital de nouveaux investisseurs. L'objectif de BK OPCI est de détenir une participation majoritaire de 51% au capital de la SCI PPG ON SPOT à la livraison de l'immeuble prévue fin 2022 début 2023.

### Païement des loyers

Les loyers ont été facturés et encaissés conformément aux baux en vigueur.

### Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une hausse de 3,50% par rapport au trimestre précédent (350 520 000 € HD contre 341 650 000 € HD) suite aux 4 acquisitions réalisées au cours du trimestre.

*«La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid -19 et à ses éventuelles conséquences. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locale.»*

### Perspectives

Conformément à son engagement, BK OPCI doit réitérer auprès du Groupe Bertrand les 12 actifs restants en plusieurs tranches jusqu'au 31 décembre 2022 pour un montant de plus de 30 M€.

# BK OPCI

**+2,03%**

Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)

RAPPORT DE GESTION  
1<sup>er</sup> trimestre 2022

## — Présentation de BK OPCI

BK OPCI vise à proposer la performance d'un patrimoine investi principalement dans des immeubles commerciaux à usage de restauration rapide sous l'enseigne Burger King en France métropolitaine.

## — Risques

L'investissement immobilier présente des risques de baisse du marché immobilier, de vacance locative, de gestion discrétionnaire et de liquidité : c'est pourquoi ni le capital, ni la rentabilité, ni la liquidité de l'investissement ne sont garantis.

Le risque de perte totale du capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire de 75 % maximum autorisé.

## — Chiffres clés

Actif brut	353 620 318 € <sup>1</sup>
Actif net	169 040 481 €
Valeur liquidative actions A	204,86 €
Valeur liquidative actions B	20 710,47 €
Nombre d'actionnaires	Actions A : 605 Actions B : 51
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	Aucun
Nombre d'actions A	708 202,424
Nombre d'actions B	1 156,51167

<sup>1</sup>Correspond à la somme des actifs immobiliers des filiales, des créances diverses, des dépôts et des liquidités de l'OPCI et de ses filiales.

## — Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉSAGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

	YTD <sup>3</sup>	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	5 ans	Création (28/06/2016)
Actions A	+2,03%	+2,03%	+5,32%	+9,89%	+19,31%	+74,53%	+104,86%
Actions B	+2,10%	+2,10%	+5,47%	+10,21%	+20,02%	+76,10%	+107,10%

<sup>3</sup> Depuis le début de l'année (Year to date)

- Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

Site de Brumath



Site de Laxou

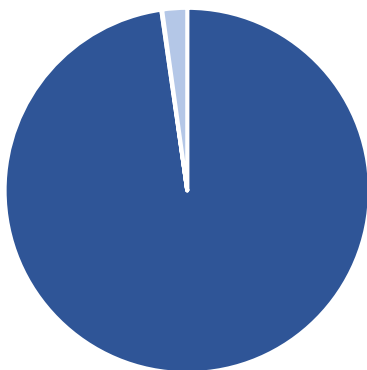


## — Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	123 <sup>2</sup>
Surface de plancher total	86 477 m <sup>2</sup> <sup>2</sup>
Loyers annuels nets	25 169 559 €
Loyers annuels BAC déduits	21 436 036 €
Dividendes versés sur le trimestre	Néant

<sup>2</sup> + une participation à hauteur de 5% par BK OPCI dans la SAS Paloma (14 magasins Grand Frais).

## — Composition de l'actif brut



- Actifs immobiliers 97,7% ( 345 585 672 € )
- Dépôts et instruments financiers 0,1% ( 262 792 € )
- Créances diverses 0,0% ( 7 239 € )
- Liquidités 2,2% ( 7 764 615 € )

La composition de l'actif représentée ici indique les ratios cumulés pour l'OPCI ainsi que ses filiales.

## — Endettement

Ratio d'endettement maximum	75%	Ratio d'endettement	54,21%
Dette bancaire	187 356 103 €	Taux moyen de la dette bancaire	1,86%
Dette à taux fixe	107 061 668 € (57,1%)	Échéance moyenne de la dette bancaire	9,35 ans
Dette à taux variable	80 294 434 € (42,9%)	Instruments de couverture	Somme des caps : 38,8 m € Durée moyenne : 2,1 ans

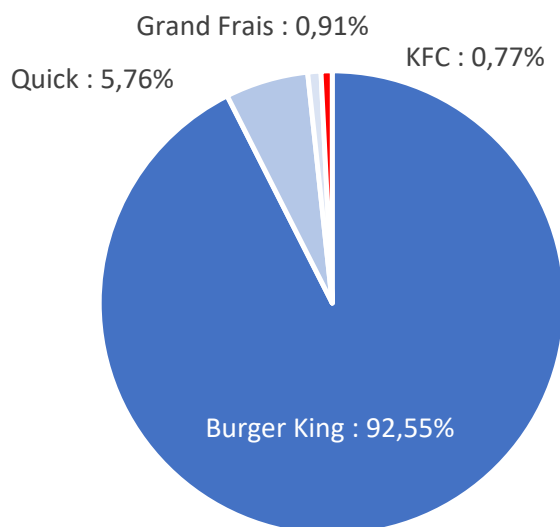
## — Caractéristiques GÉNÉRALES

Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20160021	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN action A	FR0013144094	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action B	FR0013182664	Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Durée de vie	15 ans (2031)	Commissaire aux comptes	PwC

## — Frais de gestion YTD (DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE)

Frais de fonctionnement et de gestion	- 538 013 €
dont commissions d'Asset Management	- 503 240 €
Frais d'exploitation immobilière	- 993 443 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 901 836 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 <sup>er</sup> REM)	- 60 082 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 271 690 €

## — Poche immobilière RÉPARTITION DES ENSEIGNES EN % DE LA VALORISATION DES ACTIFS



Taux d'occupation physique	100 %
Taux d'occupation financier	100 %

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	8,54 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	9,00 ans

## — Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs - Pleine propriété (PP)	62 + une participation à hauteur de 5% dans la SAS Paloma (14 magasins Grand Frais)
Actifs - Baux à construction (BAC)	61

## — Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

	Détention	Surface m <sup>2</sup>	Bail commercial
Abbeville (80 100)	Pleine propriété	564	16/08/2029 (10/12)
Agen Boé (47550)	BAC 23/09/2021	373	23/09/2033 (12/12)
Albi (81 000)	Pleine propriété	424	31/12/2029 (10/12)
Ales (30 100)	BAC 21/03/2058	450	02/10/2030 (10/12)
Altkirch (68130)	BAC 30/11/2060	398	27/07/2033 (12/12)
Ancenis Saint-Géréon (44 150)	BAC 13/10/2051	403	29/07/2031 (12/12)
Angers (49 000)	Pleine propriété	551	29/07/2031 (12/12)
Angoulême Champniers (16 430)	Pleine propriété	390	29/07/2031 (12/12)
Arconnay - Alençon (72 610)	BAC 20/11/2058	472	24/07/2031 (12/12)
Argenteuil (95 100)	Pleine propriété	450	22/03/2030 (10/12)
Arles (13 200)	Pleine propriété	396	10/10/2031 (12/12)
Aurillac (15000)	BAC 23/09/2033	371	14/12/2060 (12/12)
Avignon Cap Sud (84 000)	Pleine propriété	495	10/10/2031 (12/12)
Avignon Mistral 7 (84 000)	BAC 05/06/2056	532	10/10/2031 (12/12)
Bassens (73000)	BAC 18/06/2053	409	24/07/2031 (12/12)
Beauvais (60000)	BAC 16/10/2058	411	24/07/2031 (12/12)
Berck sur Mer (62 600)	Pleine propriété	559	28/03/2029 (10/12)
Besançon Miserey Salines (25 480)	Terrain	n/a	20/12/2057 (BAC)
Besançon Miserey Salines (25 480)	BAC 30/09/2057	500	12/07/2018 (10/12)
Béthune (62 400)	Pleine propriété	686	31/12/2029 (10/12)
Bollène (84 500)	BAC 20/04/2061	427	10/11/2033 (12/12)
Brest Guipavas (29 490)	BAC 29/04/2059	518	03/12/2031 (12/12)
Brest Europe (29 200)	Pleine propriété	446	31/12/2031 (10/12)
Bruay-La-Buissière (62 700)	Pleine propriété	497	22/11/2028 (10/12)
Brumath (67 170)	BAC 18/05/2061	427	15/12/2033 (12/12)
Cabestany (66 330)	BAC 04/06/2056	442	29/07/2031 (12/12)
Calais Chemin Vert (62 100)	BAC 28/10/2063	360	29/07/2031 (12/12)
Cambrai (59 400)	Pleine propriété	472	29/07/2031 (12/12)
Castres (81 100)	BAC 25/09/2052	463	29/07/2031 (12/12)
Champniers (16 430)	Terrain	n/a	03/06/2044 (BAC)

Chaumont (52 000)	BAC 09/04/2059	500	11/10/2031 (12/12)
Châteaubriant (44100)	BAC 27/07/2033	417	10/02/2061 (12/12)
Colmar (68 000)	Pleine propriété	515	29/07/2031 (12/12)
Compiègne Jaux (60 880)	Pleine propriété	514	31/12/2031 (10/12)
Creil Saint Maximin (60 740)	BAC 12/01/2050	547	11/06/2027 (10/12)
Dieppe (76 200)	Pleine propriété	479	10/10/2031 (12/12)
Douai Waziers (59 119)	BAC 31/03/2060	450	15/03/2033 (12/12)
Dunkerque (59 240)	Pleine propriété	551	31/12/2031 (10/12)
Dunkerque (59 240)	Terrain	n/a	30/03/2046 (BAC)
Epinal (88 000)	Pleine propriété	345	10/10/2031 (12/12)
Evreux (27 000)	Pleine propriété	578	29/07/2031 (12/12)
Essey-Les-Nancy (54 270)	BAC 03/01/2064	415	22/08/2031 (12/12)
Exincourt (25 400)	BAC 05/02/2060	450	15/03/2033 (12/12)
Grésy sur Aix (73 100)	Pleine propriété	500	29/07/2031 (12/12)
Guilers (29820)	BAC (02/12/2056)	371	02/12/2033 (12/12)
Haumont (59 330)	Pleine propriété	433	29/07/2031 (12/12)
Hénin-Beaumont (62 110)	Pleine propriété	628	29/07/2031 (12/12)
Hénin-Beaumont (62 110)	BAC 27/11/2056	628	29/07/2031 (12/12)
Hoenheim (67800)	BAC 18/11/2061	368	18/11/2033 (12/12)
Labarthe-sur-Lèze	BAC 22/07/2061	341	09/03/2034 (12/12)
Lambres-lez-Douai (59 552)	Pleine propriété	535	20/10/2027 (10/12)
Lanester (56 600)	Pleine propriété	465	10/10/2031 (12/12)
Laxou (54520)	BAC 25/11/2061	421	25/11/2033 (12/12)
Le Mans Saint-Saturnin (72 650)	BAC 07/08/2049	500	31/12/2024 (9/10)
Leers/Roubaix (59 115)	BAC 25/04/2056	528	29/07/2031 (12/12)
Limoges Nord (87 000)	Pleine propriété	436	0/10/2031 (12/12)
Limoges (87 000) - Quick	Pleine propriété	373	30/09/2025 (12/12)
Loos Les Lille (59 120) - Quick	Pleine propriété	438	30/09/2025 (12/12)
Luçon (84 500)	BAC 14/09/2061	427	09/03/2034 (12/12)
Luneville (54 329)	BAC 02/07/2059	412	19/12/2031 (12/12)
Lyon Saint Priest (69 800)	Pleine propriété	503	31/12/20231 (10/12)
Manosque (04 100)	Pleine propriété	358	29/07/2031 (12/12)

Marignane (13 700)	BAC 03/05/2060	450	14/03/2033 (12/12)
Marseille Notre Dame (13 013)	Pleine propriété	389	31/12/2031 (10/12)
Mende (48000)	BAC 27/07/2033	381	19/10/2060 (12/12)
Meru (60 110)	BAC 31/03/2058	400	09/07/2030 (10/12)
Metz Technopole (57 070)	BAC 05/06/2056	532	29/07/2031 (12/12)
Meylan (38 240)	Pleine propriété	575	29/07/2031 (12/12)
Moulins Avermes (03 000)	BAC 10/03/2046	514	31/12/2031 (10/12)
Moulins Les Metz (57 160)	Pleine propriété	535	01/10/2025 (12/12)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	Pleine propriété	500	10/10/2031 (12/12)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	BAC 30/01/2022	500	10/10/2031 (12/12)
Nancy Frouard (54 390)	Pleine propriété	521	31/12/2031 (10/12)
Nantes Basse Goulaine (44 115)	BAC 31/03/2058	450	26/07/2030 (10/12)
Nevers Marzy (58 180)	Pleine propriété	511	20/08/2026 (10/12)
Nieppe (59 850)	BAC 24/06/2048	397	24/07/2031 (12/12)
Nîmes (30 000)	BAC 07/09/2045	662	29/06/2028 (10/12)
Nimes sud Capouchine (30 000) - Quick	Pleine propriété	563	30/09/2025 (12/12)
Nîmes Beaucaire (30 189)	Pleine propriété	457	29/06/2029 (10/12)
Niort Chauray (79 180)	BAC 28/05/2060	450	14/03/2033 (12/12)
Ollioules (83 190)	Pleine propriété	571	29/07/2031 (12/12)
Paris Nation (75 020)	Pleine propriété	302	29/07/2031 (12/12)
Pau (64 000) - Quick	Pleine propriété	532	30/09/2025 (12/12)
Perpignan (66 000) – Quick	Pleine propriété	558	30/09/2025 (12/12)
Pessac (33 600)	Pleine propriété	382	29/07/2031 (12/12)
Pontault Combault (77 340)	Pleine propriété	558	01/10/2025 (12/12)
Reims Cormontreuil (51 350)	BAC 17/03/2055	630	31/07/2027 (10/12)
Reims Murigny (51 100)	BAC 08/11/2056	755	01/05/2029 (10/12)
Rennes Pacé (35 740)	BAC 18/01/2058	500	29/07/2031 (12/12)
Riom Ménérol (63 200)	Pleine propriété	463	10/10/2031 (12/12)
Rodez (12000)	BAC 27/07/2033	403	12/11/2060 (12/12)
Rouen Barentin (76 360)	Pleine propriété	599	12/11/2027 (10/12)
Saint Amand Les Eaux (59 230)	Pleine propriété	425	10/10/2031 (12/12)
Saint Avold (57 500)	Pleine propriété	500	07/09/2029 (10/12)

Saint Dizier (52 100)	BAC 30/07/2057	500	29/07/2031 (12/12)
Sainte-Eulalie Bordeaux (33 560)	BAC 06/10/2056	584	10/10/2031 (12/12)
Saint-Martin Boulogne (62 280)	BAC 06/07/2056	531	25/08/2028 (10/12)
Saint Nazaire (44 600)	BAC 07/06/2050	512	03/09/2027 (10/12)
Saint Paul les Dax (40 990)	BAC 01/06/2057	403	11/09/2029 (10/12)
Salaise sur Sanne (38 150)	BAC 30/05/2057	511	29/07/2031 (12/12)
Saran (45 770)	Pleine propriété	694	29/07/2031 (12/12)
Sarrebourg (57 400)	BAC 06/06/2056	435	29/07/2031 (12/12)
Schweighouse sur Moder (67 590)	Pleine propriété	483	31/12/2031 (10/12)
Seclin (59 113)	BAC 19/07/2055	535	23/09/2027 (10/12)
Somain (59 440)	Pleine propriété	500	29/07/2031 (12/12)
Saint Clément de Rivière (34 000)	Pleine propriété	599	29/07/2031 (12/12)
Saint Jean de Védas (34 430) - Quick	Pleine propriété	494	31/12/2031 (10/12)
Strasbourg HautePierre (67 200)	Pleine propriété	563	29/07/2031 (12/12)
Strasbourg La Vigie (67 118)	BAC 18/06/2045	524	30/09/2027 (10/12)
Tarbes (65 000)	Pleine propriété	341	29/07/2031 (12/12)
Terville (57 180)	Pleine propriété	530	29/07/2031 (12/12)
Thionville (57 100)	Pleine propriété	405	25/12/2031 (12/12)
Tignieu (38 230)	BAC 04/08/2054	446	VEFA 2031 (12/12)
Toulouse Labège (31 670)	Pleine propriété	500	10/10/2031 (12/12)
Toulouse l'union (31 240)	BAC 17/06/2059	412	VEFA 2031 (12/12)
Trappes (78 190)	BAC 10/05/2056	540	26/09/2028 (10/12)
Trelissac (24 750)	Pleine propriété	419	10/10/2031 (12/12)
Troyes (10 000) - Quick	Pleine propriété	442	30/09/2025 (12/12)
Troyes Sainte-Savine (10 300)	BAC 04/09/2038	477	30/11/2024 (9/10)
Troyes St-Parres-aux-Tertres (10 410)	BAC 21/05/2050	539	29/07/2031 (12/12)
Valence (26 000)	Pleine propriété	459	31/12/2031 (10/12)
Vesoul (70 000)	Pleine propriété	512	29/07/2031 (12/12)
Villabé (91 100)	BAC 12/03/2057	431	10/10/2031 (12/12)



Actifs détenus à 5% par BK OPCI		Surface m <sup>2</sup>	Bail Commercial
Argenteuil (95 100)	Pleine propriété	2180	30/06/2024 (10/10)
Metz - Borny (57 070)	Pleine propriété	2073	30/06/2024 (10/10)
Bourg les Valence (26 500)	Pleine propriété	1 648	30/06/2024 (10/10)
Cluses (74 300)	Pleine propriété	1 976	30/06/2024 (10/10)
Nancy (54 000)	Pleine propriété	1 803	30/06/2024 (10/10)
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Copropriété	2 078	30/06/2024 (10/10)
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Pleine propriété	1 716	30/06/2024 (10/10)
Metz - Marly (57 155)	Pleine propriété	2 518	30/06/2021 (10/10)
Montelimar (26 200)	Pleine propriété	1 955	30/06/2024 (10/10)
Romans sur Isere (26 100)	Pleine propriété	1 418	30/06/2024 (10/10)
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Pleine propriété	2 214	30/06/2024 (10/10)
Oyonnax (01 100)	Copropriété	1 779	30/06/2023 (10/10)
Voujeaucourt (25 420)	Pleine propriété	2 781	30/06/2024 (10/10)
Etampes (91 150)	Pleine propriété	1 991	30/06/2024 (10/10)