

BK OPCI

+7,01%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

3^{ème} trimestre 2024

— Faits importants

Investissement

Le fonds BK OPCI a acquis le 11 octobre dernier 4 actifs en pleine propriété, 3 exploités par l'enseigne Burger King et situés à Tours (37), Salon-de-Provence (13) et L'Isle d'Abeau (38) ainsi qu'un Quick à Etampes en Ile-de-France. Les 3 actifs Burger King, ex Quick transformés en 2017 et situés dans des zones de commerce N°1 en France, bénéficient de valeurs locatives maîtrisées avec des baux commerciaux dont l'échéance est en 2029. Le volume d'investissement est d'environ 10 M€ acte en main.

La société de gestion a également signé une promesse de vente sur 10 sites Burger King, lesquels seront tous réitérés entre fin novembre et fin janvier 2025. Le volume d'investissement de ce portefeuille représente un investissement de près de 30 M€.

L'objectif de ces investissements « core » est de capter un spread de taux de minimum 200 points de base sur la durée de détention de l'actif. Le spread de taux se définit comme la différence entre le rendement immobilier triple net et le coût de la dette bancaire dont la durée est de 15 ans maximum. Ces investissements s'effectuent en utilisant une quote-part de la trésorerie excédentaire du fonds accumulée au cours des 18 derniers mois et rémunérée à un taux moyen de +3%.

Paiement des loyers

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

Valorisation immobilière

À périmètre constant, et hors la participation au capital de la SCI PPG ON SPOT*, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une hausse de +0,01% par rapport au trimestre précédent (387 740 000 € HD contre 387 690 000 € HD), soit un impact de +0,02% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 136,72 au 30/09/2024 contre 131,81 à la même date en 2023 soit une hausse de +3,73% sur un an. Cette nouvelle indexation positive permet depuis plusieurs années d'accroître le taux de rendement du portefeuille.

Le taux de rendement immobilier net du portefeuille s'établit à ce jour à +6,69%. Le taux de rendement immobilier correspond à la somme des loyers nets divisée par la somme des valeurs immobilières des actifs.

**Actif de diversification dans un immeuble de bureaux à Bayonne valorisé à 20 550 000 € et détenu à 52,29% par BK OPCI.*

Perspectives

L'équipe de gestion procédera au cours du trimestre à la signature de trois promesses de vente supplémentaires :

- Un actif en pleine propriété Burger King sera acquis en Ile-de-France (91) auprès de l'enseigne elle-même en contrepartie de la conclusion d'un nouveau bail de 12 ans fermes signé concomitamment le jour de la vente.

- Deux actifs Burger King en pleine propriété, anciens Quick transformés en 2017 et affichant d'excellentes performances, situés dans les meilleures zones commerciales des villes de La Rochelle et de Montargis.

Dans cette optique le fonds BK OPCI envisage de céder au fonds PPG CROISSANCE la totalité de sa participation au capital de la SCI PPG ON SPOT. Cette opération d'un montant global d'environ 4,3 M€ est soumise au préalable à l'agrément des associés de la SCI PPG ON SPOT dans le cadre d'une assemblée générale le 21 novembre prochain.

BK OPCI

+7,01%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
3^{ème} trimestre 2024

— 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 ¹	414 184 223 €
Actif net	231 766 397 €
Valeur liquidative actions A	257,04 €
Valeur liquidative actions B	26 099,84 €
Nombre d'actionnaires	Actions A : 733 Actions B : 59
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	Aucun
Nombre d'actions A	788 119,739
Nombre d'actions B	1 118,20936

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

Site de Moulins-les-Metz



Site de Bassens



— Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	141
Surface de plancher total	71 758 m ²
Loyers annuels	31 639 610 €
Loyers annuels BAC déduits	26 640 305 €
Dividendes par action versés depuis le 1 ^{er} janvier 2024	Néant

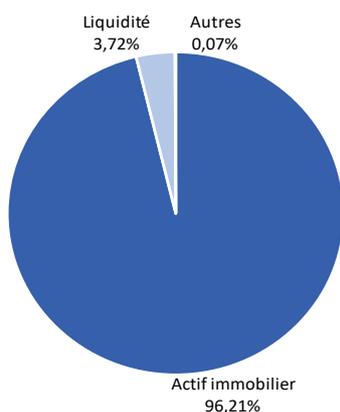
— Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉSAGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 28/06/2016	Création (28/06/2016)
Actions A	+7,01%	+2,13%	+9,24%	+20,54%	+55,11%	+11,75%	+157,04%
Actions B	+7,25%	+2,21%	+9,56%	+21,18%	+56,90%	+11,95%	+161,00%

² Depuis le début de l'année (Year to date)

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

— Composition de l'actif brut



- Actifs immobiliers 96,21% (398 485 857 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,06% (228 064 €)
- Créances diverses 0,01% (54 621 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) 3,72% (15 415 682 €)

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	44,30 %
Dette bancaire	176 539 627 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	2,86 %
Dont dette à taux fixe (66,6%)	117 557 507 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	7,39 ans
Dont dette à taux variable (33,4%)	58 982 120 €	Instruments de couverture (Caps ²)	25 920 833 € Durée moyenne pondérée ³ = 1,17 ans

¹ Taux EUR3M au 30/09/2024 = 3,28% / Couverture comprise

² Un Cap est un contrat de gré à gré entre deux contreparties qui permet à son acheteur de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé moyennant le paiement d'un prime.

³ La durée moyenne pondérée est égale à la somme des montants * durée (de chaque instrument de couverture) / montant total couvert.

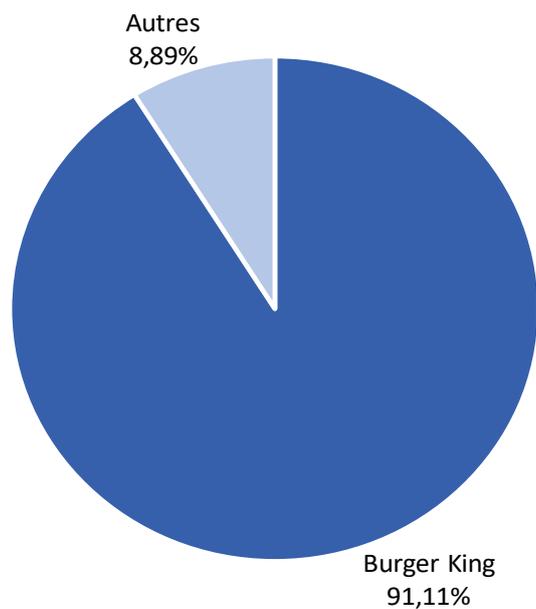
— Caractéristiques GÉNÉRALES

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 la SPPICAV	15 ans (2031)	Commissaire aux comptes	PwC

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

Frais de fonctionnement et de gestion	- 2 335 591 €
dont commissions d'Asset Management	- 2 084 392 €
Frais d'exploitation immobilière	- 4 008 904 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 3 623 960 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	- 247 746 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	939 €

— 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)	6,75 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	7,14 ans

— Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs - Pleine propriété (PP)	64
Actifs - Baux à construction (BAC)	77

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

	Détention	Surface m ²	Bail commercial
Abbeville (80 100)	Pleine propriété	564	16/08/2029 (10/12)
Agen Boé (47 550)	BAC 29/04/2061	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 (68 130)	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)
Arlès (13 200)	Pleine propriété	396	10/10/2031 (12/12)
Aurillac (15 000)	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 (73 000)	BAC 18/06/2053	409	24/07/2031 (12/12)
Bayonne (64 100)	Pleine propriété	6 016	Multi-locataire / Bureaux
Beauvais (60 000)	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)
Bollène (84 500)	Terrain	n/a	20/04/2061 (BAC)
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)
Brive-Charensac (43 700)	BAC 18/11/2061	457	26/10/2034 (12)
Brive-la-Gaillarde (19 100)	BAC 02/06/2061	380	30/05/2034 (12/12)
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)
Castelsarrasin (82 100)	BAC 24/05/2062	380	07/12/2034 (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)
Chelles (77 500)	BAC 25/10/2062	434	21/09/2034 (12)
Colmar (68 000)	Pleine propriété	515	29/07/2031 (12/12)
Compiègne Jaux (60 880)	Pleine propriété	514	31/12/2031 (10/12)
Coutras (33 230)	BAC 02/12/2061	355	26/06/2034 (12/12)
Creil Saint Maximin (60 740)	BAC 12/01/2050	547	11/06/2027 (10/12)
Davézieux (07 430)	BAC 03/12/2060	424	11/05/2033 (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)
Fameck (57 290)	BAC 29/12/2061	422	01/02/2035 (12/12)
Flers (61 100)	BAC 30/08/2056	427	30/05/2034 (12/12)
Grésy sur Aix (73 100)	Pleine propriété	500	29/07/2031 (12/12)
Guilers (29 820)	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 (67 800)	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 (54 520)	BAC 25/11/2061	421	25/11/2033 (12/12)
Le Bosc (34 700)	BAC 28/04/2062	427	12/10/2034 (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)
Les Angles (30 133)	BAC 24/11/2061	427	30/05/2034 (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	31/12/2031 (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	27/07/2033 (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)
Meximieux (01 800)	BAC 30/05/2062	401	16/11/2034 (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)
Nîmes 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)
Orange (84 100)	BAC 28/06/2061	402	16/11/2033 (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)
Persan (95 340)	BAC 30/07/2061	443	12/07/2034 (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 Ménétrou (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-Anne-sur-Brivet - Pontchâteau (44 160)	BAC 21/09/2061	380	26/06/2034 (12/12)
Saint Avold (57 500)	Pleine propriété	500	07/09/2029 (10/12)
Saint-Dié-des-Vosges (88 100)	BAC 22/09/2061	384	30/05/2034 (12/12)
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-Junien (87 200)	BAC 27/09/2063	427	27/03/2036 (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)
Soufflenheim (67 620)	BAC 21/12/2061	385	30/05/2034 (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)