

**BK OPCI**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2023)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2023)**

Aux associés  
**BK OPC I**  
C/O Pierre 1<sup>er</sup> Gestion  
33 Avenue Du Maine  
75755 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier BK OPC I constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en Note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes

ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV. à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

The image shows a blue shield-shaped logo with a white checkmark on the left, and a handwritten signature in blue ink on the right. The signature appears to be 'L. Daniel'.

Laurent Daniel

# SPPICAV - BK OPCV

**BILAN** du 01/01/2023 au 31/12/2023 en devise Euro

<b>ACTIF</b>	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>211,657,516.10</b>	<b>189,311,224.54</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	89,276,918.39	67,521,049.55
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	122,380,597.71	121,790,174.99
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>2,523,536.00</b>	<b>886,689.62</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	2,523,536.00	886,689.62
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>73,537.51</b>	<b>14,123.50</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>1,257,577.49</b>	<b>1,029,868.96</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>215,512,167.10</b>	<b>191,241,906.62</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	216,307,465.38	187,094,932.42
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	1,025,306.95
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	3,468,944.14	3,597,489.12
Résultat de l'exercice	-4,620,682.12	-708,256.88
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>215,155,727.40</b>	<b>191,009,471.61</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>DETTES</b>	<b>356,439.70</b>	<b>232,435.01</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	356,439.70	232,435.01
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>215,512,167.10</b>	<b>191,241,906.62</b>

<sup>1</sup> Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

<sup>2</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

<sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

**COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	124,128.13	128,122.37
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>124,128.13</b>	<b>128,122.37</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-4,164,625.24	-22,010.07
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-4,164,625.24</b>	<b>-22,010.07</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>-4,040,497.11</b>	<b>106,112.30</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	515,112.91	9,148.88
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>515,112.91</b>	<b>9,148.88</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-443.59	-11,455.71
<b>TOTAL IV</b>	<b>-443.59</b>	<b>-11,455.71</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>514,669.32</b>	<b>-2,306.83</b>
Autres produits (V)	1,807,196.62	1,549,194.28
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2,805,222.62	-2,439,849.58
Autres charges (VII)	-	-3,003.10
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>-4,523,853.79</b>	<b>-789,852.93</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	202,272.51
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>-</b>	<b>202,272.51</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-91,000.00	-111,588.86
<b>TOTAL IX</b>	<b>-91,000.00</b>	<b>-111,588.86</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>-91,000.00</b>	<b>90,683.65</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b> (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	<b>-4,614,853.79</b>	<b>-699,169.28</b>
Comptes de régularisation (X)	-5,828.33	-9,087.60
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-4,620,682.12</b>	<b>-708,256.88</b>

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2023 en devise Euro**1. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

**1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier**Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-92 2° et 3°)

Conformément au plan comptable applicable aux OPCI, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle. Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à la valeur contractuelle augmentée ou diminuée des intérêts courus à recevoir ou à payer.

**1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers**Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Néant

**1.3. Mode de comptabilisation des produits**

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

**1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs**

Néant

**1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)**

La part variable des commissions de souscription, acquises à la SPPICAV, sont enregistrées en compte de capital

**1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition**

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais inclus.  
Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

**1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives**

Néant

**1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques**

Néant

**1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes**

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 8% TTC)  
Le taux de provision sur les autres frais supportés de manière récurrente est communiqué par la Société de Gestion Pierre Premier Gestion.  
(Taux maximum du prospectus à 2 % TTC par an)

**1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables**

Néant

**1.11. Changement de méthode ou de réglementation**

Néant.

**1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs**

Néant.

**1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

**1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

**2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET**

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>191,009,471.61</b>	<b>161,673,629.74</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	17,667,092.43	13,371,966.42
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-9,739,947.01	-674,283.59
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	<b>21,931,432.24</b>	<b>16,718,420.18</b>
- Différence d'estimation exercice N	85,270,803.30	63,339,371.06
- Différence d'estimation exercice N-1	63,339,371.06	46,620,950.88
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	<b>-485,689.62</b>	<b>893,296.72</b>
- Différence d'estimation exercice N	485,689.62	485,689.62
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-407,607.10
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-611,778.46	-274,388.58
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-4,614,853.79	-699,169.28
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net <sup>2</sup>	-	-
- sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>215,155,727.40</b>	<b>191,009,471.61</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

<sup>2</sup> Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

**3. COMPLEMENTS D'INFORMATION**

en devise Euro

**3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°****Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels**

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus						-

*Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique*

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant		

**Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°**

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	67,521,049.55	-	-	21,755,868.84	89,276,918.39	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>67,521,049.55</b>	-	-	<b>21,755,868.84</b>	<b>89,276,918.39</b>	-
Total frais inclus						<b>89,276,918.39</b>

*Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique*

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI BK BAC	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI BK MURS	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI BK QUICK	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI PPG ON SPOT	Bureaux et restauration	France métropolitaine

## 3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Avances en compte courant	122,380,597.71	121,790,174.99
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>122,380,597.71</b>	<b>121,790,174.99</b>

## 3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°</b>				
Néant				0.00%
<b>Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°</b>				
Néant				0.00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>2,523,536.00</b>	<b>1.17%</b>
<b>Dépôts</b>				
Dep EUR 4.2 19/07/24	500,000	EUR	509,493.15	0.24%
Dep EUR 4.2 19/07/24	500,000	EUR	509,493.15	0.24%
Dep EUR 4.2 19/07/24	500,000	EUR	509,493.15	0.24%
Dep EUR 4.2 19/07/24	500,000	EUR	509,493.15	0.24%
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
Néant				0.00%
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>				
Néant				0.00%
<b>Titres de créances</b>				
Néant				0.00%
<b>Organisme de placement collectif en valeurs mobilières</b>				
Néant				0.00%
<b>Opérations temporaires de titres</b>				
A l'actif :				0.00%
Néant				0.00%
Au passif :				0.00%
Néant				0.00%
<b>Instruments financiers à terme</b>				
A l'actif :				
CAP BK OPCV 3 WRT	20,000,000	EUR	485,563.40	0.23%
Au passif :				0.00%
Néant				0.00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>2,523,536.00</b>	<b>1.17%</b>
Rappel de l'actif net			215.155.727.40	

## 3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	31,179.63	9,009.62
Syndics	-	-
Autres débiteurs	42,357.88	5,113.88
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>73,537.51</b>	<b>14,123.50</b>

3.5. **Capitaux propres**

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	65,231.18400	14,835,312.86	636,285.42
Rachats réalisés Part A	-28,429.04100	-6,546,624.69	-
Souscriptions enregistrées Part B	95.15474	2,195,494.15	-
Rachats réalisés Part B	-138.22111	-3,193,322.32	-
<b>Montants nets</b>	<b>36,759.07663</b>	<b>7,290,860.00</b>	<b>636,285.42</b>

<sup>1</sup> Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	216,307,465.38	187,094,932.42
Report des plus-values nettes	-	1,025,306.95
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	3,302,760.73	3,597,489.12
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	188,271.20	-
Résultat de l'exercice	-4,620,682.12	-708,256.88
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-22,087.79	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>215,155,727.40</b>	<b>191,009,471.61</b>

3.6. **Dettes**

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
<b>Total des comptes courants actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	61,911.00	71,418.88
Locataires créditeurs	-	37,244.00
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	279,574.25	108,817.68
Autres créditeurs	14,954.45	14,954.45
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>356,439.70</b>	<b>232,435.01</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>356,439.70</b>	<b>232,435.01</b>

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers ou acquisition de titres	-	-
Autres emprunts	-	-

## Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur <sup>1</sup> au bilan	Valeur actuelle <sup>2</sup>	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

<sup>1</sup> Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

<sup>2</sup> Valeur actualisée au taux actuel du marché.

## 3.7. Détail des provisions

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

## 3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	
Loyers	-
Charges facturées (remboursement de charges)	
. Entretien et réparation	-
. Primes d'assurance	-
. Frais de procédure	-
. Impôts, taxes et versements assimilés	-
. Autres charges résiduelles	-
. ....	-
Autres revenus immobiliers	
. Intérêts de retard	-
. Produits exceptionnels	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	124,128.13
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
<b>Total</b>	<b>124,128.13</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien courant	-
Charges de gros entretien	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-
Autres charges immobilières	
. Charges locatives non récupérées	-
. Charges locatives sur locaux vacants	-
. Primes d'assurance non récupérées	-
. Notaire	-
. ....	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
Honoraires des experts immobiliers	-
Frais d'avocat	-
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	-
Frais de sequestre et de procédure	-
Impôts, taxes et versements assimilés	68,725.24
Charges exceptionnelles	-
Autres	4,095,900.00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
<b>Total</b>	<b>4,164,625.24</b>

### 3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	515,112.91
<i>Produits sur dépôts</i>	-
<i>Produits sur actions et valeurs assimilées</i>	-
<i>Produits sur obligations et valeurs assimilées</i>	-
<i>Produits sur titres de créance</i>	-
<i>Produits sur organismes de placement collectifs</i>	-
<i>Produits sur opérations temporaires de titres</i>	-
<i>Produits sur instruments financiers à terme</i>	-
Autres produits financiers	-
<b>Total</b>	-
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<i>Charges sur opérations temporaires de titres</i>	-
<i>Charges sur instruments financiers à terme</i>	-
Autres Charges financières	443.59
<b>Total</b>	<b>443.59</b>

### 3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	-
Refacturation commission de gestion	1,807,196.62
<b>Total</b>	<b>1,807,196.62</b>
<b>Autres charges</b>	-
Autres Taxes et charges exceptionnelles	-
<b>Total</b>	-

### 3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élèvent à 1,39 %TTC de l'actif net.

	Montant HT	Montant TTC	%HT	%TTC
Honoraires de Gestion	2,531,053.73	2,531,053.73	1.22%	1.22%
Honoraires du CAC	12,691.50	14,349.80	0.01%	0.01%
Valorisateur	32,543.50	36,579.06	0.02%	0.02%
Dépositaire	112,487.41	130,590.91	0.05%	0.06%
Autres	116,446.48	139,840.58	0.06%	0.07%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>2,805,222.62</b>	<b>2,852,414.08</b>	<b>1.36%</b>	<b>1.38%</b>

Actif net moyen : 206 836 190,10

206,836,190.10

## 3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	202,272.51
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	<b>202,272.51</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	<b>202,272.51</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	<b>-91,000.00</b>	<b>-91,000.00</b>	-
<b>Total</b>	-	<b>-91,000.00</b>	<b>-91,000.00</b>	<b>202,272.51</b>

## 3.13. Engagements reçus et donnés

## Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
<b>Engagements reçus</b>	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
<b>Engagements donnés</b>	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
<b>Engagements réciproques</b>	-
Néant	-

## Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
<b>Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés</b>	
Néant	-
<b>Engagements de gré à gré</b>	
CAP BK OPCI 3 WRT (20 000 000 parts)	20,000,000.00
<b>Autres engagements</b>	
Néant	-

## 3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	-4,013,133.92	-510,719.87	-738,326.30	-51,526.63
Régularisation du résultat net	-6,193.77	1,033.76	-12,865.19	-114.29
Résultat sur cessions d'actifs	-79,049.84	-11,950.16	77,922.05	12,761.60
Régularisation des cessions d'actifs	-1,041.71	373.39	3,776.84	115.04
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>-4,099,419.25</b>	<b>-521,262.87</b>	<b>-669,492.60</b>	<b>-38,764.28</b>
Report des résultats nets	2,614,548.73	688,212.00	815,560.64	811,986.50
Report des plus-values nettes	-	-	2,689,062.58	-
Régularisation sur les comptes de report	149,285.58	705,109.83	304,787.66	1,398.71
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>2,763,834.31</b>	<b>1,393,321.83</b>	<b>3,809,410.88</b>	<b>813,385.21</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-1,335,584.94</b>	<b>872,058.96</b>	<b>3,139,918.28</b>	<b>774,620.93</b>
Distribution	*	*	525,369.51	86,408.95
Report des résultats nets antérieurs	*	*	2,614,548.73	688,212.00
Report des plus-values nettes	*	*	-	-
Incorporation au capital	*	*	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	-	-	<b>3,139,918.24</b>	<b>774,620.95</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

## Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Néant	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
<b>Total - Acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

## Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	187,942,302.25	165,031,577.10	138,162,805.51	119,732,031.72	115,605,315.290
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	782,438.40	745,636.25	688,100.21	663,528.95	671,241.476
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	240.20	221.32	200.780	180.440	172.220
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR	-	0.68	0.2677	-	-
<b>Actif net</b>						
Part B	EUR	27,213,425.15	25,977,894.51	23,510,824.23	23,815,540.49	22,662,483.600
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part B	EUR	1,118,20936	1,161,27573	1,159,01655	1,310,14211	1,310,142
<b>Valeur liquidative</b>						
Part B	EUR	24,336.61	22,370.13	20,285.14	18,177.82	17,297.720
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part B	EUR	-	74.86	73.3265	187.54	202.58

\* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

## 3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI BK BAC	21,712,962.62	10,000.00	-1,695,822.79	-10,021,177.92	99.99%
SCI BK MURS	33,142,935.54	10,000.00	-366,955.67	-7,397,326.61	99.99%
SCI BK QUICK	30,593,523.09	1,000.00	523,356.62	-6,075,589.94	99.90%
SCI PPG ON SPOT	3,827,497.14	318,600.00	-269,532.89	7,211,801.92	52.29%
<b>Total</b>	<b>89,276,918.39</b>				