

BK OPCI

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

(Exercice clos le 31 décembre 2022)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés
BK OPCI
C/O Pierre 1 er Gestion
33 Avenue Du Maine
75755 PARIS Cedex 15

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 OPCI constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1er janvier 2022 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*

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.823-9 et R.823-7 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.823-10-1 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 SPICAV.

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 15 mai 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Laurent Daniel

SPPICAV - BK OPCV

BILAN du 01/01/2022 au 31/12/2022 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	189 311 224,54	160 805 776,63
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	67 521 049,55	47 917 914,77
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	210 181,60
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 ¹	121 790 174,99	112 677 680,26
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	886 689,62	82 676,21
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	886 689,62	82 676,21
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	14 123,50	7 238,88
DEPOTS A VUE	1 029 868,96	950 921,60
TOTAL DE L'ACTIF	191 241 906,62	161 846 613,32

PASSIF	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	187 094 932,42	157 082 631,46
Report des plus-values nettes ³	1 025 306,95	-
Report des résultats nets antérieurs ³	3 597 489,12	3 282 049,27
Résultat de l'exercice	-708 256,88	1 308 949,01
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	191 009 471,61	161 673 629,74
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	232 435,01	172 983,58
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	232 435,01	172 983,58
TOTAL DU PASSIF	191 241 906,62	161 846 613,32

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

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2022 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	128 122,37	1 156 118,44
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	128 122,37	1 156 118,44
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-22 010,07	-14 020,12
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	-	-
TOTAL II	-22 010,07	-14 020,12
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	106 112,30	1 142 098,32
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	9 148,88	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	9 148,88	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-11 455,71	-8 093,84
TOTAL IV	-11 455,71	-8 093,84
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-2 306,83	-8 093,84
Autres produits (V)	1 549 194,28	1 351 745,19
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 439 849,58	-2 130 912,09
Autres charges (VII)	-3 003,10	-138,53
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-789 852,93	354 699,05
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	202 272,51	986 177,57
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	202 272,51	986 177,57
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-111 588,86	-34 400,00
TOTAL IX	-111 588,86	-34 400,00
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	90 683,65	951 777,57
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-699 169,28	1 306 476,62
Comptes de régularisation (X)	-9 087,60	2 472,39
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-708 256,88	1 308 949,01

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2022 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 OPCl, 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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Actif net en début d'exercice	161 673 629,74	143 547 572,21
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	13 371 966,42	5 118 257,34
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-674 283,59	-3 030 494,50
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	16 718 420,18	14 651 418,03
- Différence d'estimation exercice N	63 339 371,06	46 620 950,88
- Différence d'estimation exercice N-1	46 620 950,88	31 969 532,85
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	893 296,72	80 400,04
- Différence d'estimation exercice N	485 689,62	-407 607,10
- Différence d'estimation exercice N-1	-407 607,10	-488 007,14
Distribution de l'exercice précédent ¹	-274 388,58	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-699 169,28	1 306 476,62
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
- sur résultat net ²	-	-
- sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments ²	-	-
Actif net en fin d'exercice	191 009 471,61	161 673 629,74

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.
² 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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	47 917 914,77	-	2 675 032,00	16 928 102,78	67 521 049,55	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	210 181,60	499,00	-	-209 682,60	-	-
Total	48 128 096,37	499,00	2 675 032,00	16 718 420,18	67 521 049,55	-
Total frais inclus						67 521 049,55

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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Avances en compte courant	121 790 174,99	112 677 680,26
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	121 790 174,99	112 677 680,26

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 notation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			0,00	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4*				0,00%
Néant				0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5*				0,00%
Néant				0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			886 689,62	0,46%
Dépôts				0,00%
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				0,00%
Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				0,00%
Néant				0,00%
Titres de créances				0,00%
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				0,00%
Néant				0,00%
Opérations temporaires de titres				0,00%
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				0,00%
A l'actif :				0,00%
CAP BK OPCV 1 WRT	7 000 000	EUR	61 039,02	0,03%
CAP BK OPCV 3 WRT	20 000 000	EUR	825 650,60	0,43%
				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			886 689,62	0,46%
Rappel de l'actif net			191 009 471,61	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
Total	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2022
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	9 009,62	2 125,00
Syndics	-	-
Autres débiteurs	5 113,88	5 113,88
Charges constatées d'avance	-	-
Total	14 123,50	7 238,88

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	60 516,51700	12 397 164,89	867 801,53
Rachats réalisés Part A	-2 980,47600	-623 471,75	-
Souscriptions enregistrées Part B	4 76406	100 000,00	7 000,00
Rachats réalisés Part B	-2 50485	-50 811,84	-
Montants nets	57 538,30018	11 822 891,30	874 801,53

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Capital	187 094 932,42	157 082 631,46
Report des plus-values nettes	1 025 306,95	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	3 597 489,12	3 282 049,27
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-708 256,88	1 308 949,01
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	191 009 471,61	161 673 629,74

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Total des dépôts de garantie reçus	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	71 418,88	81 290,13
Locataires créditeurs	37 244,00	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	108 817,68	76 739,00
Autres créditeurs	14 954,45	14 954,45
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	232 435,01	172 983,58
Total des dettes	232 435,01	172 983,58

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"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
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 ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. Détail des provisions

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2022
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits de l'activité immobilière	
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	128 122,37
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
Total	128 122,37
Charges de l'activité immobilière	
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 saisine et de procédure	-
Impôts, taxes et versements assimilés	22 010,07
Charges exceptionnelles	-
Autres	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total	22 010,07

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	9 148,88
Produits sur dépôts	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur organismes de placement collectifs	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Autres Charges financières	11 455,71
Total	11 455,71

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Refacturation commission de gestion	1 549 194,28
Total	1 549 194,28
Autres charges	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	3 003,10
Total	3 003,10

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'élevaient à 1,39 %TTC de l'actif net.

	Montant HT	Montant TTC	%HT	%TTC
Honoraires de Gestion	2 165 321,21	2 165 321,21	1,20%	1,20%
Honoraires du CAC	8 699,50	10 275,40	0,00%	0,01%
Valorisateur	27 960,99	27 960,99	0,02%	0,02%
Dépositaire	64 662,91	80 196,90	0,04%	0,04%
Autres	173 204,97	181 920,97	0,10%	0,10%
Total des frais de fonctionnement	2 439 849,58	2 465 675,47	1,36%	1,37%

Actif net moyen : 179 830 082,85

179 830 082,85

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2022	31/12/2021
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L. 214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L. 214-36 3°	202 272,51	-	202 272,51	986 177,57
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	202 272,51	-	202 272,51	986 177,57
Total - Actifs à caractère immobilier	202 272,51	-	202 272,51	986 177,57
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-111 588,86	-111 588,86	-34 400,00
Total	202 272,51	-111 588,86	90 683,65	951 777,57

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
Engagements reçus	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
Engagements donnés	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
Engagements réciproques	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
CAP BK OPCI 1 WRT (7 000 000 parts)	7 000 000,00
CAP BK OPCI 3 WRT (20 000 000 parts)	20 000 000,00
Autres engagements	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022		Exercice 31/12/2021	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	-738 326,30	-51 526,63	244 054,43	110 644,62
Régularisation du résultat net	-12 865,19	-114,29	3 628,27	-3 519,42
Résultat sur cessions d'actifs	77 622,05	12 761,60	811 017,88	140 759,69
Régularisation des cessions d'actifs	3 776,84	115,04	4 542,76	-2 179,22
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-669 492,60	-38 764,28	1 063 243,34	245 705,67
Report des résultats nets	815 560,64	811 986,50	2 536 999,80	735 979,23
Report des plus-values nettes	2 689 062,58	-	-	-
Régularisation sur les comptes de report	304 787,66	1 398,71	93 965,76	-84 895,52
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	3 809 410,88	813 385,21	2 630 965,56	651 083,71
Total des sommes à affecter (I + II)	3 139 918,28	774 620,93	3 694 208,90	896 789,38
Distribution	*	*	189 585,68	84 802,90
Report des résultats nets antérieurs	*	*	3 504 623,22	811 986,48
Report des plus-values nettes	*	*	-	-
Incorporation au capital	*	*	-	-
Total des sommes affectées	-	-	3 694 208,90	896 789,38

* 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	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

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

		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Actif net						
Part A	EUR	165 031 577,10	138 162 805,51	119 732 031,72	115 605 315,290	84 415 755,870
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	745 636,252	688 100,21	663 528,95	671 241,476	557 224,678
Valeur liquidative						
Part A	EUR	221,32	200,78	180,440	172,220	151,490
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR		0,2677	-	-	-
Actif net						
Part B	EUR	25 977 894,51	23 510 824,23	23 815 540,49	22 662 483,600	18 292 213,400
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	1 161,27573	1 159,01655	1 310,14211	1 310,142	1 204,718
Valeur liquidative						
Part B	EUR	22 370,13	20 285,14	18 177,82	17 297,720	15 183,810
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	EUR		73,3265	187,54	202,58	93,39

* 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 SAC	14 319 737,68	10 000,00	- 1 232 350,41	- 8 525 355,13	99,99%
SCI BK MURS	27 693 439,33	10 000,00	595 459,83	- 7 020 370,94	99,99%
SCI BK QUICK	21 534 726,71	1 000,00	305 713,15	- 10 698 946,56	99,90%
SCI PPG ON SPOT	3 973 145,83	318 600,00	- 298 873,30	7 481 334,81	52,29%
Total	67 521 049,55				