

**BK OPCI**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2021)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2021)**

Aux associés

**BK OPCI**

C/O Pierre 1 er Gestion

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 2021, 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 2021 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**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## 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 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 20 avril 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

# SPPICAV - BK OPC I

**BILAN** du 01/01/2021 au 31/12/2021 en devise Euro

<b>ACTIF</b>	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>160 805 776,63</b>	<b>143 451 385,33</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	47 917 914,77	31 635 569,61
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	210 181,60	357 740,73
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>	112 677 680,26	111 458 074,99
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>82 676,21</b>	<b>14 370,62</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	82 676,21	14 370,62
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>7 238,88</b>	<b>154 418,88</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>950 921,60</b>	<b>300 265,38</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>161 846 613,32</b>	<b>143 920 440,21</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	157 082 631,46	140 274 593,18
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	3 282 049,27	2 722 560,26
Résultat de l'exercice	1 308 949,01	550 418,77
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>161 673 629,74</b>	<b>143 547 572,21</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>DETTES</b>	<b>172 983,58</b>	<b>372 868,00</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	172 983,58	372 868,00
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>161 846 613,32</b>	<b>143 920 440,21</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 31/12/2021 en devise Euro**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 156 118,44	1 183 494,66
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	1 249 342,93
<b>TOTAL I</b>	<b>1 156 118,44</b>	<b>2 432 837,59</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-14 020,12	-711,00
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>-14 020,12</b>	<b>-711,00</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>1 142 098,32</b>	<b>2 432 126,59</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers		
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-8 093,84	-847,90
<b>TOTAL IV</b>	<b>-8 093,84</b>	<b>-847,90</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>-8 093,84</b>	<b>-847,90</b>
Autres produits (V)	1 351 745,19	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 130 912,09	-1 858 811,00
Autres charges (VII)	-138,53	-0,69
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>354 699,05</b>	<b>572 467,00</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	986 177,57	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>986 177,57</b>	<b>-</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	-34 400,00	-18 266,69
<b>TOTAL IX</b>	<b>-34 400,00</b>	<b>-18 266,69</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>951 777,57</b>	<b>-18 266,69</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b> (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	<b>1 306 476,62</b>	<b>554 200,31</b>
Comptes de régularisation (X)	2 472,39	-3 781,54
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>1 308 949,01</b>	<b>550 418,77</b>

## ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2021 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).

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020

#### 1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

##### 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. Conformément à ces principes, les Actifs de la SAS (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle. Les frais d'acquisition ainsi que ceux de mise en place des emprunts relatifs à ces acquisitions ont été considérés comme les charges à 100 % lors de l'exercice de survivance.

##### 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 immobilier

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,

Néant

#### 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 locative:

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>143 547 572,21</b>	<b>138 267 796,89</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	5 118 257,34	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-3 030 494,50	-1 343 093,36
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	<b>14 651 418,03</b>	<b>6 100 917,11</b>
- Différence d'estimation exercice N	46 620 950,88	31 969 532,85
- Différence d'estimation exercice N-1	31 969 532,85	25 868 615,74
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	80 460,04	-32 256,74
- Différence d'estimation exercice N	-407 507,10	-488 007,14
- Différence d'estimation exercice N-1	-488 007,14	-455 756,40
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	1 306 476,62	554 200,31
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net <sup>2</sup>	-	-
- sur cessions d'actifs <sup>3</sup>	-	-
- Autres éléments <sup>3</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>161 673 629,74</b>	<b>143 547 572,21</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 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	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 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	31 635 569,61	-	1 484 868,00	14 797 477,16	47 917 914,77	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	357 740,73	1 500,00	-	-146 059,13	210 181,60	-
<b>Total</b>	<b>31 993 310,34</b>	<b>1 500,00</b>	<b>1 484 868,00</b>	<b>14 651 418,03</b>	<b>48 128 096,37</b>	-
Total frais inclus						<b>48 128 096,37</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
SAS PALOMA	Commerce alimentaire	France métropolitaine
SCI PPG ON SPOT	Bureaux, 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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Avances en compte courant	112 677 680,26	111 458 074,99
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>112 677 680,26</b>	<b>111 458 074,99</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>82 676,21</b>	<b>0,05%</b>
<b>Dépôts</b>				
Néant				0,00%
<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 :				0,00%
CAP BK WARRANTS	10 000 000	EUR	187,20	0,00%
CAP BK OPCI 1 WRT	7 000 000	EUR	2 362,91	0,00%
CAP BK OPCI 3 WRT	20 000 000	EUR	80 127,00	0,05%
				<b>0,00%</b>
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>82 676,21</b>	<b>0,05%</b>
Rappel de l'actif net			161 673 629,74	

### 3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<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 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2021
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	2 125,00	154 405,00
Syndics	-	-
Autres débiteurs	5 113,88	13,88
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>7 238,88</b>	<b>154 418,88</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	25 659 14200	4 783 418,08	334 839,26
Rachats réalisées Part A	-1 087,88100	-201 625,88	-
Souscriptions enregistrées Part B	-	-	-
Rachats réalisées Part B	-151,12556	-2 828 868,62	-
<b>Montants nets</b>	<b>24 420,13544</b>	<b>1 752 923,58</b>	<b>334 839,26</b>

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

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
<b>Capital</b>	<b>157 082 631,46</b>	<b>140 274 593,18</b>
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	3 282 049,27	2 722 560,26
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	1 308 949,01	550 418,77
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Accomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des accomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>161 673 629,74</b>	<b>143 547 572,21</b>

## 3.6. Dettes

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
<b>Total des comptes courants actionnaires</b>	-	-
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	81 290,13	90 200,00
Locataires créditeurs	-	8 040,00
Fournisseurs et comptes rattachés	-	248 956,89
Etat et autres collectivités	76 739,00	14 954,45
Autres créditeurs	14 954,45	27 671,11
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>172 983,58</b>	<b>372 868,00</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>172 983,58</b>	<b>372 868,00</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>	-	-	-	-

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
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 actualisée <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 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

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

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
<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			
Autres produits sur actifs à caractère immobilier			
<b>Total</b>			
		<b>1 156 118,44</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges immobilières			
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Charges d'entretien courant			
Charges de gros entretiens			
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			
Charges exceptionnelles			
Autres			
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier			
<b>Total</b>			
		<b>14 020,12</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	
. 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	
<b>Total</b>	
<b>-</b>	
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
. Charges sur opérations temporaires de titres	
. Charges sur instruments financiers à terme	
Autres Charges financières	
<b>Total</b>	
<b>8 093,84</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	
<b>Total</b>	
<b>1 351 745,19</b>	
<b>Autres charges</b>	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	
<b>Total</b>	
<b>138,53</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'élevaient à 1,39 %TTC de l'actif net.

	Montant HT	Montant TTC	%HT	%TTC
Honoraires de Gestion	1 873 716,31	1 873 716,31	1,21%	1,21%
Honoraires du CAC	-18 020,00	-16 460,00	-0,01%	-0,01%
Valorisateur	28 408,88	28 408,88	0,02%	0,02%
Dépositaire	36 161,00	42 964,78	0,02%	0,03%
Autres	210 645,90	217 312,70	0,14%	0,14%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>2 130 912,09</b>	<b>2 145 942,67</b>	<b>1,38%</b>	<b>1,39%</b>

Actif net moyen : 154 725 424,62

154 725 424,62

**3.12. Résultat sur cessions d'actifs**

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2021	31/12/2020
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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	986 177,57	-	986 177,57	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-	-
Parts ou actions (OPCI) et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>986 177,57</b>	<b>-</b>	<b>986 177,57</b>	<b>-</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	<b>986 177,57</b>	<b>-</b>	<b>986 177,57</b>	<b>-</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-34 400,00</b>	<b>-34 400,00</b>	<b>-18 266,69</b>
<b>Total</b>	<b>986 177,57</b>	<b>-34 400,00</b>	<b>951 777,57</b>	<b>-18 266,69</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>	
Néant	-
<b>Autres engagements</b>	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2021		Exercice 31/12/2020	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	244 054,43	110 644,62	319 363,52	253 063,48
Régularisation du résultat net	3 628,27	-3 519,42	-3 781,54	-
Résultat sur cessions d'actifs	811 017,88	140 759,69	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	4 542,76	-2 179,22	-15 238,01	-3 028,68
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>1 063 243,34</b>	<b>245 705,67</b>	<b>300 363,97</b>	<b>250 054,80</b>
Report des résultats nets	2 536 999,80	735 979,23	2 262 634,50	485 923,29
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Régularisation sur les comptes de report	93 965,76	-84 895,52	-25 997,53	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>2 630 965,56</b>	<b>651 083,71</b>	<b>2 236 636,97</b>	<b>485 923,29</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>3 694 208,90</b>	<b>896 789,38</b>	<b>2 537 000,94</b>	<b>735 978,09</b>
Distribution	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	2 536 999,80	735 979,23
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 536 999,80</b>	<b>735 978,23</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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	138 162 805,51	119 732 031,72	115 605 315,290	84 415 755,870	45 070 968,410
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	688 100,21	663 528,95	671 241,476	557 224,678	341 114,197
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	200,78	180,440	172,220	151,490	132,120
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR	-	0,45	1,70	0,67	0,997857175
<b>Actif net</b>						
Part B	EUR	23 510 824,23	23 815 540,49	22 662 483,600	18 292 213,400	15 198 589,910
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part B	EUR	1 159,01655	1 310,14211	1 310,142	1 204,718	1 149,03300
<b>Valeur liquidative</b>						
Part B	EUR	20 285,14	18 177,62	17 297,720	15 163,810	13 227,280
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part B	EUR	-	190,86	202,58	93,39	76,25

\* 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	12 112 009,99	10 000,00	-7 10 348,92	-7 093 094,72	99,99%
SCI BK MURS	17 316 474,50	10 000,00	4 19 485,67	-7 625 830,77	99,99%
SCI BK QUICK	17 266 138,54	1 000,00	221 672,40	-11 004 659,71	99,90%
SAS PPG PALOMA	210 181,60	10 000,00	-1 567 052,94	-2 848 066,50	4,99%
SCI PPG ON SPOT	1 223 291,74	10 000,00	-184 041,89	5 230 956,11	76,92%
<b>Total</b>	<b>48 128 096,37</b>				