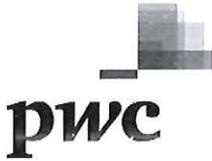


**SPPICAV BK OPCI**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**

Aux Associés  
**SPPICAV 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 la société SPPICAV BK OPCI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [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. 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par les experts indépendants.

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

### **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 direction 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 société 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 société.

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 l'OPCI 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 7 mai 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

# SPPICAV - BK OPCV

Exercice clos du 01/01/2018 au 31/12/2018

## Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - Règles et méthodes comptables

2 - Evolution de l'actif net

3 - Compléments d'information

3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36

3.2 – Autres actifs à caractère immobilier

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.)

3.4 - Décomposition des créances

3.5 - Capitaux propres

3.6 - Dettes

Décomposition des dettes

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Emprunts à taux fixe

3.7 - Détail des provisions

3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

3.9 – Produits et charges sur opérations financières

3.10 – Autres produits et autres charges

3.11 - Frais de gestion

3.12 – Résultat sur cession d'actifs

3.13 - Engagements reçus et donnés

3.14 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

# SPPICAV - BK OPCI

**BILAN** du 01/01/2018 au 31/12/2018 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>102 836 426,97</b>	<b>59 397 126,16</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	13 347 954,64	4 846 168,18
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>	89 488 472,33	54 550 957,98
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>221 114,86</b>	<b>508 956,45</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	502 216,00
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	221 114,86	6 740,45
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>251 956,21</b>	<b>61 227,15</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>278 302,77</b>	<b>2 685 612,25</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>103 587 800,81</b>	<b>62 652 922,01</b>

PASSIF	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	101 574 162,68	59 841 559,84
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	646 286,58	129 524,02
Résultat de l'exercice	487 520,01	298 474,46
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>102 707 969,27</b>	<b>60 269 558,32</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>DETTES</b>	<b>879 831,54</b>	<b>2 383 363,69</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	879 831,54	2 383 363,69
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>103 587 800,81</b>	<b>62 652 922,01</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 31/12/2018 en devise Euro**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
<b>Produits de l'activité Immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 452 514,35	515 286,31
<b>TOTAL I</b>	<b>1 452 514,35</b>	<b>515 286,31</b>
<b>Charges de l'activité Immobilière</b>		
Charges immobilières	-532,00	0,76
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>-532,00</b>	<b>0,76</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>1 451 982,35</b>	<b>515 287,07</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	-5 479,29	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-5 479,29</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>-5 479,29</b>	<b>-</b>
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 014 192,53	-309 177,83
Autres charges (VII)	-	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>432 310,53</b>	<b>206 109,24</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>-</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	-1 936,00	-
<b>TOTAL IX</b>	<b>-1 936,00</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>-1 936,00</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>430 374,53</b>	<b>206 109,24</b>
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)	57 145,48	92 365,22
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>487 520,01</b>	<b>298 474,46</b>

## 7 ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2018 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 en cours de construction

Néant

Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration

Néant

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. Conformément à ces principes, les Actifs de la SAS (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évaluées 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 survenance.

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)**

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 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 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>60 269 558,32</b>	<b>12 875 235,05</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	33 755 337,48	42 985 139,79
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	8 502 004,97	4 398 597,79
- Différence d'estimation exercice N	13 328 176,15	4 824 171,18
- Différence d'estimation exercice N-1	4 824 171,18	427 573,39
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-249 309,03	6 476,45
- Différence d'estimation exercice N	-242 829,58	6 476,45
- Différence d'estimation exercice N-1	6 476,45	-
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	430 374,53	206 109,24
Comptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultats <sup>2</sup>	-	-
- sur cessions d'actifs <sup>2</sup>	-	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>102 767 863,27</b>	<b>60 269 558,32</b>

<sup>1</sup> Versements au titre des articles L.214-128 et L.214-140.  
<sup>2</sup> Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précisée.

**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 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total frais inclus</b>						-

**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 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	4 846 169,18	-	-218,51	6 502 004,97	13 347 954,64	-
<b>Total</b>	<b>4 846 169,18</b>	-	<b>-218,51</b>	<b>6 502 004,97</b>	<b>13 347 954,64</b>	-
<b>Total frais inclus</b>						<b>13 347 954,64</b>

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI BX BAC	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI BX MURS	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI BX QUICK	Restauration rapide	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 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Avances en compte courant	69 468 472,33	54 559 957,88
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>69 468 472,33</b>	<b>54 559 957,88</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 notation	Évaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			0,00	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-38 4°				0,00%
Néant				0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-38 5°				0,00%
Néant				0,00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			0,00	0,00%
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%
Opérations temporaires de titres				0,00%
À l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				0,00%
À l'actif :				0,00%
CAP BK WARRANTS			221 114,86	0,22%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			0,00	0,00%
Rappel de l'actif net			102 707 969,27	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Créances locataires	-	-
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2018
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	251 956,21	61 227,15
Synsica	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	251 956,21	61 227,15

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquies à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	216 110,48100	30 022 808,79	2 101 696,36
Rachats réalisés Part A			
Souscriptions enregistrées Part B	55,88477	773 831,78	54 168,22
Rachats réalisés Part B			
<b>Montants nets</b>	<b>216 166,16577</b>	<b>30 796 640,57</b>	<b>2 155 864,58</b>

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

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017	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 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Capital	101 574 162,68	59 641 559,84
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	242 308,05	36 198,81
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	403 978,53	93 325,21
Résultat de l'exercice	430 374,53	206 109,24
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	57 145,48	92 365,23
Comptes 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>102 707 969,27</b>	<b>60 269 558,33</b>

## 3.6. Dettes

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Emprunts	-	-
Comptes 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	105 400,00	59 500,00
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	774 431,54	2 323 663,69
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	879 831,54	2 383 363,69
Total des dettes	879 831,54	2 383 363,69

## 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 variables	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
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 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2018
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

## 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 récurrentes	...	-	...
...	...	-	...
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	...	1 452 514,35	...
<b>Total</b>		<b>1 452 514,35</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	...	-	...
Nolote	...	-	...
...	...	-	...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	-	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	...	-	...
Honoraires et des experts immobiliers	...	-	...
Frais d'avocat	...	-	...
Frais d'étude, d'études et de recherches (projets non aboutis)	...	-	...
Frais de expertise et de procédures	...	-	...
Impôts, taxes et versements assimilés	...	452,00	...
Charges exceptionnelles	...	-	...
Autres	...	80,00	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	-	...
<b>Total</b>		<b>532,00</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 créances	-
Produits sur opérations 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	5 479,29
<b>Total</b>	<b>5 479,29</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>-</b>
<b>Autres charges</b>	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	-
<b>Total</b>	<b>-</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 1,17 % TTC de l'actif net.

Honoraires de Gestion	898 900,25	1,03%
Honoraires du CAC	32 400,00	0,04%
Valeurs en déduction	20 126,01	0,02%
Dépenses	37 195,78	0,04%
Autres	27 348,00	0,03%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>1 013 970,02</b>	<b>1,17%</b>

Actif net moyen : 86 671 774,89 €

86 671 774,89

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2018	31/12/2017
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.214-38 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-38 3°	-	-	-	-
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>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-1 936,00	-1 936,00	-
<b>Total</b>	-	-1 936,00	-1 936,00	-

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	-
Néant	-
Autres engagements	-
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2018		Exercice 31/12/2017	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	329 582,49	101 792,05	151 260,87	54 848,37
Régularisation du résultat net	48 424,60	10 720,68	81 648,57	10 716,68
Résultat sur cessions d'actifs	-	-	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-	-	-
Comptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Régularisation des comptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>378 007,09</b>	<b>112 512,73</b>	<b>232 909,44</b>	<b>65 565,03</b>
Report des résultats nets	165 524,97	76 783,08	14 264,10	21 934,71
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Régularisation sur les comptes de report	390 510,63	13 467,90	93 213,12	112,09
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>556 035,60</b>	<b>90 250,98</b>	<b>107 477,22</b>	<b>22 046,80</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>934 042,69</b>	<b>202 763,71</b>	<b>340 386,66</b>	<b>87 611,83</b>
Distribution	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	-	-
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-	-
<b>Total des sommes affectées</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

		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	N-2	N-3
Actif net						
Part A	EUR	84 415 755,870	45 070 968,410	5 525 501,230		
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	557 224,678	341 114,187	48 812,743		
Valeur liquidative						
Part A	EUR	151,490	132,120	113,190		
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR	(*)	0,897887175	0,21		
Actif net						
Part B	EUR	18 282 213,400	15 198 509,810	7 149 733,820		
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	1 204,718	1 149,03300	630,36577		
Valeur liquidative						
Part B	EUR	15 163,810	13 227,280	11 342,190		
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	EUR	(*)	76,25	28,99		

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

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actualisées	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI BK BAC	3 608 149,06	10 000,00	-225 860,25	-1 737 388,66	99,99%
SCI BK MJRS	6 237 133,65	10 000,00	-4 092 852,51	-5 925 032,39	99,99%
SCI BK QUICK	4 502 871,83	1 000,00	-1 883 624,18	-8 675 607,78	99,90%
<b>Total</b>	<b>13 347 954,64</b>				