

SPPPICAV BK OPCI

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

(Exercice clos le 31 decembre 2017)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels **(Exercice clos le 31 décembre 2017)**

A l'assemblée générale des associés
SPPPICAV BK OPC I
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 SPPPICAV BK OPC I relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017, 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^{er} janvier 2017 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

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 1.1.1 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, 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 un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient aux organes de direction 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'ils estiment 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 aux organes de direction 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 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



systematiquement 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.

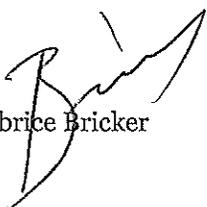
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

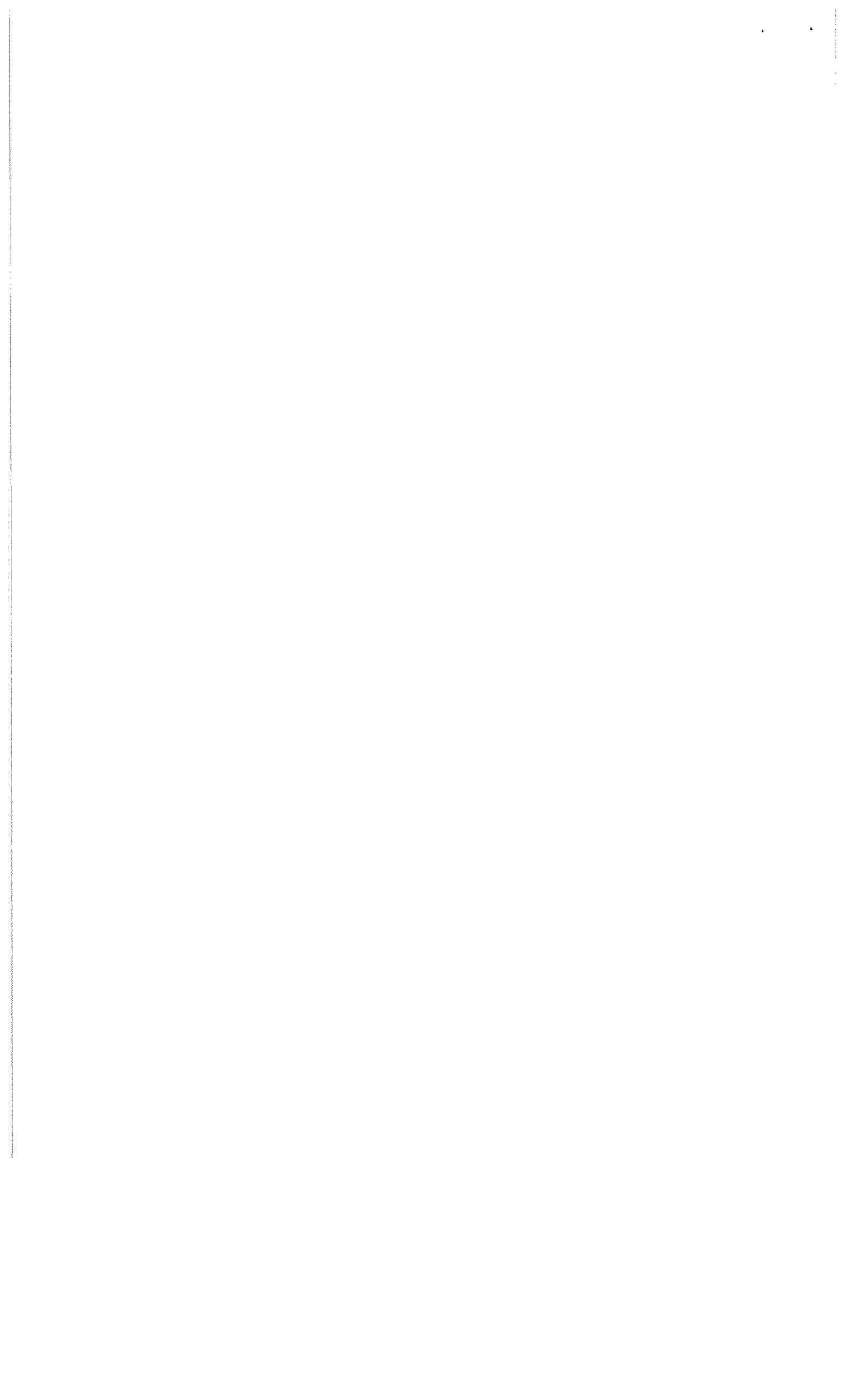
En outre :

- 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 4 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker



SPPICAV - BK OPCI

Exercice clos du 01/01/2017 au 31/12/2017

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°

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 OPCV

BILAN du 01/01/2017 au 31/12/2017 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	59 397 126,16	12 522 243,06
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°	4 846 168,18	447 571,39
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	54 550 957,98	12 074 671,67
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	508 956,45	-
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	6 740,45	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	61 227,15	7 230,00
DEPOTS A VUE	2 685 612,25	4 778 226,14
TOTAL DE L'ACTIF	62 652 922,01	17 307 699,20

PASSIF	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	59 841 559,84	12 647 760,28
Report des résultats nets antérieurs	129 524,02	
Résultat de l'exercice	298 474,46	27 474,77
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	60 269 558,32	12 675 235,05
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	2 383 363,69	4 632 464,15
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	2 383 363,69	4 632 464,15
TOTAL DU PASSIF	62 652 922,01	17 307 699,20

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.

SPPICAV - BK OPC1

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2017 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	515 286,31	91 192,33
TOTAL I	515 286,31	91 192,33
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	0,76	-125,13
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	0,76	-125,13
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	515 287,07	91 067,20
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	-
Autres produits (V)	-	56 273,61
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-309 177,83	-111 142,00
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	206 109,24	36 198,81
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
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	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	206 109,24	36 198,81
Comptes de régularisation (X)	92 365,22	-8 724,04
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	298 474,46	27 474,77

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2017 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 principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- Immage fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en : Euros
L'OPCI clôture son second exercice qui court du 01/10/2017 au 31/12/2017.

1.1. Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode du coût historique et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous les moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrés dans des comptes "différences d'estimation".

1.1.1 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 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 surveillance.

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.

1.1.2 Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Les contrats d'échange de taux d'intérêts sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs au taux d'intérêt du marché.

1.2. Mode de comptabilisation des produits

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

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

Les commissions payées par les souscripteurs et destinées à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais sont destinés à couvrir.

1.4. 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.

1.5. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

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

Néant

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

Néant

1.8. 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)

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.10. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

1.11. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.12. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.13. 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 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net en début d'exercice	12 675 235,05	-
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	42 985 130,70	12 211 482,65
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCG)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	4 288 587,29	427 573,39
- Différence d'estimation exercice N	4 824 171,18	427 573,39
- Différence d'estimation exercice N-1	427 573,39	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financières non immobiliers	6 476,46	-
- Différence d'estimation exercice N	6 476,46	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	206 109,24	36 108,81
Comptes versés au cours de l'exercice	-	-
- sur résultat net ¹	-	-
- sur cessions d'actifs ²	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	60 269 558,32	12 675 235,05

¹ Varyments 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 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	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
Mécat		

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-38 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'évaluation	Exercice 31/12/2017	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-38 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-38 3°	447 571,39	-	1 999,00	4 396 527,79	4 846 168,18	-
Total	447 571,39	-	1 999,00	4 396 527,79	4 846 168,18	-
Total frais inclus						4 846 168,18

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SC BK BAC	Restauration rapide	France métropolitaine
SC BK MUSS	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 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Avances en compte courant	54 500 927,98	12 074 671,67
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilières	-	-
Total	54 500 927,98	12 074 671,67

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	Devis de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			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%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			508 956,45	0,84%
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 BSPP EIR-V CASH 5 WITH - LU0322528752			502 216,00	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 :				0,01%
CAP BK WARRANTS			6 740,45	0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			508 956,45	0,84%
Rappel de l'actif net			60 269 558,32	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Créances locataires	-	-
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
Total	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2017
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Autres créances	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	61 227,15	6 630,00
Syndicats	-	-
Autres débiteurs	-	600,00
Charges constatées d'avance	-	-
Total	61 227,15	7 230,00

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts*	Frais et commissions acquies à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	292 001,45400	35 331 850,61	2 267 400,52
Rachats réalisés Part A	-	-	-
Souscriptions enregistrées Part B	516,66723	6 264 468,00	337 314,00
Rachats réalisés Part B	-	-	-
Montants nets	292 820,12123	41 616 336,81	2 624 722,52

* Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	53 059 780,81	11 443 444,00	41 616 336,81
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	53 059 780,81	11 443 444,00	41 616 336,81

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Capital	59 841 559,84	12 647 700,28
Report des résultats nets antérieurs	139 024,02	-
Résultat de l'exercice	298 474,46	27 474,77
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acronymes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	60 269 058,32	12 675 235,05

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes à émettre les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à TPC/CI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Total des dépôts de garantie reçus	-	-
Pris de fonctionnement et de gestion à payer	59 500,00	34 150,00
Locataires crédeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres crédeurs	-	-
Commissions de souscription acquises au fonds mais non utilisées	1 577 363,69	33 023,15
Souscription reçue non levée	745 500,00	4 565 291,00
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	2 383 363,69	4 632 464,15
Total des dettes	2 383 363,69	4 632 464,15

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 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
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	-	-	-	-

Valeurisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Périodes de remboursement
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Etablissement de crédit	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit	-	-	-	-

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

3.7. Détail des provisions

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation 31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2017
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
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	---	-	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	---	-	
Total		515 286,31	
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'huissier	---	-	
Frais d'audit, études et de recherches (projets non aboutis)	---	-	
Frais de saisie et de procédure	---	-	
Impôts, taxes et versements assimilés	---	-0,76	
Charges exceptionnelles	---	-	
Autres	---	-	
Charges d'entretien sur les actifs à caractère immobilier	---	-	
Total		-0,76	

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	-
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 collectif	-
Produits sur contributions 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	-
Total	-

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	-
Total	-
Autres charges	-
Autres taxes et charges exceptionnelles	-
Total	-

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élèvent à 0,91 % TTC de l'actif net

Honoraires de Gestion	251 403,91	0,74%
Honoraires du CAC	19 950,00	0,04%
Véhiculisteur	19 600,00	0,05%
Dépoussières	12 883,92	0,04%
Autres	11 990,00	0,04%
Total des frais de fonctionnement	309 777,83	0,91%

Actif net moyen : 34 047 005,74 €

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2017	31/12/2018
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immubles 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°	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes Aolivants	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère Immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère Immobilier	-	-	-	-
Total - Déjà et instruments financiers non Immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	15 000 000,00
CAP	-
Autres engagements	-
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2017		Exercice 31/12/2016	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	151 260,87	54 848,37	14 264,10	21 934,71
Régularisation du résultat net				
Résultat sur cessions d'actifs	81 648,57	10 718,66	-3 804,19	-4 919,86
Régularisation des cessions d'actifs	-	-	-	-
Comptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Régularisation des comptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	232 909,44	65 566,93	10 459,91	17 014,85
Report des résultats nets	14 284,10	21 934,71	-	-
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Régularisation sur les comptes de report	83 213,12	112,09	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	107 427,22	22 046,80	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	340 386,66	87 613,83	10 459,91	17 014,85
Distribution	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	-	-
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-	-
Total des sommes affectées	-	-	-	-

* 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	Report antérieur	Exercice clos	Report antérieur	Montant total	Montant unitaire
Néant	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

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

		31/12/2016	31/12/2016	N-2	N-3	N-4
Actif net						
Part A	EUR	45 070 958,410	5 525 501,230			
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	341 114,197	48 812,743			
Valeur liquidative						
Part A	EUR	132,120	113,190			
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR	0,9979	0,2145			
Actif net						
Part B	EUR	15 198 583,910	7 149 733,820			
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	1 149,03300	630,36577			
Valeur liquidative						
Part B	EUR	13 227,250	11 342,190			
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	EUR	78,2483	28,9920			

* 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	2 183 538,78	10 000,00	-643 765,33	-1 511 526,41	99,99%
SCI BK MURS	457 382,22	10 000,00	-1 224 203,65	-1 332 179,89	99,99%
SCI BK QUICK	2 207 718,89	1 000,00	-6 783 083,50	-6 782 083,50	99,99%
Total	4 848 639,89		-8 651 052,48	-10 125 791,79	

