

**BK OPCI**

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

**Exercice de 6 mois et 2 jours clos le 31 décembre 2016**



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

**Exercice de 6 mois et 2 jours clos le 31 décembre 2016**

Aux Associés

**BK OPCI**

C/O Pierre 1 er Gestion

33 Avenue Du Maine

75755 PARIS Cedex 15

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois et 2 jours clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société BK OPCI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

---

*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.

## II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation détenus par la SPPICAV sont évalués à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion, les actifs immobiliers sous-jacents, conformément à la réglementation applicable aux OPCI, faisant l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - Vérifications et informations spécifiques

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 du président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

  
Fabrice Bricker

# SPPICAV - BK OPCV

**BILAN** du 28/06/2016 au 31/12/2016 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>12 522 243,06</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°	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 <sup>1</sup>	12 074 671,67	-
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</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	-	-
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>7 230,00</b>	<b>-</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>4 778 226,14</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>17 307 699,20</b>	

PASSIF	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	12 647 760,28	-
Report des plus-values nettes <sup>2</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>2</sup>	-	-
Résultat de l'exercice	27 474,77	-
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>12 675 235,05</b>	<b>-</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>4 632 464,15</b>	<b>-</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	4 632 464,15	-
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>17 307 699,20</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.

SPPICAV - BK OPC I

## COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2016 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
<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	91 192,33	-
<b>TOTAL I</b>	<b>91 192,33</b>	-
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-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	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-125,13</b>	-
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>91 067,20</b>	-
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	-	-
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
<b>TOTAL IV</b>	-	-
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	-	-
Autres produits (V)	56 273,61	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-111 142,00	-
Autres charges (VII)	-	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>36 198,81</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>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	-	-
<b>TOTAL IX</b>	-	-
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b> (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	<b>36 198,81</b>	-
Comptes de régularisation (X)	-8 724,04	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>27 474,77</b>	-

## ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2016 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).

Ce premier exercice à une durée exceptionnelle de 6 mois et 2 jours.

#### 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 OPCIs, 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 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 31/12/2016	Exercice N-1
<b>Actif net en début d'exercice</b>	-	-
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	12 211 462,85	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCIV)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	427 573,39	-
- Différence d'estimation exercice N	427 573,39	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instr. financiers non immobiliers	-	-
- Différence d'estimation exercice N	-	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent*	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	36 168,81	-
Comptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net†	-	-
- sur cessions d'actifs*	-	-
Autres éléments*	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>12 675 235,05</b>	-

\* Versements au sens des articles L.214-129 et L.214-130.  
† 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 N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2016	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Actes	-	-	-	-	-	-
<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 N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2016	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	19 998,00	427 573,39	447 571,39	-
<b>Total</b>	-	-	19 998,00	427 573,39	447 571,39	-
Total frais inclus						447 571,39

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI BK BAC	Immobilier	France
SCI BK MURS	Immobilier	France

**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 31/12/2016	Exercice N-1
Avances en compte courant	12 074 671,67	-
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Actes créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>12 074 671,67</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>			0,00	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L.214-36 4°				
Néant				0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L.214-36 5°				
Néant				0,00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			0,00	0,00%
Dépôts				
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
Néant				0,00%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%

Au passif :					0,00%
Néant					0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Rappel de l'actif net				12 878 235,05	

## 3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locales	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
<b>Créances locales</b>		
Créances locales	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2016
Dépréciation des créances locales	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	6 630,00	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	600,00	-
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>7 230,00</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 acquies à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	48 812,74300	5 109 800,00	357 686,00
Rachats réalisées Part A	-	-	-
Souscriptions enregistrées Part B	630,36577	6 333 644,00	443 356,00
Rachats réalisées Part B	-	-	-
<b>Montants nets</b>	<b>49 443,10877</b>	<b>11 443 444,00</b>	<b>801 042,00</b>

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

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit : RDV(0)

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
<b>Capital</b>	<b>12 847 760,28</b>	-
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	27 474,77	-
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Accomptes 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>12 875 235,05</b>	-

## 3.6. Dettes

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
<b>Emprunts</b>	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
Avises 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	34 160,00	-
Localités crédeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres crédeurs	4 599 314,15	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>4 632 464,15</b>	-
<b>Total des dettes</b>	<b>4 632 464,15</b>	-

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2016	Exercice N-1
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 au bilan	Valeur actualisée	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

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

**3.7. Détail des provisions**

**Ventilation des emprunts par maturité résiduelle**

Provisions constituées	Situation N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2016
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	...	91 192,33	...
<b>Total</b>		<b>91 192,33</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges immobilières			
Charges ayant leur contrepartie en produits	...	-	...
Charges d'entretien courant	...	-	...
Charges de gros entretien	...	-	...
Charges de renouvellement et de remplacement	...	-	...
Autres charges immobilières	...	-	...
- Charges locatives non récupérées	...	-	...
- Charges locatives sur locaux vacants	...	-	...
- Primes d'assurance non récupérées	...	-	...
- Notaire	...	125,00	...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	-	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	...	-	...
- Honoraires des experts immobiliers	...	-	...
- Frais d'arbitrage	...	-	...
- Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	...	-	...
- Frais de saisie et de procédure	...	-	...
- Impôts, taxes et versements assimilés	...	0,13	...
- Charges exceptionnelles	...	-	...
- Autres	...	-	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	-	...
<b>Total</b>		<b>125,13</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>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>	-

**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	56 213,61
<b>Total</b>	<b>56 213,61</b>
<b>Autres charges</b>	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	-
<b>Total</b>	-

**3.11. Frais de gestion**

Les frais supportés de manière récurrente par la SFPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SFPICAV et s'élevent à 2,14 % TTC de fact net.

Honoraires de Gestion	78 705,51	1,52%
Honoraires du CAC	10 083,33	0,19%
Valeurisateur	7 332,33	0,14%
Dépositaire	7 332,34	0,14%
Autres	7 665,49	0,15%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>111 142,00</b>	<b>2,14%</b>

Actif net moyen : 10214157,95 €

10 214 157,95

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

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2016	N-1
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-

Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-
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>	-	-	-	-
<b>Total</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 31/12/2016	Exercice N-1
Résultat net	36 198,81	-
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
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>36 198,81</b>	-
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>36 198,81</b>	<b>-</b>
Distribution	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par FAGO 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

		31/12/2016	N-1	N-2	N-3	N-4
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	5 525 601,230				
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	48 612,743				
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	113,190				
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR	(*)				
<b>Actif net</b>						
Part B	EUR	7 149 733,820				
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part B	EUR	630,36977				
<b>Valeur liquidative</b>						
Part B	EUR	11 342,190				
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part B	EUR	(*)				

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

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détenion
SCI BK BAC	239 393,34	10 000,00	-567 762,54	-557 762,54	99,99%
SCI BK MJRS	208 222,81	10 000,00	-618 064,61	-603 064,61	99,99%
<b>Total</b>	<b>447 616,15</b>				