

BK OPCI

ORGANISME PROFESSIONNEL
DE PLACEMENT COLLECTIF
EN IMMOBILIER (OPPCI)

Réservé aux investisseurs professionnels
& assimilés en France

Joseph CHÂTEL

Associé fondateur



Joël VACHER

Président - Associé fondateur

Pierre 1^{er} Gestion (PPG) est une société de gestion indépendante fondée en 2015 par Joseph Châtel, fondateur de DNCA Finance, et Joël Vacher, professionnel de l'investissement et de la gestion immobilière depuis plus de 15 ans.

Les femmes et les hommes de PPG disposent de savoir-faire et d'expériences dans tous les secteurs de l'immobilier leur permettant de gérer toutes les catégories de fonds d'investissement immobilier.

8 FONDS
(OPPCI, FPCI, FCPR, AUTRES FIA)

+800 M€
D'ENCOURS SOUS GESTION*

*données au 31/12/2023

+ 200 ACTIFS
IMMOBILIERS GÉRÉS*

*données au 31/12/2023

Approche multisectorielle



RESTAURATION RAPIDE



HÔTELLERIE



COMMERCE



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉS

Un fonds différenciant



Investisseurs éligibles

BK OPCI est réservé aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont les investisseurs dont le montant de la souscription est supérieur à 100 000€ et à la recherche d'une diversification de leur patrimoine sur un horizon long terme.

Les parts de BK OPCI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Le fonds investit dans des actifs immobiliers, composés d'immeubles commerciaux principalement à usage de restauration rapide situés en France métropolitaine et exploités sous l'enseigne BURGER KING. La stratégie du fonds vise à générer des performances à long terme par la perception de revenus locatifs servant principalement à rembourser la dette bancaire. Les actifs sont le plus souvent acquis neufs, rénovés ou dans l'optique d'une rénovation.

Tous les emplacements bénéficient d'une excellente visibilité au sein de zones à fort trafic dans le cadre de baux commerciaux d'une durée d'au minimum 9 ans avec une période ferme pouvant aller jusqu'à 12 ans. Les conditions de renouvellement des baux sont fixées dès leur signature et doivent permettre au preneur à bail la continuité de l'exploitation et, pour le fonds, la perception des revenus locatifs.

Objectif de gestion

L'objectif de taux de rendement interne cible (« TRI »), net de tous frais mais hors commissions de souscription est de 7% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Risques associés

L'investissement immobilier présente des risques de baisse du marché immobilier, de vacance locative, de gestion discrétionnaire et de liquidité : c'est pourquoi ni le capital, ni la rentabilité, ni la liquidité de l'investissement ne sont garantis. Le risque de perte totale du capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire de 75 % maximum autorisé.

Fiscalité

Les dividendes distribués comme les plus-values sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 30 %¹ ou sur option au barème progressif de l'impôt² pour les actionnaires résidents fiscaux français. Pour les investisseurs personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), les revenus distribués et les plus-values de cession d'actions seront inclus dans le résultat imposable de la société et imposables au taux de droit commun et le cas échéant à la contribution sociale sur les bénéfices.

Les investisseurs redevables de l'IFI³ devront, en principe, inclure dans l'assiette taxable la fraction de la valeur de leurs actions représentative des biens immobiliers détenus par la SPPICAV⁴.

En fonction du revenu fiscal de référence⁵, les revenus et plus-values peuvent être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).

¹ 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux. - ² Articles 200 A 2 du CGI. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains et plus-values entrant dans le champ d'application du PFU. - ³ Impôt sur la fortune immobilière sur la valeur nette de patrimoine immobilier supérieure à 1 300 000 euros au 1^{er} janvier. ⁴ Articles 965 2° du CGI. - ⁵ Article 223 sexies 1° du CGI - Taxe de 3% ou 4% à partir de 250 000 euros de revenu fiscal de référence. Fiscalité en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

Caractéristiques du fonds

BK OPCI

Forme juridique	Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV)
N° d'agrément AMF	SPI 20160021
Code ISIN part A	FR 0013144094
Code ISIN part B	FR 0013182664
Minimum de souscription initiale / ultérieure PART A	100 000 € / 10 000 €
Minimum de souscription initiale / ultérieure PART B	2 000 000 € / 10 000 €
Périodicité de la valeur liquidative	Trimestrielle
Commission de souscription acquise à la SPPPICAV	5 % ⁽¹⁾
Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV	5 % maximum
Commission de gestion annuelle	2 % TTC maximum de l'actif net ⁽²⁾
Commission de surperformance	Néant
Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Commissaire aux comptes	PwC audit
Expert immobilier	BPCE Expertises Immobilières

⁽¹⁾ Pourcentage appliqué au 01/04/2024 et susceptible de modification semestrielle.

⁽²⁾ Les commissions de gestion annuelles réellement facturées en 2023 sont de 1,21% TTC de l'actif net.



Julien Cayuela

Relations partenaires
et investisseurs

07 82 49 71 37



Gérald Prouteau

Directeur du
développement

06 76 83 83 28



Lucie Taufour

Relations partenaires
et investisseurs

06 80 30 04 66



Fabien Gaudin

Relations partenaires
et investisseurs

06 81 70 69 21

Avertissement : ce document à caractère promotionnel a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article D 321-1, 5ème paragraphe du Code Monétaire Financier. Ce document n'a pas été préparé en tenant compte des objectifs d'investissement, de la situation financière et des besoins d'un investisseur en particulier. Il peut donc ne pas être adapté à ce dernier. Veuillez vous référer au prospectus et DIC de BK OPCI avant de prendre toute décision finale d'investissement. La documentation légale est disponible sur simple demande auprès de Pierre 1^{er} Gestion.

BK OPCI, Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de SAS immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 820 125 839, agréée par l'AMF sous le N° SPI20160021, dont le siège social se situe Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine 75755 PARIS CEDEX 15 représentée par son Président, la société Pierre 1^{er} Gestion, SAS au capital de 500 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 813 903 390, dont le siège social est situé Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine 75755 PARIS CEDEX 15, société de gestion agréée par l'AMF sous le N° GP 15000024.

Document établi à la date du 08/07/2024