

**BK OPCI**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

Aux associés  
**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 l'organisme de placement collectif immobilier BK OPCI constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans la note « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, 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.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## ***Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels***

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

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

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

*Document authentifié par signature électronique*

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Benjamin Moïse

# BK OPCI

Exercice ouvert du 01/12/2024 au 31/12/2024

## Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

3 - EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3.1 – Capitaux propres

3.2 – Evolution de l'actif net

4 - INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI

4.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

4.2 – Evolution des comptes courants

4.3 – Résultat sur Plus et moins values

5 - AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

5.1 – Décomposition des créances

5.2 – Detail des provisions pour risques et charges

5.3 – Detail des emprunts

5.4 – Décomposition des dettes

5.5 – Produits et charges de l'activité immobilière

5.6 – Produits et charges sur opérations financières

5.7 – Autres produits et autres charges

5.8 – Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

5.9 – Engagements reçus et donnés

5.10 – Tableau d'affectation du résultat

6 - INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

6.1 – Inventaire détaillé des parts non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

6.2 – Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

6.3 – Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

7- Comptes annuels et annexes de l'exercice 2023

# BK OPCI

**BILAN** au 31/12/2024 en devise Euro

<b>ACTIF</b>	Exercice 31/12/2024
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>235 884 932,67</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	109 830 563,11
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-
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>	126 054 369,56
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>119 252,60</b>
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Dépôts	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	119 252,60
<b>AUTRES ACTIFS</b>	
Créances locataires	-
Autres créances	8 602,69
Dépôts à vue	1 398 512,51
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>237 411 300,47</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital <sup>2</sup>	241 183 316,50
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	53 634,99
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	130 211,97
Résultat de l'exercice	-4 571 627,86
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>236 795 535,60</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>DETTES</b>	<b>615 764,87</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Comptes courant d'actionnaires	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	615 764,87
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>237 411 300,47</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.

0,00

<sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

**COMPTE DE RESULTAT** au 31/12/2024 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
<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	129 808,70
<b>TOTAL I</b>	<b>129 808,70</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	-19 475,48
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-4 000 000,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-4 019 475,48</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>-3 889 666,78</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	520 401,96
Autres produits financiers	85 950,93
<b>TOTAL III</b>	<b>606 352,89</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-3,64
<b>TOTAL IV</b>	<b>-3,64</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>606 349,25</b>
Autres produits (V)	2 007 949,76
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 379 238,11
Autres charges (VII)	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>-4 654 605,88</b>
Régularisation sur résultat net (VIII)	-46 505,54
<b>RESULTAT NET (A +/- VIII)</b>	<b>-4 701 111,42</b>
<b>Plus values réalisées nettes</b>	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	129 483,56
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
<b>TOTAL IX</b>	<b>129 483,56</b>
<b>Moins values réalisées nettes</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 X</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)</b>	<b>129 483,56</b>
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-
<b>PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)</b>	<b>129 483,56</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>-4 571 627,86</b>

## ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

## INFORMATIONS GENERALES

## 1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers (composés principalement d'immeubles commerciaux à usage de restauration rapide situés en France métropolitaine et principalement exploités sous l'enseigne BURGER KING). Ces actifs immobiliers prendront la forme d'immeubles acquis en pleine propriété ou de droits réels de type baux à construction ou tout autre type de droit réel

Cette stratégie d'investissement sera poursuivie et mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection d'Actifs Immobiliers correspondant à la stratégie d'investissement ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes ;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir la SPPICAV contre les risques de taux dans les conditions prévues à l'article 4.4.2. du prospectus

La SPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de vingt pour cent (20%) de ses actifs par actif immobilier.

Par ailleurs, la SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social.

Conformément à l'Article 4.3.4 du prospectus, afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, la SPPICAV pourra constituer une poche de liquidité.

La stratégie d'investissement sera appliquée et les ratios d'investissement seront respectés pendant toute la durée de vie de la SPPICAV.

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

		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	207 056 102,15	187 942 302,25	165 031 577,10	138 162 805,51	119 732 031,72
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	791 086,18	782 438,40	745 636,25	688 100,21	663 528,95
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	261,73	240,20	221,32	200,78	180,44
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR	*	-1,71	0,68	0,2677	3,82
<b>Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)</b>						
Part A	EUR		-	-	-	-
<b>Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)</b>						
Part A	EUR		-	0,68	0,27	-
<b>Actif net</b>						
Part B	EUR	29 739 433,45	27 213 425,15	25 977 894,51	23 510 824,23	23 815 540,49
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part B	EUR	1 118,21	1 118,21	1 161,28	1 159,02	1 310,14
<b>Valeur liquidative</b>						
Part B	EUR	26 595,58	24 336,61	22 370,13	20 285,14	18 177,82
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part B	EUR	*	779,87	74,86	73,3265	561,75
<b>Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)</b>						
Part B	EUR		-	-	-	-
<b>Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)</b>						
Part B	EUR		-	74,86	73,33	-

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

## 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

-Continuité de l'exploitation  
-Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après

-Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

-Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :

oPour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)

oPour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

-Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.

-Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.

-Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.

-Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

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

### Valorisation des immeubles construits et acquis

#### (a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPPICAV désigne un (1) évaluateur immobilier dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluateur immobilier, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.

Le RGAMF fixe la mission de l'évaluateur immobilier, notamment ses tâches, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus

#### (b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPPICAV détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'évaluateur immobilier une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPPICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier

#### (c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

#### Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-92 2° et 3°)

Conformément au plan comptable applicable aux OPCl, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCl à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPPICAV 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.

#### 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 tout en tenant compte, le cas échéant, d'une révision à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

## 2.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

### Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

#### (a) Titres de Créances Négociables (TCN)

(i) Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois  
Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

**(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé**

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

**c) Parts ou actions d'OPC**

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

**(d) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois**

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retour. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retour. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

**2.3. Mode de comptabilisation des produits**

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

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

La part variable des commissions de souscription, acquises à la SPPICAV, est enregistrée en compte d'attente au bilan et sa remontée en compte de capital lors de l'investissement des sommes souscrites

La part fixe est des commissions de souscriptions est comptabilisée dans un compte de capital. Etant donné, qu'il s'agit d'une commission de souscription non acquise à l'OPCI, la retrocession de ces commissions de souscriptions est enregistrées dans les comptes de capitaux

**2.5. 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 avant le 01/01/2024 et exclus après le 01/01/2024  
Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus avant le 01/01/2024 et exclus après le 01/01/2024

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

Néant

**2.7. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs**

Néant sous réserve du changement de réglementation présenté ci-avant

**2.8. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

**2.9. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

**3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES**  
en devise Euro

**3.1. Capitaux propres**

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2024
<b>Capital</b>	241 183 316,50
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	53 634,99
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	130 211,97
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	-
- Sur le résultat net	-4 701 111,42
- Sur les plus ou moins values réalisées	129 483,56
Accomptes versés au cours de l'exercice	-
- Sur le résultat net	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
- Sur le résultat net	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
<b>Total des sommes distribuables</b>	-4 387 780,90
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>236 795 535,60</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice	Souscriptions			Rachats		
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part A	19 534,62	4 980 751,24	160 677,00	10 886,84	2 781 876,52	0,00
Part B	-	-	-	-	-	-
<b>Montants nets</b>	<b>19 534,62</b>	<b>4 980 751,24</b>	<b>160 677,00</b>	<b>10 886,84</b>	<b>2 781 876,52</b>	<b>-</b>

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

**3.2. Evolution de l'actif net**

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>215 155 727,40</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	5 141 428,51
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-2 781 876,52
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
- Frais d'acquisition de l'exercice	-
- Frais d'acquisition reportés au compte de résultat sur l'exercice	-
Différences de charge	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	24 171 691,33
- Différence d'estimation exercice N	109 266 931,23
- Différence d'estimation exercice N-1	85 095 239,90
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-366 310,80
- Différence d'estimation exercice N	-190 747,40
- Différence d'estimation exercice N-1	175 563,40
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-4 525 122,32
- Résultat net avant comptes de régularisations <sup>1</sup>	-4 654 605,88
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations <sup>1</sup>	129 483,56
Accomptes versés au cours de l'exercice :	-
- sur résultat net <sup>1</sup>	-
- sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>236 795 535,60</b>

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

**4. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI**

en devise Euro  
**Expositions immobilières**

**4.1. 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 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-

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

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

**Ventilation des contrats de crédit bail**

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
□	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-

**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 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	89 276 918,39	4 159 900,00	19 998,00	24 693 546,72	109 830 563,11	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>89 276 918,39</b>	<b>4 159 900,00</b>	<b>19 998,00</b>	<b>24 693 546,72</b>	<b>109 830 563,11</b>	<b>-</b>
Total frais inclus	-	-	-	-	-	-

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI BK BAC	Restauration	France métropolitaine
SCI BK MURS	Restauration	France métropolitaine
SCI BK QUICK	Restauration	France métropolitaine
SCI BK HORIZON	Restauration	France métropolitaine
SCI PPG PARIS	Restauration	France métropolitaine

## 4.2. Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
ACD-00003337	Compte courant SPPICAV → BK BAC	2 909 505,88	-	-2 909 505,88	0,00	0,00
ACD-00003338	Compte courant SPPICAV → BK MURS	40 036 099,52	2 516 210,42	-3 507 000,00	311,51	39 045 621,45
ACD-00003339	Compte courant SPPICAV → BK BAC	49 236 513,93	6 132 552,12	-9 510 000,00	1 864,98	45 860 931,03
ACD-00003340	Compte courant SPPICAV → BK QUICK	29 643 737,56	689 673,45	-5 990 000,00	-6 387,77	24 337 023,24
ACD-00003756	Compte courant SPPICAV → ON SPOT	554 740,82	16 932,29	-566 932,29	-4 740,82	-0,00
ACD-00004115	Compte courant SPPICAV → SCI BK HORIZON	0,00	11 450 738,74	-13 537,51	-520 406,79	10 916 794,44
ACD-00004131	Compte courant SPPICAV → SCI PPG PARIS	0,00	10 816 851,00	-4 923 476,22	624,62	5 893 999,40
<b>Total</b>		<b>122 380 697,71</b>	<b>31 622 958,02</b>	<b>-27 420 451,90</b>	<b>-528 734,27</b>	<b>126 054 369,56</b>

## 4.3. Résultat sur Plus et moins values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	129 483,56	-	129 483,56
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)			
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)			
Autres actifs immobiliers			
<b>Total</b>	<b>129 483,56</b>	<b>-</b>	<b>129 483,56</b>
<b>Total</b>	<b>129 483,56</b>	<b>-</b>	<b>129 483,56</b>

## Expositions liées aux Actifs financiers d'Opcl

Libellé	Quantité	cotation	Devise de	Evaluation	% de l'actif net
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Dépôts					
Néant				0,00	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%
CAP BK OPCI 3 WRT				119 252,60	0,05%
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				236 795 535,60	

## 5. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

## 5.1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires		Exercice 31/12/2024
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	-	-
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	3 488,81	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	5 113,88	-
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	8 602,69	-
<b>Total</b>	8 602,69	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

## 5.2. Detail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

## 5.3. Detail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
<b>Autres emprunts et dettes financières</b>	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
<b>Total</b>	-

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

## 5.4. Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2024
Locataires crédlleurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	403 698,00
Etat et autres collectivités	197 112,42
Autres crédlleurs	14 954,45
Produits constatés d'avance	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>615 764,87</b>

## 5.5 Produits et charges de l'activité immobilière

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2024
Produits immobiliers	-
Charges immobilières	-19 475,48
. Impôts, taxes et versements assimilés	-19 475,48
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-4 000 000,00
Produits issus des actifs à caractère immobilier	-
- Produits sur comptes courants	-
- Autres	129 808,70
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>3 889 666,78</b>

## 5.6 Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments comptés dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPC	474 144,44
Produits sur instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	132 208,45
<b>Sous-total Produits sur opérations financière</b>	<b>606 352,89</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur opérations financière	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	3,84
Autres Charges financières	-
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>-3,84</b>
<b>Total des revenus financiers nets</b>	<b>606 349,05</b>

## 5.7 Autres produits et autres charges

Détail des éléments comptés dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	
Produits facturés par la SPPICAV vers ses filiales	2 007 949,76
	2 007 949,76
<b>Total</b>	<b>2 007 949,76</b>
<b>Autres charges</b>	
	0,00
<b>Total</b>	<b>-</b>

### 5.8 Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

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)

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2024	% actif net moyen
Frais de gestion	2 815 743,95	2,46%
Frais de fonctionnement externes		
Honoraires CAC	563 494,16	0,49%
Valorisateur	7 597,50	0,01%
Dépositaire	30 806,11	0,03%
Autres	190 398,44	0,17%
Frais d'audit, d'études	334 702,09	0,29%
Impôts et taxes	-	0,00%
Autres charges	-	0,00%
Commissions de surperformance	-	0,00%
<b>Total général</b>	<b>3 379 238,11</b>	<b>2,96%</b>

Actif net moyen total au 31/12/2024

114 257 740,36

Pourcentage des frais de gestion sur le total de l'actif net total au 31/12/2024

2,46%

Pourcentage des frais de fonctionnement externes sur le total de l'actif net au 31/12/2024

0,49%

### 5.9 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	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
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	
CAP BK OPCI 3 WRT (20 000 000 parts)	20 000 000,00
Autres engagements	
Néant	-

## 5.10 Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		-4 701 111,42
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		130 211,97
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		<b>-4 570 899,45</b>
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net*</b>		<b>-</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		129 483,56
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		53 634,99
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>183 118,55</b>
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*</b>		<b>-</b>

\*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		-4 184 874,12
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		<b>-4 184 874,12</b>
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net*</b>		<b>-</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		113 231,86
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>113 231,86</b>
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*</b>		<b>-</b>

\*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		-516 237,30
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		130 211,97
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		<b>-386 025,33</b>
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net*</b>		<b>-</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		16 251,70
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		53 634,99
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>69 886,69</b>
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*</b>		<b>-</b>

\*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS 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
<b>Total - Acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

## Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

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
<b>Total - Acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

## 6. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

## 6.1 Inventaire détaillé des parts non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisés	Différence d'estimation
Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
SCI BK BAC	Restauration	France métropolitaine	12 mai 2016	9 999,00	33 627 694,46	33 617 695,46
SCI BK MJRS	Restauration	France métropolitaine	12 mai 2016	9 999,00	40 858 129,79	40 848 130,79
SCI BK QUICK	Restauration	France métropolitaine	13 juillet 2017	1 780,49	35 222 288,06	35 220 507,57
SCI PPG PARIS	Restauration	France métropolitaine	22 octobre 2024	9 999,00	122 450,80	112 451,80
SCI BK HORIZON	Restauration	France métropolitaine	19 juillet 2024	9 999,00	-521 855,39	-531 854,39
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						

## 6.2 Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	% de l'actif net
Compte courant SPPI/CAV -> BK BAC			
Compte courant SPPI/CAV -> BK MJRS	39 005 877,30	39 045 621,45	16,49%
Compte courant SPPI/CAV -> BK BAC	45 812 423,04	45 860 931,03	19,37%
Compte courant SPPI/CAV -> BK QUICK	24 310 098,52	24 337 023,24	10,26%
Compte courant SPPI/CAV -> ON SPOT	11 437 201,23	-0,00	0,00%
Compte courant SPPI/CAV -> SCI BK HORIZON	13 437 201,23	10 916 794,44	4,61%
Compte courant SPPI/CAV -> SCI PPG PARIS	5 893 374,78	5 893 999,40	2,49%

## 6.3 Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
CAP BK OPC 3 BNP PARIBAS WARRANT	20 000 000,00	-104 294,86	EUR	-0,04%

# SPPICAV - BK OPCI

**BILAN** du 01/01/2023 au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>211 657 516,10</b>	<b>189 311 224,54</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	89 276 918,39	67 521 049,55
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
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>	122 380 597,71	121 790 174,99
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>2 523 536,00</b>	<b>886 689,62</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	2 523 536,00	886 689,62
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>73 537,51</b>	<b>14 123,50</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>1 257 577,49</b>	<b>1 029 868,96</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>215 512 167,10</b>	<b>191 241 906,62</b>

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	216 307 465,38	187 094 932,42
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	1 025 306,95
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	3 468 944,14	3 597 489,12
Résultat de l'exercice	-4 620 682,12	-708 256,88
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>215 155 727,40</b>	<b>191 009 471,61</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>DETTES</b>	<b>356 439,70</b>	<b>232 435,01</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	356 439,70	232 435,01
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>215 512 167,10</b>	<b>191 241 906,62</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 31/12/2023 en devise Euro**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	124 128,13	128 122,37
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>124 128,13</b>	<b>128 122,37</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-4 164 625,24	-22 010,07
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>-4 164 625,24</b>	<b>-22 010,07</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>-4 040 497,11</b>	<b>106 112,30</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	515 112,91	9 148,88
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>515 112,91</b>	<b>9 148,88</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-443,59	-11 455,71
<b>TOTAL IV</b>	<b>-443,59</b>	<b>-11 455,71</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>514 669,32</b>	<b>-2 306,83</b>
Autres produits (V)	1 807 196,62	1 549 194,28
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 805 222,62	-2 439 849,58
Autres charges (VII)	-	-3 003,10
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>-4 523 853,79</b>	<b>-789 852,93</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	202 272,51
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>-</b>	<b>202 272,51</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	-91 000,00	-111 588,86
<b>TOTAL IX</b>	<b>-91 000,00</b>	<b>-111 588,86</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>-91 000,00</b>	<b>90 683,65</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b> (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	<b>-4 614 853,79</b>	<b>-699 169,28</b>
Comptes de régularisation (X)	-5 828,33	-9 087,60
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-4 620 682,12</b>	<b>-708 256,88</b>

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2023 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 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.

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)**

La part variable des commissions de souscription, acquises à la SPPICAV, sont enregistrées en compte de capital

**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 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>191 009 471,61</b>	<b>161 673 629,74</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	17 667 092,43	13 371 966,42
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-9 739 947,01	-674 283,59
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	<b>21 931 432,24</b>	<b>16 718 420,18</b>
- Différence d'estimation exercice N	85 270 803,30	63 339 371,06
- Différence d'estimation exercice N-1	63 339 371,06	46 620 950,88
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	<b>-485 689,62</b>	<b>893 296,72</b>
- Différence d'estimation exercice N	-	485 689,62
- Différence d'estimation exercice N-1	485 689,62	-407 607,10
Distribution de l'exercice précédent*	-611 778,46	-274 388,58
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-4 614 853,79	-699 169,28
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net <sup>1</sup>	-	-
- sur cessions d'actifs <sup>2</sup>	-	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>215 155 727,40</b>	<b>191 009 471,61</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

<sup>2</sup> Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

## 3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

en devise Euro

### 3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

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

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur soi d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus						-

#### Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant		

#### Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	67 521 049,55	-	-	21 755 868,84	89 276 918,39	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>67 521 049,55</b>	-	-	<b>21 755 868,84</b>	<b>89 276 918,39</b>	-
Total frais inclus						89 276 918,39

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI BK BAC	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI BK MURS	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI BK QUICK	Restauration rapide	France métropolitaine
SCI PPG ON SPOT	Bureaux et restauration	France métropolitaine

### 3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Avances en compte courant	122 380 597,71	121 790 174,99
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>122 380 597,71</b>	<b>121 790 174,99</b>

### 3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°</b>				
Néant				0,00%
<b>Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°</b>				
Néant				0,00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>2 523 536,00</b>	<b>1,17%</b>
<b>Dépôts</b>				
Dep EUR 4.2 19/07/24	500 000	EUR	509 493,15	0,24%
Dep EUR 4.2 19/07/24	500 000	EUR	509 493,15	0,24%
Dep EUR 4.2 19/07/24	500 000	EUR	509 493,15	0,24%
Dep EUR 4.2 19/07/24	500 000	EUR	509 493,15	0,24%
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
Néant				0,00%
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>				
Néant				0,00%
<b>Titres de créances</b>				
Néant				0,00%
<b>Organisme de placement collectif en valeurs mobilières</b>				
Néant				0,00%
<b>Opérations temporaires de titres</b>				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Instruments financiers à terme</b>				
A l'actif :				
CAP BK OPCV 3 WRT	20 000 000	EUR	485 563,40	0,23%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>2 523 536,00</b>	<b>1,17%</b>
Rappel de l'actif net			215 155 727,40	

### 3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	31 179,63	9 009,62
Syndics	-	-
Autres débiteurs	42 357,88	5 113,88
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>73 537,51</b>	<b>14 123,50</b>

### 3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	65 231,18400	14 835 312,86	636 285,42
Rachats réalisés Part A	-28 429,04100	-6 546 624,69	-
Souscriptions enregistrées Part B	95,15474	2 195 494,15	-
Rachats réalisés Part B	-92,14374	-3 193 322,32	-
<b>Montants nets</b>	<b>36 805,15400</b>	<b>7 290 860,00</b>	<b>636 285,42</b>

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

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	216 307 465,38	187 094 932,42
Report des plus-values nettes	-	1 025 306,95
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	3 302 760,73	3 597 489,12
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	188 271,20	-
Résultat de l'exercice	-4 620 682,12	-708 256,88
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-22 087,79	-
Acomptes 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>215 155 727,40</b>	<b>191 009 471,61</b>

## 3.6. Dettes

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
<b>Total des comptes courants actionnaires</b>	-	-
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	61 911,00	81 290,13
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	279 574,25	76 739,00
Autres créditeurs	14 954,45	14 954,45
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>356 439,70</b>	<b>172 983,58</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>356 439,70</b>	<b>172 983,58</b>

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
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 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<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	124 128,13
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
<b>Total</b>	<b>124 128,13</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	-
...	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Honoraires des experts immobiliers	-
Frais d'avocat	-
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	-
Frais de sequestre et de procédure	-
Impôts, taxes et versements assimilés	68 725,24
Charges exceptionnelles	-
Autres	4 095 900,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
<b>Total</b>	<b>4 164 625,24</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	515 112,91
Produits sur dépôts	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur organismes de placement collectifs	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-
<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Autres Charges financières	443,59
<b>Total</b>	<b>443,59</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	1 807 196,62
<b>Total</b>	<b>1 807 196,62</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 1,39 %TTC de l'actif net.

	Montant HT	Montant TTC	%HT	%TTC
Honoraires de Gestion	2 531 053,73	2 531 053,73	1,22%	1,22%
Honoraires du CAC	12 691,50	9 949,80	0,01%	0,00%
Valorisateur	32 543,50	36 579,06	0,02%	0,02%
Dépositaire	112 487,41	130 590,91	0,05%	0,06%
Autres	116 446,48	108 188,80	0,06%	0,05%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>2 805 222,62</b>	<b>2 816 362,30</b>	<b>1,36%</b>	<b>1,36%</b>

Actif net moyen : 206 836 190,10

206 836 190,10

## 3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	202 272,51
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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>202 272,51</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>202 272,51</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-91 000,00</b>	<b>-91 000,00</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-91 000,00</b>	<b>-91 000,00</b>	<b>202 272,51</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>	
CAP BK OPCV 3 WRT (20 000 000 parts)	20 000 000,00
<b>Autres engagements</b>	
Néant	-

## 3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	4 109 539,54	596 982,57	-738 326,30	-51 526,63
Régularisation du résultat net	7 235,48	-1 407,15	-12 865,19	-114,29
Résultat sur cessions d'actifs	-79 049,84	-11 950,16	77 922,05	12 761,60
Régularisation des cessions d'actifs	-1 041,71	373,39	3 776,84	115,04
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>4 036 683,47</b>	<b>583 998,65</b>	<b>-669 492,60</b>	<b>-38 764,28</b>
Report des résultats nets	2 614 548,73	688 212,00	815 560,64	811 986,50
Report des plus-values nettes		-	2 689 062,58	-
Régularisation sur les comptes de report	149 285,58	705 109,83	304 787,66	1 398,71
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>2 763 834,31</b>	<b>1 393 321,83</b>	<b>3 809 410,88</b>	<b>813 385,21</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>6 800 517,78</b>	<b>1 977 320,48</b>	<b>3 139 918,28</b>	<b>774 620,93</b>
Distribution		*	525 369,51	86 408,95
Report des résultats nets antérieurs		*	2 614 548,73	688 212,00
Report des plus-values nettes		*	-	-
Incorporation au capital		*	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>		-	<b>3 139 918,24</b>	<b>774 620,95</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

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	187 942 302,25	165 031 577,10	138 162 805,51	119 732 031,72	115 605 315,290
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	782 438,40	745 636,25	688 100,21	663 528,95	671 241,476
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	240,20	221,32	200,780	180,440	172,220
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR	*	0,68	0,2677	-	-
<b>Actif net</b>						
Part B	EUR	27 213 425,15	25 977 894,51	23 510 824,23	23 815 540,49	22 662 483,600
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part B	EUR	1 118,21	1 161,28	1 159,01655	1 310,14211	1 310,142
<b>Valeur liquidative</b>						
Part B	EUR	24 336,61	22 370,13	20 285,14	18 177,82	17 297,720
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part B	EUR	*	74,86	73,3265	187,54	202,58

\* 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	21 712 962,62	10 000,00	-1,695,822.79	-10,021,177.92	99,99%
SCI BK MURS	33 142 935,54	10 000,00	-366,955.67	-7,397,326.61	99,99%
SCI BK QUICK	30 593 523,09	1 000,00	523,356.62	-6,075,589.94	99,90%
SCI PPG ON SPOT	3 827 497,14	318 600,00	-269,532.89	7,211,801.92	52,29%
<b>Total</b>	<b>89 276 918,39</b>				