

# BK OPCI

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Siège social : Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine  
75 755 Paris cedex 15  
820 125 839 RCS Paris

---

## **Rapport annuel du Président Présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Exercice clos le 31 décembre 2024**

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la société BK OPCI (ci-après la "**Société**") au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé et soumettons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les comptes annuels, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur pour les SPPPICAV.

D'autre part, il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes.

Son rapport, celui de votre Président, de même que les comptes, le bilan et les documents ou renseignements s'y rapportant, comprenant le cas échéant la liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales s'étant avérées significatives en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion.

### **1. Objectif de Gestion de la SPPPICAV**

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 de restaurants Burger King) et pour une durée de détention d'environ quinze (15) ans.

La poche immobilière se compose d'actifs loués, détenus directement ou indirectement dans le cadre de droits réels immobiliers ou de baux à construction. Les actifs immobiliers sont localisés en France, principalement dans des parcs d'activités commerciales ou en zone de périphérie. Les investissements sont de type "opportunistes" (espérance de rendement long terme et risque élevé).

## **2. Evolution des marchés immobiliers au cours de l'exercice**

L'année 2024 s'achève sur une stabilisation des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise avec une augmentation graduelle des transactions tout au long de l'année dans un contexte de baisse progressive des taux directeurs de la BCE, de ralentissement de l'inflation et de décollecte massive sur certains fonds immobiliers.

Malgré ce redémarrage progressif des transactions, le marché n'enregistre que 12,5 Mds € investis en immobilier d'entreprise, en baisse de -54% par rapport à la moyenne quinquennale.

La principale baisse est intervenue sur le marché du bureau, classe d'actifs la plus recherchée par le passé, lequel ne représente que 5 Mds € d'investissement, soit une part de marché de 40%.

Le marché de la logistique remporte la première place avec 5,1 Mds € de transactions, soit 40% alors qu'elle a rarement dépassé les 20%.

L'investissement dans la classe d'actifs commerce reste stable, environ 20% des volumes investis au cours de l'année, même si en baisse de -20% par rapport à l'année précédente.

Côté rendement, la courbe des taux de rendement « prime » continue à augmenter en raison du coût de la dette bancaire et d'un alignement compliqué entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs.

	T2 2024	T4 2024
Pieds d'immeuble de centre-ville	4,50%	4,25% - 5,00%
Centres commerciaux	5,40%	5,50% - 6,00%
Parcs d'activité commerciales	5,75%	5,75% - 6,25%

## **3. Evénements marquants survenus au cours de l'exercice**

### 1) Contexte économique

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Il est donc important de noter que les évaluations retenues dans le cadre du test de dépréciation des actifs immobiliers à la clôture ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes annuels de la société.

### 2) Acquisitions

En date du 1<sup>er</sup> août 2024, la SCI BK HORIZON a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 931 610 588.

Son capital social est réparti de la manière suivante :

- La société BK OPCI .....9 999 parts
- La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion .....1 part

Le fonds BK OPCI a acquis, via cette filiale :

- En date du 11 octobre 2024, un portefeuille de trois restaurants en pleine propriété exploités sous l'enseigne « Burger King » pour un montant de 7 947 400 € HT HD, situés à Chambray-Lès-Tours (37), Salon-de-Provence (83) et l'Isle-d'Abeau (38). Ces restaurants sont loués dans la cadre de baux commerciaux d'une durée de 12 ans dont 12 fermes à échéance au 30 juin 2029. Ainsi qu'un terrain situé à Etampes (91) loué dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 30 ans venant à échéance au 16 mars 2039 et sur lequel est exploité un restaurant sous l'enseigne « Quick ».
- En date du 19 décembre 2024, la Société a acquis trois restaurants en pleine propriété exploités sous l'enseigne « Burger King » pour un montant de 10 705 000 € HT HD, situés à Blois (37), Cosne-Cours-sur-Loire (58) et Carvin (62). Les trois restaurants bénéficient de baux commerciaux d'une durée de 12 ans dont 12 ans fermes.
- En date du 19 décembre 2024, un restaurant en pleine propriété exploité sous l'enseigne « Burger King » pour un montant de 3 125 000 € HT HD, situé à Paray-Vieille-Poste (91). Un nouveau bail commercial a été signé concomitamment à la signature de l'acte de vente d'une durée de 12 ans dont 12 ans ferme à compter du 19 décembre 2024.

En date du 22 octobre 2024, la société BK OPCI a racheté 9 999 parts de la SCI PPG PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 880 171 715.

Son capital social est réparti de la manière suivante :

- La société BK OPCI .....9 999 parts
- La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion ..... 1 part

Le fonds BK OPCI a acquis, via cette filiale, sept restaurants sur des terrains loués au travers de baux à construction pour un montant de 16 497 000 € HT HD, situés à Dommartin-lès-Touls (54), Colombiers (34), Saumur (49), Le Creusot (71), Chantonay (85), Champagnole (39) et Firminy (42). Ce dernier a été acquis en état futur d'achèvement et sera livré courant l'année 2025. L'ensemble des restaurants bénéficient de baux commerciaux d'une durée de 12 ans dont 12 ans fermes.

L'objectif de ces investissements "core" est de capter un spread de taux supérieur à 240 points de base sur la durée de détention de l'actif. Le spread de taux se définit comme la différence entre le rendement immobilier triple net et le coût de la dette bancaire dont la durée est de 15 ans maximum et un effet de levier de 65%.

### 3) Gestion locative

#### **SCI BK BAC :**

Le restaurant situé à Saint-Junien (87200), acquis en l'état futur d'achèvement, a été livré le 14 mars 2024 et il est loué à la société Burger King Restauration en vertu d'un bail commercial d'une durée de 12 années, dont 12 années fermes, à compter du 14 mars 2024, moyennant un loyer à double composante :

- Un loyer annuel de base hors taxes et hors charges de 188 000 €,
- Un loyer variable additionnel venant s'ajouter au Loyer de base (fixe) qui correspondra à l'éventuelle différence positive entre (i) d'une part 3,75 % du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le preneur du bail commercial dans les locaux loués, pendant la période considérée, et (ii) d'autre part le loyer de base (fixe).

#### 4) Cessions de part détenues par le fonds BK OPCI ou au profit du fonds BK OPCI

Par un acte sous seing privé en date du 22 octobre 2024, la SOCIETE CIVILE FINANCIERE CHATEL, Associé de la SCI PPG PARIS, a cédé la totalité de ses parts, soit 9 999 parts, à la société BK OPCI au prix de 1 €.

Par un acte sous seing privé en date du 22 novembre 2024, le fonds BK OPCI a cédé la totalité de ses parts qu'elle détenait dans la SCI PPG ON SPOT, autre FIA au sens de l'article L214-24 III du Code Monétaire et Financier, au profit de la SPPPICAV PPG CROISSANCE, au prix de 624 183,56 € qui a été fixé par un expert.

#### **4. Activité de l'exercice.**

- ***Composition de l'actif brut***

Au 31 décembre 2024, les actifs à caractère immobilier détenus par BK OPCI représentent 97,89% de l'actif brut de la SPPPICAV. Les autres actifs financiers représentent 0,03% et les liquidités 2,08%.

- ***Performance annuelle de la SPPPICAV***

La valeur liquidative de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de 8,96% (parts A) et de 9,28% (parts B) sur l'année 2024.

- ***Poche immobilière***

Au 31 décembre 2024, la poche immobilière de la SPPPICAV est composée des actifs immobiliers suivants :

- 84 actifs détenus dans le cadre de baux à construction
- 66 actifs détenus en pleine propriété
- 6 terrains données en bail à construction et sur lesquels sont construits des restaurants à enseigne de restauration rapide.

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier de la SPPPICAV est de **100 %**.

- ***Activité de la Société en matière de Recherche et Développement***

La société n'a enregistré, au cours de l'exercice, aucune dépense dans le domaine des activités de recherche et développement.

#### **5. Présentation des comptes sociaux de BK OPCI**

BK OPCI est exclusivement investi en France, dans des parcs d'activités commerciales ou en zone de périphérie, répartis sur le territoire en fonction des opportunités identifiées par le Groupe Bertrand pour l'implantation de restaurants Burger King.

Le schéma de détention de BK OPCI prend exclusivement la forme de détention indirecte de son patrimoine immobilier via des sociétés filiales : BK MURS pour les restaurants acquis en pleine propriété, BK BAC pour les restaurants acquis sur des terrains loués au travers de baux à construction, BK QUICK pour les restaurants de l'enseigne Quick destinés majoritairement à être transformés pour passer sous enseigne Burger King). L'OPCI a créé au cours de l'exercice la SCI BK HORIZON pour l'acquisition des nouveaux

restaurants en pleine propriété, et il a racheté 9 999 parts de la SCI PPG PARIS pour que cette dernière acquiert les nouveaux restaurants exploités sur des terrains loués au travers de baux à construction.

Ne disposant pas de détention d'actifs en direct, l'OPCI ne perçoit pas de revenus locatifs. Ses revenus de l'activité immobilière proviennent des autres produits que procurent les intérêts de comptes courants (- 4 019 475,48 €) et des remontées des résultats des filiales.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 3 379 238,11 € HT et représentent 2,96% HT de l'actif net moyen au 31 décembre 2024.

Le résultat net ressort déficitaire de 4 654 605,88 €.

Après prise en compte de la régularisation sur résultat net (-46 505,54 €) et du résultat sur cessions d'actifs (+129 483,56 €), le résultat de l'exercice se solde par une perte de 4 571 627,86 €, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (- 4 620 682,12 €).

Cette perte s'explique notamment par la décision de la SCI BK QUICK d'affecter une partie de ses pertes antérieures placées en report à nouveau, soit - 1 001 001 €, entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent, soit une perte de 1 000 000 € à son associé BK OPCI.

Également, la SCI BK BAC a affecté une partie de ses pertes antérieures placées en report à nouveau, soit - 1 700 170 €, entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent, soit une perte de 1 700 000 € à son associé BK OPCI.

Également, la SCI BK MURS a affecté une partie de ses pertes antérieures placées en report à nouveau, soit - 1 300 130 €, entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent, soit une perte de 1 300 000 € à son associé BK OPCI.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 236 795 535,60 € au 31 décembre 2024.

### **5.1 Frais de gestion de la Société de gestion**

Le montant de la rémunération de la société de gestion est de 2 815 743,95 € HT soit de 1,23% HT de l'actif net moyen au 31 décembre 2024.

### **5.2 Prévention des conflits d'intérêts - Mandat de Gestion locative et technique et honoraires de Property Management et d'Asset Management**

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Pierre 1<sup>er</sup> Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

Les conditions de recours aux services des filiales de BK OPCI dans la gestion des immeubles du fonds BK OPCI sont contractualisées.

BK OPCI et les filiales propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits réels immobiliers, de baux à construction ou de crédit baux immobiliers, ont mandaté à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020 la société Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles du fonds.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre le fonds (ou ses filiales) et une entité du groupe Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management, l'exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate

Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par BK OPCI des honoraires d'un montant annuel de :

398 628,41 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique, soit 0,17 % TTC de l'actif net moyen 2024 de la SPPICAV réparti proportionnellement en fonction de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par les filiales de la SPPICAV au 1<sup>er</sup> jour du trimestre et dans la limite de 1,5 % HT des loyers et charges HT facturés.

## **6. Tableau des 5 derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, nous vous présentons le tableau faisant apparaître les résultats de 5 derniers exercices la Société.

<b>Parts A</b>	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Valeur liquidative par part (en euros)	261,73	240,20	221,32	200,78	180,440
Actif net (en K euros)	207 056	187 942	165 032	138 163	119 732
Nombre de titres	791 086,175	782 438,395	745 636,252	688 100,21	663 528,95
Résultat de l'exercice	- 4 184 874,12	- 4 099 419,25	-669 492,60	1 063 243,34	300 363,97
Distribution unitaire	-	-	0,6803	0,2677	-
<b>Parts B</b>					
Valeur liquidative par part (en euros)	26 595,58	24 336,61	22 370,13	20 285,14	18 177,82
Actif net (en K euros)	29 739	27 213	25 978	23 511	23 815
Nombre de titres	1 118,20936	1 118,20936	1 161,27573	1 159,01655	1 310,14211
Résultat de l'exercice	- 386 025,33	- 521 262,87	-38 764,28	245 705,67	250 054,80
Distribution unitaire	-	-	74,8599	73,3265	-

## **7. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers**

### ➤ Expert immobilier

Conformément à la Directive n°2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM), telle que transposée aux articles L 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier, l'évaluation des actifs de la SPPICAV « BK OPCI » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier, la société Crédit Foncier Expertise dont la dénomination a changé depuis le 24 novembre 2020 pour devenir BPCE expertises immobilières (filiale à 100 % de BPCE SA depuis mars 2020).

Les méthodes d'évaluation employées dans le cadre des missions de l'évaluateur sont conformes aux préconisations du Rapport Barthès de Ruyter et répondent aux standards d'évaluation internationaux :

- normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I ;
- RAPPORT c.o.B. (c.o.s est devenue A.M.F depuis 2004) de février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) ;
- normes professionnelles Européennes TEGOVA ;
- principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS).

D'une manière générale, dans le cadre de son évaluation, l'évaluateur immobilier utilise la méthode dite « Capitalisation du revenu » avec toutefois un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe

» (Mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché de l'investissement).

BPCE expertises immobilières bénéficie d'une couverture d'assurance professionnelle couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La garantie s'exerce à concurrence de 5 000 000 € par sinistre en Responsabilité Civile Professionnelle.

➤ Évaluateur AIFM

La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion fait appel à une société indépendante de la société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion à savoir la société FORSTONE qui fait la revue des expertises de BPCE depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

### **8. Proposition d'affectation du résultat**

Après prise en compte du résultat de l'exercice d'un montant net négatif de 4 571 627,86 €, les sommes distribuables au titre du résultat net, au 31 décembre 2024, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Part A	Part B
Résultat net de l'exercice (dont comptes de régularisation)	-4 184 874,12	-516 237,30
Report du résultat net	-	130 211,97
Sommes distribuables	-4 184 874,12	-386 025,33

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en capitalisation pour les parts A pour la totalité (-4 184 874,12) ;
- en report à nouveau pour les parts B pour la totalité (-386 025,33).

Les sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes, au 31 décembre 2024, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Part A	Part B
Plus et moins values nettes de l'exercice après régularisation	113 231,86	16 251,70
Report des plus-values nette réalisées après régularisation	-	53 634,99
Sommes distribuables	113 231,86	69 886,69

La SPPPICAV a une obligation de distribution de 50% minimum de la plus-value nette réalisée au cours de l'exercice, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui de la réalisation de la plus-value.

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en report à nouveau des plus-values nettes pour les parts A pour la totalité (113 231,86) ;
- en report à nouveau des plus-values nettes pour les parts B pour la totalité (69 886,69).

### **Rappel des distributions de dividendes sur les exercices antérieurs**

Nous rappelons qu'un dividende a été versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant global de 274 356 € réparti entre les parts A et les parts B de la manière suivante :

- Parts A : un dividende de 189 553 € ;
- Parts B : un dividende de 84 803 €.

Ainsi qu'un dividende versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, d'un montant global de 594 225 € réparti entre les parts A et les parts B de la manière suivante :

- Parts A : un dividende de 507 292 € ;
- Parts B : un dividende de 86 933 €.

## **9. Filiales et participations**

La SPPICAV détient des participations dans 5 sociétés au 31 décembre 2024.

### **SCI BK BAC - Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : 1 336 168,20 €

Capitaux propres : - 6 984 839,72 €

CA HT : 17 596 121,50 €

La SCI BK BAC est titulaire de baux à construction répartis à ce jour sur 76 actifs immobiliers principalement exploités sous l'enseigne Burger King.

### **SCI BK MURS : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : 78 838,95 €

Capitaux propres : - 6 018 357,66 €

CA HT : 8 665 653,45 €

La SCI BK MURS est propriétaire en pleine propriété de 41 actifs immobiliers principalement exploités sous l'enseigne Burger King.

### **SCI BK QUICK : Détention : 99,90 %**

Capital social : 1 000 €

Résultat : 987 889,74 €

Capitaux propres : - 4 086 699,20 €

CA HT : 6 985 964,12 €

La SCI BK QUICK est propriétaire en pleine propriété de 24 actifs immobiliers principalement exploités sous l'enseigne Burger King.

### **SCI PPG PARIS : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : -518 386,96 €

Capitaux propres : - 508 386,96 €

CA HT : 58 680,35 €

La SCI PPG PARIS est titulaire de baux à construction répartis à ce jour sur 7 actifs immobiliers principalement exploités sous l'enseigne Burger King.

### **SCI BK HORIZON : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : -1 224 616,00 €

Capitaux propres : - 1 214 616,00 €

CA HT : 178 318,31 €

La SCI BK HORIZON est propriétaire en pleine propriété de 8 actifs immobiliers principalement exploités sous l'enseigne Burger King.

## **10. Taxonomie**

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## **11. Changements des méthodes de valorisation dans la présentation des comptes annuels**

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de leur valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

## **12. Charges et dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39 du Code Général des Impôts**

Nous vous demandons de constater, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39 dudit Code n'a été enregistrée.

## **13. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance.**

- ***Composition du conseil d'administration***

Les administrateurs sont :

- Monsieur Joseph CHATEL,
- Monsieur Joël VACHER
- Monsieur Gérald PROUTEAU

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une durée de 6 ans.

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1<sup>er</sup> Gestion SAS depuis le 4 mai 2016.

- ***Mandats exercés par les administrateurs***

La liste des mandats exercés par les administrateurs de BK OPC I figure en annexe du présent rapport.

## **14. Rémunération de la Société de Gestion.**

Au 31 décembre 2024, la Société de Gestion Pierre 1<sup>er</sup> Gestion se compose de 16 personnes, parmi elles, 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué (lui-même salarié).

Au 31 décembre 2024, le montant total annuel brut des rémunérations fixe s'élève à 1 119 737 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 219 452 €.

La part revenant aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds BK OPC I est de 77 060 € pour la partie fixe et 22 138€ pour la partie variable.

Deux gérants composent l'équipe dédiée à l'OPPCI BK OPC I. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédié une partie de leur temps de travail à la rédaction des baux et avenants, à la gestion des contentieux et des procédures collectives des locataires ainsi qu'aux acquisitions immobilières.

➤ Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

Afin de répondre à l'objectif d'une politique de rémunération saine et prudente, Pierre 1<sup>er</sup> Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- la situation financière de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion ne doit pas être affectée de façon préjudiciable par la rémunération variable globale attribuée pour une année donnée et/ou par la rémunération variable payée ou acquise au cours de l'année ;
- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- elle doit permettre aux collaborateurs de disposer d'un niveau de rémunération en cohérence avec leurs fonctions et responsabilités, même dans l'hypothèse du non-versement de la partie variable ;
- la part variable envisagée est :
  - au maximum 200 000€ brut annuel. Dans le cas où la rémunération variable ne dépassera pas 200K€, le paiement se fera intégralement en numéraire en année N. Dans le cas exceptionnel où une rémunération variable annuelle versée excéderait le seuil de 200 000 €, le montant excédant cette somme serait versée sur une période de 3 ans. 50 % de cette rémunération excédentaire pourrait être attribuée en parts ou actions de FIA gérés par Pierre 1<sup>er</sup> Gestion.
  - est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
  - repose sur des critères individuels de performance qui seront à la fois quantitatifs et qualitatifs (notamment le respect des procédures et règles de l'entreprise et l'atteinte des objectifs) ;
  - s'aligne avec les profils de risque définis des véhicules, la stratégie d'investissement et les contraintes réglementaires ou contractuelles des véhicules gérés ;
- l'indépendance entre les rémunérations des fonctions de contrôle et de conformité et des hauts responsables chargés de la fonction de gestion des risques de celles des métiers contrôlés ou supervisés ;
- l'interdiction pour les preneurs de risques (dirigeants, gérants, l'évaluateur interne Indépendant, le RCCI ainsi que les membres de la direction) d'utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité qui limiteraient la portée des dispositions d'alignement sur les risques contenus dans la politique de rémunération.

➤ Les critères financiers et non financiers des politiques et pratiques de rémunération

La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion utilise des critères à la fois quantitatifs (financiers), qualitatifs (non financiers) et des objectifs individuels définis en amont, afin de limiter le poids de la performance strictement financière dans l'évaluation globale et d'apprécier la manière dont cette performance a été atteinte.

Les mesures quantitatives doivent couvrir une période suffisamment longue pour cerner correctement le risque relatif aux actions du membre du personnel.

Les mesures qualitatives (non financières) peuvent être : la réalisation d'objectifs stratégiques, la satisfaction des investisseurs, l'observation de la politique de gestion des risques, la conformité avec les règlements internes et externes, les aptitudes de direction, la gestion, le travail en équipe, la créativité, la motivation et la coopération avec les autres unités opérationnelles et avec les fonctions de contrôle.

Les mesures quantitatives peuvent être : la collecte pour les commerciaux, le volume d'investissement pour les gérants.

➤ Dispositif de contrôle pour éviter les conflits d'intérêt

Le RCCI de la SGP intègre le domaine de la rémunération dans les risques potentiels de conflit d'intérêt. La présente politique est mise en place pour minimiser les risques en la matière. Un contrôle de son application est intégré dans le programme annuel de contrôle du RCCI ainsi que dans celui du prestataire de contrôle externe indépendant.

### **15. Règle de bonne conduite, contrôle interne et conformité.**

Le RCCI, Madame Laurence HOURY, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF et assure les contrôles permanents de second niveau depuis sa nomination le 27 mars 2024.

Elle s'est fait assister, sur l'année 2024, par la société AGAMA CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 20 000 € dont le siège social se situe 12 rue de la Paix - 75002 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le numéro 791 138 993, représentée par Monsieur Louis-Grégoire LOGRE, en sa qualité de Directeur général.

La société AGAMA CONSEIL assure les contrôles périodiques de troisième niveau.

### **16. Rémunération du Commissaire aux comptes.**

Pour l'audit de l'exercice du 31 décembre 2024, les honoraires s'élèvent à 13 000 € hors taxes (TVA en sus au taux légal en vigueur) pour la SPPPICAV.

Les honoraires dus par les filiales de la SPPPICAV s'élèvent à :

- 9 800 € hors taxes pour la SCI BK BAC, TVA en sus au taux légal en vigueur ;
- 10 600 € hors taxes pour la SCI BK MURS, TVA en sus au taux légal en vigueur ;
- 11 300 € hors taxes pour la SCI BK QUICK, TVA en sus au taux légal en vigueur.

### **17. Perspectives**

Au cours des exercices à venir, le fonds poursuivra les acquisitions d'immeubles à travers ses filiales.

### **18. Changements substantiels**

Les changements substantiels du prospectus intervenus au cours de l'exercice 2024 sont les suivants :

- Modifications de l'objectif de gestion : le contenu a été rephrasé mais pas de changement substantiel
- Modification de la stratégie de l'investissement
- Modification de l'indicateur de référence : suppression de la mention de l'indicateur
- Prorogation de la période souscription : elle est passée à 10 années
- Ajout d'un article sur la gestion des potentiels conflits d'intérêts
- Ajout d'un article sur les déclarations de la société de gestion, notamment FATCA/CRS

### **19. Situation de l'endettement et de la liquidité.**

L'endettement financier rapporté à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2024, est nul.

Les dettes d'exploitation rapportées à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2024, s'élèvent à 0,26%.

La Trésorerie disponible de la SPPPICAV s'élève à 1 398 512,51 € composée de dépôts à vue et dépôts à terme.

### **20. Dettes fournisseurs**

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, à la clôture de l'exercice du 31 décembre 2024 :

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est echu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est echu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées			4									0
Montant total des factures concernées TTC			149 122 €									
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice												
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

## **21. Inventaire de la poche immobilière (au 31/12/2024)**

	Détention	Surface m <sup>2</sup>	Bail commercial
Abbeville (80 100)	Pleine propriété	564	16/08/2029 (10/12)
Agen Boé (47 550)	BAC 29/04/2061	373	23/09/2033 (12/12)
Albi (81 000)	Pleine propriété	424	31/12/2029 (10/12)
Ales (30 100)	BAC 21/03/2058	450	02/10/2030 (10/12)
Altkirch (68 130)	BAC 30/11/2060	398	27/07/2033 (12/12)
Ancenis Saint-Géréon (44 150)	BAC 13/10/2051	403	29/07/2031 (12/12)
Angers (49 000)	Pleine propriété	551	29/07/2031 (12/12)
Angoulême Champniers (16 430)	Pleine propriété	390	29/07/2031 (12/12)
Arconnay - Alençon (72 610)	BAC 20/11/2058	472	24/07/2031 (12/12)
Argenteuil (95 100)	Pleine propriété	450	22/03/2030 (10/12)
Arles (13 200)	Pleine propriété	396	10/10/2031 (12/12)
Aurillac (15 000)	BAC 23/09/2033	371	14/12/2060 (12/12)
Avignon Cap Sud (84 000)	Pleine propriété	495	10/10/2031 (12/12)
Avignon Mistral 7 (84 000)	BAC 05/06/2056	532	10/10/2031 (12/12)
Bassens (73 000)	BAC 18/06/2053	409	24/07/2031 (12/12)
Beauvais (60 000)	BAC 16/10/2058	411	24/07/2031 (12/12)
Berck sur Mer (62 600)	Pleine propriété	559	28/03/2029 (10/12)
Besançon Miserey Salines (25 000)	Terrain	n/a	20/12/2057 (BAC)
Besançon Miserey Salines (25 000)	BAC 30/09/2057	500	12/07/2018 (10/12)
Béthune (62 400)	Pleine propriété	686	31/12/2029 (10/12)
Blois vineuil (41 350)	Pleine propriété	454	10/01/2036 (12/12)
Bollène (84 500)	BAC 20/04/2061	427	10/11/2033 (12/12)
Bollène (84 500)	Terrain	n/a	20/04/2061 (BAC)
Brest Guipavas (29 490)	BAC 29/04/2059	518	03/12/2031 (12/12)
Brest Europe (29 200)	Pleine propriété	446	31/12/2031 (10/12)
Brive-Charensac (43 700)	BAC 18/11/2061	457	26/10/2034 (12)
Brive-la-Gaillarde (19 100)	BAC 02/06/2061	380	30/05/2034 (12/12)
Bruay-La-Buissière (62 700)	Pleine propriété	497	22/11/2028 (10/12)
Brumath (67 170)	BAC 18/05/2061	427	15/12/2033 (12/12)
Cabestany (66 330)	BAC 04/06/2056	442	29/07/2031 (12/12)
Calais Chemin Vert (62 100)	BAC 28/10/2063	360	29/07/2031 (12/12)

Cambrai (59 400)	Pleine propriété	472	29/07/2031 (12/12)
Castelsarrasin (82 100)	BAC 24/05/2062	380	07/12/2034 (12/12)
Castres (81 100)	BAC 25/09/2052	463	29/07/2031 (12/12)
Carvin (62 220)	Pleine propriété	396	14/12/2035 (12/12)
Chambray-les-Tours (37 170)	Pleine propriété	588	01/07/2029 (12)
Champagnole (39 300)	BAC 29/05/2064	296	29/05/2026 (12)
Champniers (16 430)	Terrain	n/a	03/06/2044 (BAC)
Chantonay (85 110)	BAC 04/07/2064	285	04/07/2036 (12)
Chaumont (52 000)	BAC 09/04/2059	500	11/10/2031 (12/12)
Châteaubriant (44100)	BAC 27/07/2033	417	10/02/2061 (12/12)
Chelles (77 500)	BAC 25/10/2062	434	21/09/2034 (12)
Colmar (68 000)	Pleine propriété	515	29/07/2031 (12/12)
Colombiers (34 440)	BAC 01/07/2064	332	01/07/2036 (12)
Compiègne Jaux (60 880)	Pleine propriété	514	31/12/2031 (10/12)
Cosne-Cours-sur-Loire (58 200)	Pleine propriété	433	24/08/2035 (12/12)
Coutras (33 230)	BAC 02/12/2061	355	26/06/2034 (12/12)
Creil Saint Maximin (60 740)	BAC 12/01/2050	547	11/06/2027 (10/12)
Davézieux (07 430)	BAC 03/12/2060	424	11/05/2033 (12)
Dieppe (76 200)	Pleine propriété	479	10/10/2031 (12/12)
Dommartin lès Toul (54 200)	BAC 26/06/2064	392	26/06/2036 (12)
Douai Waziers (59 119)	BAC 31/03/2060	450	15/03/2033 (12/12)
Dunkerque (59 240)	Pleine propriété	551	31/12/2031 (10/12)
Dunkerque (59 240)	Terrain	n/a	30/03/2046 (BAC)
Epinal (88 000)	Pleine propriété	345	10/10/2031 (12/12)
Etampes (91 150) - Quick	Terrain	n/a	17/03/2039 (BAC)
Evreux (27 000)	Pleine propriété	578	29/07/2031 (12/12)
Essey-Les-Nancy (54 270)	BAC 03/01/2064	415	22/08/2031 (12/12)
Exincourt (25 400)	BAC 05/02/2060	450	15/03/2033 (12/12)
Fameck (57 290)	BAC 29/12/2061	422	01/02/2035 (12/12)
Firminy (42 700)	BAC 23/11/2064	428	23/11/2036 (12)
Flers (61 100)	BAC 30/08/2056	427	30/05/2034 (12/12)
Grécy sur Aix (73 100)	Pleine propriété	500	29/07/2031 (12/12)
Guilers (29 820)	BAC 02/12/2056	371	02/12/2033 (12/12)
Haumont (59 330)	Pleine propriété	433	29/07/2031 (12/12)
Hénin-Beaumont (62 110)	Pleine propriété	628	29/07/2031 (12/12)
Hénin-Beaumont (62 110)	BAC 27/11/2056	628	29/07/2031 (12/12)
Hoenheim (67 800)	BAC 18/11/2061	368	18/11/2033 (12/12)
Labarthe-sur-Lèze (31 860)	BAC 22/07/2061	341	09/03/2034 (12/12)
Lambres-lez-Douai (59 552)	Pleine propriété	535	20/10/2027 (10/12)
Lanester (56 600)	Pleine propriété	465	10/10/2031 (12/12)
Laxou (54 520)	BAC 25/11/2061	421	25/11/2033 (12/12)
Le Bosc (34 700)	BAC 28/04/2062	427	12/10/2034 (12)
Le Mans Saint-Saturin (72 650)	BAC 07/08/2049	500	31/12/2024 (9/10)
Creusot (71 200)	BAC 22/04/2064	293	22/04/2036 (12)
Leers/Roubaix (59 115)	BAC 25/04/2056	528	29/07/2031 (12/12)
Les Angles (30 133)	BAC 24/11/2061	427	30/05/2034 (12/12)
Limoges Nord (87 000)	Pleine propriété	436	0/10/2031 (12/12)
L'Isle-D'Abeau (38 080)	Pleine propriété	472	01/07/2029 (12)
Limoges (87 000) - Quick	Pleine propriété	373	30/09/2025 (12/12)
Loos Les Lille (59 120) - Quick	Pleine propriété	438	30/09/2025 (12/12)
Luçon (84 500)	BAC 14/09/2061	427	09/03/2034 (12/12)
Luneville (54 329)	BAC 02/07/2059	412	19/12/2031 (12/12)
Lyon Saint Priest (69 800)	Pleine propriété	503	31/12/2031 (10/12)
Manosque (04 100)	Pleine propriété	358	29/07/2031 (12/12)

Marignane (13 700)	BAC 03/05/2060	450	14/03/2033 (12/12)
Marseille Notre Dame (13 013)	Pleine propriété	389	31/12/2031 (10/12)
Mende (48000)	BAC 27/07/2033	381	27/07/2033 (12/12)
Meru (60 110)	BAC 31/03/2058	400	09/07/2030 (10/12)
Metz Technopole (57 070)	BAC 05/06/2056	532	29/07/2031 (12/12)
Meximieux (01 800)	BAC 30/05/2062	401	16/11/2034 (12/12)
Meylan (38 240)	Pleine propriété	575	29/07/2031 (12/12)
Moulins Averages (03 000)	BAC 10/03/2046	514	31/12/2031 (10/12)
Moulins Les Metz (57 160)	Pleine propriété	535	01/10/2025 (12/12)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	Pleine propriété	500	10/10/2031 (12/12)
Nancy Frouard (54 390)	Pleine propriété	521	31/12/2031 (10/12)
Nantes Basse Goulaine (44 115)	BAC 31/03/2058	450	26/07/2030 (10/12)
Nevers Marzy (58 180)	Pleine propriété	511	20/08/2026 (10/12)
Nieppe (59 850)	BAC 24/06/2048	397	24/07/2031 (12/12)
Nîmes (30 000)	BAC 07/09/2045	662	29/06/2028 (10/12)
Nîmes sud Capouchine (30 000) -	Pleine propriété	563	30/09/2025 (12/12)
Nîmes Beaucaire (30 189)	Pleine propriété	457	29/06/2029 (10/12)
Niort Chauray (79 180)	BAC 28/05/2060	450	14/03/2033 (12/12)
Ollioules (83 190)	Pleine propriété	571	29/07/2031 (12/12)
Orange (84 100)	BAC 28/06/2061	402	16/11/2033 (12/12)
Paray-Vieille-Poste (91 550)	Pleine propriété	444	19/12/2036 (12/6)
Paris Nation (75 020)	Pleine propriété	302	29/07/2031 (12/12)
Pau (64 000) - Quick	Pleine propriété	532	30/09/2025 (12/12)
Perpignan (66 000) - Quick	Pleine propriété	558	30/09/2025 (12/12)
Persan (95 340)	BAC 30/07/2061	443	12/07/2034 (12/12)
Pessac (33 600)	Pleine propriété	382	29/07/2031 (12/12)
Pontault Combault (77 340) -	Pleine propriété	558	01/10/2025 (12/12)
Reims Cormontreuil (51 350)	BAC 17/03/2055	630	31/07/2027 (10/12)
Reims Murigny (51 100)	BAC 08/11/2056	755	01/05/2029 (10/12)
Rennes Pacé (35 740)	BAC 18/01/2058	500	29/07/2031 (12/12)
Riom Ménérol (63 200)	Pleine propriété	463	10/10/2031 (12/12)
Rodez (12000)	BAC 27/07/2033	403	12/11/2060 (12/12)
Rouen Barentin (76 360)	Pleine propriété	599	12/11/2027 (10/12)
Saint Amand Les Eaux (59 230)	Pleine propriété	425	10/10/2031 (12/12)
Saint-Anne-sur-Brivet -	BAC 21/09/2061	380	26/06/2034 (12/12)
Saint Avold (57 500)	Pleine propriété	500	07/09/2029 (10/12)
Saint-Dié-des-Vosges (88 100)	BAC 22/09/2061	384	30/05/2034 (12/12)
Saint Dizier (52 100)	BAC 30/07/2057	500	29/07/2031 (12/12)
Sainte-Eulalie Bordeaux (33 560)	BAC 06/10/2056	584	10/10/2031 (12/12)
Saint-Junien (87 200)	BAC 27/09/2063	427	27/03/2036 (12/12)
Saint-Martin Boulogne (62 280)	BAC 06/07/2056	531	25/08/2028 (10/12)
Saint Nazaire (44 600)	BAC 07/06/2050	512	03/09/2027 (10/12)
Saint Paul les Dax (40 990)	BAC 01/06/2057	403	11/09/2029 (10/12)
Salaise sur Sanne (38 150)	BAC 30/05/2057	511	29/07/2031 (12/12)
Salon-de-Provence (13 300)	Pleine propriété	597	01/07/2029 (12)
Saumur (49 400)	BAC 21/12/2064	427	21/12/2023 (12)
Saran (45 770)	Pleine propriété	694	29/07/2031 (12/12)
Sarrebouurg (57 400)	BAC 06/06/2056	435	29/07/2031 (12/12)
Schweighouse sur Moder (67	Pleine propriété	483	31/12/2031 (10/12)
Seclin (59 113)	BAC 19/07/2055	535	23/09/2027 (10/12)
Somain (59 440)	Pleine propriété	500	29/07/2031 (12/12)
Soufflenheim (67 620)	BAC 21/12/2061	385	30/05/2034 (12/12)
Saint Clément de Rivière (34 000)	Pleine propriété	599	29/07/2031 (12/12)
Saint Jean de Védas (34 430) -	Pleine propriété	494	31/12/2031 (10/12)

Strasbourg HautePierre (67 200)	Pleine propriété	563	29/07/2031 (12/12)
Strasbourg La Vigie (67 118)	BAC 18/06/2045	524	30/09/2027 (10/12)
Tarbes (65 000)	Pleine propriété	341	29/07/2031 (12/12)
Tenville (57 180)	Pleine propriété	530	29/07/2031 (12/12)
Thionville (57 100)	Pleine propriété	405	25/12/2031 (12/12)
Tignieu (38 230)	BAC 04/08/2054	446	VEFA 2031 (12/12)
Toulouse Labège (31 670)	Pleine propriété	500	10/10/2031 (12/12)
Toulouse l'union (31 240)	BAC 17/06/2059	412	VEFA 2031 (12/12)
Trappes (78 190)	BAC 10/05/2056	540	26/09/2028 (10/12)
Trelissac (24 750)	Pleine propriété	419	10/10/2031 (12/12)
Troyes (10 000) - Quick	Pleine propriété	442	30/09/2025 (12/12)
Troyes Sainte-Savine (10 300)	BAC 04/09/2038	477	30/11/2024 (9/10)
Troyes St-Parres-aux-Tertres (10 440)	BAC 21/05/2050	539	29/07/2031 (12/12)
Valence (26 000)	Pleine propriété	459	31/12/2031 (10/12)
Vesoul (70 000)	Pleine propriété	512	29/07/2031 (12/12)
Villabé (91 100)	BAC 12/03/2057	431	10/10/2031 (12/12)

## **22. Information relative à la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») 2025**

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Dans l'hypothèse où vous seriez assujetti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPICAV BK OPCI s'élève à :

	Entité concernée	BK OPCI
1	Valeur liquidative de la part A au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	261,73 €
2	Valeur liquidative de la part B au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	26 595,58 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	61,39%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	160,67 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	16 326,75 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 01 Avril 2025.

## **23. Evénements postérieurs à la clôture**

Aucun évènement majeur n'a eu lieu après la clôture.

## **24. Répartition du capital social de la Société**

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce qui fait obligation aux dirigeants des sociétés par actions de mentionner dans leur rapport annuel l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus du dixième du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales, nous vous informons qu'au 31 décembre 2024, la répartition du capital est la suivante :

Nombre d'actionnaires du fonds (actions A et actions B)	806
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Président et le rapport général de votre Commissaire aux comptes, ainsi que les opérations qui y sont visées et d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Nous vous demandons également d'approuver les conclusions du rapport spécial de votre Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir donner quitus à la Société de gestion et aux administrateurs.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Fait à Paris,  
Le 16 mai 2025

**LE PRESIDENT**

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion  
Représentée par Monsieur Joël VACHER  
Président

**Annexe - Liste des mandats des administrateurs de BK OPCI au 31/12/2024**

**Liste des mandats de Monsieur Joseph CHATEL :**

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
Société Civile Financière Châtel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	493 491 054 Paris	Gérant
PPG Croissance	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
SCI Du Moulinet Chatel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	815 194 139 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
CAC INVESTISSEMENTS	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	842 850 018 Paris	Président
MAISON HELER	SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	825 385 420 Paris	Président
Chatel Transaction	SARL	11 rue d'Artois 75008 Paris	520 732 330 Paris	Gérant
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	881 557 383 Paris	Président
Les Allées de Vincennes	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	849 061 452 Paris	Président
Compagnie Columbus	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	883 000 325 Paris	Directeur Général Délégué
BK OPCI	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
CAC LIFE	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie – 75116 Paris	889 117 230 Paris	Président
JON BAY	SAS	15 RUE DE MOULINET, RUE DU MOULINET, 78890 GARANCIERES	890 619 364 VERSAILLES	Président
SAS 8 IMPASSE MONTLOUIS	SAS	45 RUE DE MONCEAU, 75008 PARIS	898 629 191 PARIS	Directeur Général Délégué
COMPAGNIE COLUMBUS 2	SAS	12 AVENUE PIERRE IER DE SERBIE, 75116 PARIS	977 718 212	Directeur Général Délégué

**Liste des mandats de Monsieur Joël VACHER :**

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
SCI Egg Invest 1	SCI	13 Villa Seurat 75014 Paris	798 356 721 Paris	Gérant
Egg Patrimoine	SAS	13 Villa Seurat 75014 Paris	493 099 717 Paris	Président
Filao Investissements	SCI	13 Villa Seurat 75014 Paris	448 064 311 Paris	Gérant
SCI Beaudelaire 62	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	799 669 536 Paris	Gérant
CVDB	SARL	Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine – 75755 Paris Cedex 15	804 614 121 Paris	Gérant
Filao Estate	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	490 879 418 Pointe à Pitre	Gérant
Filao Immo	SCI	Immeuble CA/SOCOTEC 15 lot Grand Camp 2 97139 ABYMES	451 736 557 Pointe à Pitre	Gérant
Aix Duranne LDB	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	794 279 497 Paris	Gérant
Europe 71	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	802 104 893 Paris	Gérant
Montparnasse 1955	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	812 172104 Paris	Gérant
Pierre 1er Gestion	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	813 903 390 Paris	Président
BK OPCI	SPPPICA V sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
Phone Sidot Montpellier	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 300 Paris	Gérant
Phone Marie Curie Tours	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 383 Paris	Gérant
SARL Financière La Galerie	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	527 949 408 Paris	Gérant
Valbuc	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	438 769 200 Paris	Gérant

SOCIETE NOVAGEST	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	343 045 464 Paris	Gérant
SCI PPG LOGNES	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	823 211 875 Paris	Gérant
SCI PPG LESQUIN	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 506 203 Paris	Gérant
SCI PPG NOISY	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 359 082 Paris	Gérant
SCI PPG CERGY	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	831 803 192 Paris	Gérant
P.P.G CROISSANCE	SPPPICA V	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
Phone Fleury	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	523 782 076 Paris	Gérant
Phone Oceania	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	752 094 649 Paris	Gérant
Phone Orly	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	801 389 586 Paris	Gérant
Phone Toulouse	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	792 790 933 Paris	Gérant
SCI PPG PUTEAUX	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	843 075 151 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPPICA V sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
SCI PPG ANGOULEME	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	840 308 977 Paris	Gérant
PPG EST	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	852 921 642 Paris	Gérant
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie, 75116 Paris	881 557 383 Paris	Directeur Général

Mennecy Aulnay	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	879 433 910 Paris	Directeur Général
PPG Indiana	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	878 831 833 Paris	Directeur Général
ADELOR	SARL	13 Villa Seurat 75014 Paris	389 787 656 Paris	Gérant
PPG Surélévation	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	899 159 271 Paris	Président
ELIJO MONTSOURIS	SCI	36 Avenue Reille 75014 Paris	950 833 368 Paris	Co-gérant

**Liste des mandats de Monsieur Gérald PROUTEAU :**

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
BK OPCI	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
PPG RETAIL	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
PGWS	Société Civile	35 Boulevard du Montparnasse 75006 PARIS	832 873 806 Paris	Gérant
PIERRE 1 <sup>ER</sup> GESTION	SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	813 903 390 Paris	Directeur Général Délégué

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: BK OPCV

Identifiant d'entité juridique: 969500F1S25Q0XFE1S12

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

OUI

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : %

NON

Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il **promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



### Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable

La société de Gestion reconnaît que les investissements de la SPPPICAV sont exposés à certains

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

risques de durabilité pouvant impacter les rendements à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement de la SPPPICAV en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les réglementations en matière d'énergie, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption, ....

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Tous les actifs présents dans le portefeuille BK au 31/12/2024 ont été notés, soit 151 sites versus 53 actifs au 31/12/2023 . Il est à noter que les 5 Terrains n'ont pas été notés puisqu'ils ont été notés au niveau de l'actif.

La note globale du fonds est de : 2,75/10 versus 3,1/10 en 2023. La base de notation ayant été élargie la note finale a diminué.

### ● **.... et par rapport aux périodes précédentes ?**

Le nombre total des sites était de 140.

Tous les actifs acquis depuis 2022 ont été individuellement notés et possédaient une grille de notation individuelle. Soit 21 sites.

32 actifs ont été notés de manière individuelle (23% du nombre d'actif total présent dans le fonds) et la moyenne de la notation était de **3,1/10**.

Tous les actifs qui n'avaient pas été notés possédaient une note « par défaut » équivalente à **2,2/10**. Suite à un échange avec la société Burger King, plusieurs objets de notre notation sont standardisés dans le groupe Burger King (ex : tri des déchets avec 5 flux, parc à vélo).

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les

### ● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Restaurant Burger King	Restauration	91,12%	France

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

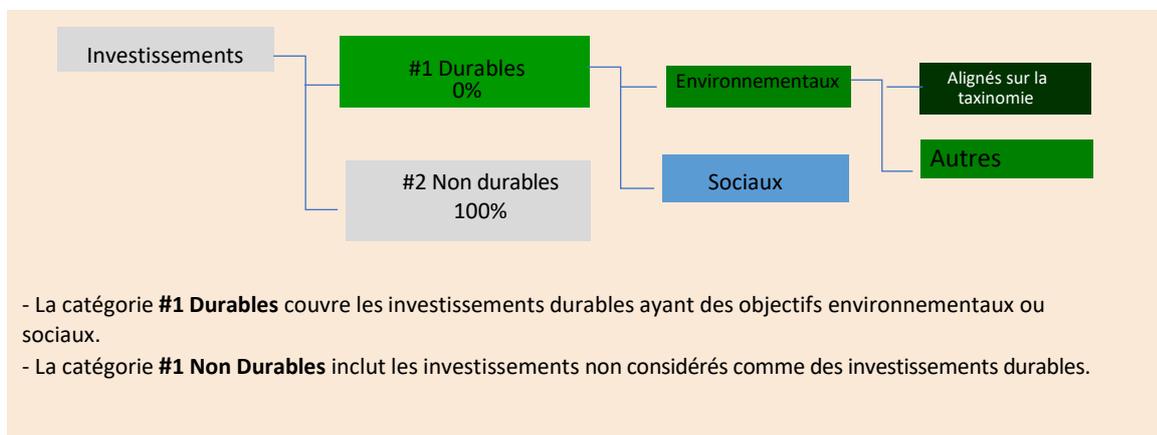
- **Quelle était l'allocation des actifs?**

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements sont réalisés à 100% dans l'immobilier d'entreprise (commerce et bureau).



- **Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?**

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

- Oui
- Non

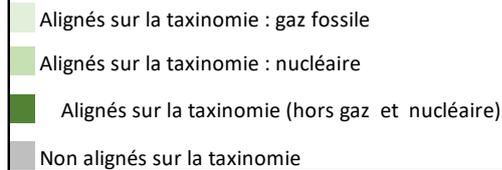
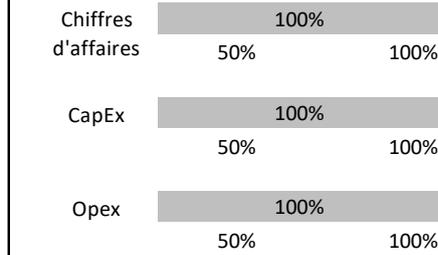
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

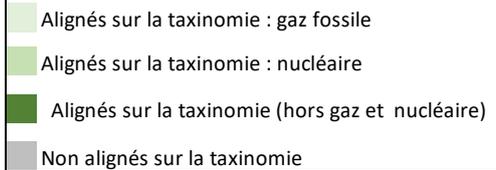
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

1- Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines \*



2- Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines \*



\* Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élevait à 0%.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE (règlement UE 2020-852).



**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie européenne .



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?**

Etait inclus dans la catégorie "#2 Autres" les actifs non couverts par une analyse ESG : les liquidités, les instruments financiers (DAT, SWAP, CAP...).



**Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable?**

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N/A