

BK OPCl

+2,39%

Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

1^{er} trimestre 2024

— Vie de la SPPICAV

Contexte général

Si le contexte macro-économique et géopolitique continuera de peser encore, 2024 s'ouvre toutefois sur de meilleures perspectives, du moins pour le second semestre. L'inflation ralentit et se rapproche des 2% dans la zone euro et en France. Un marché du travail moins dynamique devrait favoriser la poursuite de la décreue dans les mois qui viennent. Les perspectives de croissance en Europe restent très faibles, et la BCE laisse entendre qu'une première baisse des taux directeurs pourrait intervenir avant l'été, avant d'autres baisses ultérieures.

Marché de l'investissement

Les volumes de transactions en immobilier d'entreprise s'établissent à 2,7 Mds € sur le 1^{er} trimestre 2024, soit -40% par rapport à l'année précédente et -47% par rapport à la moyenne décennale.

L'immobilier de commerce enregistre moins de 20 transactions sur le trimestre pour un volume total de 400 M€, soit -71% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et -54% par rapport à la moyenne décennale, l'acquisition du centre commercial d'O'PARINOR par Sofidy représentant à lui seul environ 50% du volume échangé.

Ces chiffres témoignent d'un attentisme des acteurs dans un marché complexifié par les vagues de procédures collectives et de faillites des sociétés commerciales. Même avec une correction des prix des actifs ces derniers mois, un décalage persiste entre les attentes des vendeurs et celles des acquéreurs qui s'attachent dorénavant à la qualité du locataire.

Marché du commerce

Le groupe Bertrand a réalisé un chiffre d'affaire d'environ 3 Mds € en 2023 dont plus d'1,8 Mds € au titre de l'activité de la seule enseigne Burger King. Le réseau totalise désormais 520 restaurants avec un objectif de 30 supplémentaires d'ici la fin du 1^{er} semestre 2024.

Le groupe a innové avec son nouveau service "King Table" : le client a désormais la possibilité d'effectuer sa commande directement depuis la table où il est installé. Cela permettra de diminuer les files d'attente aux bornes de commandes mais aussi de rendre plus attractive la consommation en salle, un peu délaissée depuis l'épisode de pandémie.

¹ (Sources - « Point Marché » - BNP PARIBAS REAL ESTATE T1 2024 ; CBRE - Figures - France Commerce T1 2024 ; CBRE - Figures - France Investissement T1 2024)

— Faits importants

Investissement

Le fonds n'a procédé à aucune acquisition au cours de ce trimestre.

Paiement des loyers

Les loyers ont été facturés et encaissés conformément aux baux en vigueur.

BK OPC I

+2,39%

Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

1^{er} trimestre 2024

Valorisation immobilière

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers* de la SPPPICAV enregistre une hausse de +0,18 % par rapport au trimestre précédent (385 524 000 € HD contre 384 834 000 € HD), soit un impact de +0,32% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

** (hors PPG ON SPOT - Actif de diversification dans un immeuble de bureaux à Bayonne valorisé à 20 500 000 € et détenu à 52,29% par BK OPC I)*

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 132,63 au 31/12/2023 contre 126,05 à la même date en 2022 soit une hausse de +5,22% sur un an. Cette indexation permet d'augmenter légèrement le taux de rendement du portefeuille afin de le rendre attractif en cas de revente sur le marché.

Perspectives

La société de gestion est actuellement en période d'exclusivité sur quatre actifs dont trois exploités par l'enseigne Burger King. Il s'agit d'actifs détenus en pleine propriété et vendus par un investisseur institutionnel français. La signature de cette promesse de vente est prévue au cours du mois de mai 2024.

La société étudie également la possibilité d'acquérir un actif supplémentaire d'ici la fin de l'année mais dont les conditions d'acquisition n'ont pas encore été figées.

BK OPCI

+2,39%

Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2024

— Présentation de BK OPCI

BK OPCI vise à proposer la performance d'un patrimoine investi principalement dans des immeubles commerciaux à usage de restauration rapide sous l'enseigne Burger King en France métropolitaine.

— Risques

L'investissement immobilier présente des risques de baisse du marché immobilier, de vacance locative, de gestion discrétionnaire et de liquidité : c'est pourquoi ni le capital, ni la rentabilité, ni la liquidité de l'investissement ne sont garantis.

Le risque de perte totale du capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire de 75 % maximum autorisé.

— Chiffres clés

Actif brut ¹	411 934 063 €
Actif net	220 314 794 €
Valeur liquidative actions A	245,93 €
Valeur liquidative actions B	24 936,10 €
Nombre d'actionnaires	Actions A : 704 Actions B : 50
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	Aucun
Nombre d'actions A	782 438,395
Nombre d'actions B	1 118,20936

¹ Correspond à la somme des actifs immobiliers des filiales, des créances diverses, des dépôts et des liquidités de l'OPCI et de ses filiales.

Site de Laxou



Site de Perpignan



— Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	141
Surface de plancher total	71 759 m ²
Loyers annuels nets	30 994 040 €
Loyers annuels BAC déduits	26 086 409 €
Dividendes par action versés depuis le 1 ^{er} janvier 2024	Néant

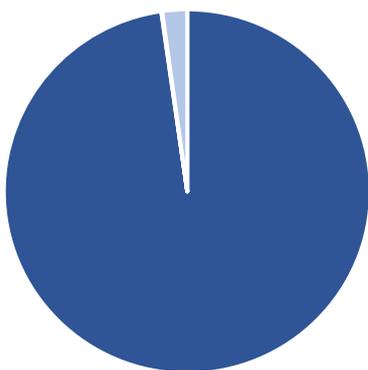
— Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉSAGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 28/06/2016	Création (28/06/2016)
Actions A	+2,39%	+2,39%	+9,38%	+20,05%	+58,67%	+11,91%	+145,93%
Actions B	+2,46%	+2,46%	+9,65%	+20,40%	+60,45%	+12,10%	+149,36%

² Depuis le début de l'année (Year to date)

- Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

— Composition de l'actif brut



- Actifs immobiliers 96,55% (397 739 450€)
- Dépôts et instruments financiers 0,12% (477 549 €)
- Créances diverses 0,01% (61 211 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) 3,22% (13 655 853 €)

La composition de l'actif représentée ici indique les ratios cumulés pour l'OPCI ainsi que ses filiales.

— Endettement

Ratio d'endettement maximum	75 %	Ratio d'endettement	46,87 %
Dette bancaire	186 417 982 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	2,88 %
Dont dette à taux fixe (65,6%)	122 281 159,91 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	7,67 ans
Dont dette à taux variable (34,4%)	64 136 822,03 €	Instruments de couverture (Caps ²)	26 276 083 € Durée moyenne pondérée ³ = 1,63 ans

¹ Taux EUR3M au 31/03/2024 = 3,89% / Couverture comprise

² Un Cap est un contrat de gré à gré entre deux contreparties qui permet à son acheteur de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé moyennant le paiement d'un prime.

³ La durée moyenne pondérée est égale à la somme des montants * durée (de chaque instrument de couverture) / montant total couvert.

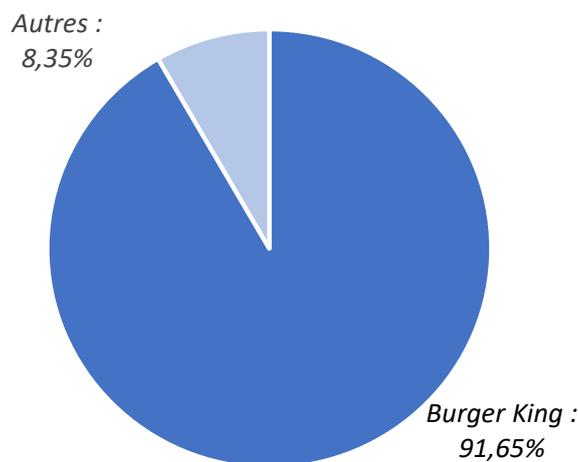
— Caractéristiques GÉNÉRALES

Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20160021	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN action A	FR0013144094	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action B	FR0013182664	Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Durée de la SPPICAV	15 ans (2031)	Commissaire aux comptes	PwC

— Frais de gestion YTD (DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE)

Frais de fonctionnement et de gestion	- 814 490 €
dont commissions d'Asset Management	- 678 846 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 382 359 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 1 264 721 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	- 80 683 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	85 944 €

— Poche immobilière RÉPARTITION DES ENSEIGNES EN % DE LA VALORISATION DES ACTIFS



Taux d'occupation physique	100 %
Taux d'occupation financier	100 %

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	7,21 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	7,64 ans

— Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs - Pleine propriété (PP)	64
Actifs - Baux à construction (BAC)	77

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

	Détention	Surface m ²	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)
Arlès (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)
Bayonne (64 100)	Pleine propriété	6 016	Multi-locataire / Bureaux
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 (25 480)	Terrain	n/a	20/12/2057 (BAC)
Besançon Miserey Salines (25 480)	BAC 30/09/2057	500	12/07/2018 (10/12)
Béthune (62 400)	Pleine propriété	686	31/12/2029 (10/12)
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)
Champniers (16 430)	Terrain	n/a	03/06/2044 (BAC)
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)
Compiègne Jaux (60 880)	Pleine propriété	514	31/12/2031 (10/12)
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)
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)
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)
Flers (61 100)	BAC 30/08/2056	427	30/05/2034 (12/12)
Grésy 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	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-Saturnin (72 650)	BAC 07/08/2049	500	31/12/2024 (9/10)
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)
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 Avermes (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)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	BAC 30/01/2022	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) - Quick	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)
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 Ménétrou (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 - Pontchâteau (44 160)	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)
Saran (45 770)	Pleine propriété	694	29/07/2031 (12/12)
Sarrebourg (57 400)	BAC 06/06/2056	435	29/07/2031 (12/12)
Schweighouse sur Moder (67 590)	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) - Quick	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)
Terville (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 (10 410)	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)