

## **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 Mixte Exercice clos le 31 décembre 2023**

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte 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 2023 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**

La réduction persistante de la liquidité due au resserrement monétaire et aux conditions de crédit dégradées a impacté le marché : les transactions supérieures à 100 millions d'euros ne représentant plus que 31% des échanges. Le repli des investisseurs internationaux a atteint un point bas historique à 23%.

La fin de la hausse des taux directeurs et la baisse des rendements obligataires en fin d'année permettent le retour d'une certaine visibilité quant aux prix et devraient favoriser l'activité du marché grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Ces conditions plus lisibles vont favoriser progressivement l'entente entre vendeurs et acheteurs. Le début de la baisse des coûts de financement va également faciliter les cessions pour les actifs les plus importants.

Dans un contexte inflationniste, l'enseigne Burger King France propose très régulièrement à sa clientèle des opérations promotionnelles qui permettent de fidéliser une clientèle déjà séduite par le concept et d'envoyer un message fort dans un contexte de baisse du pouvoir d'achat.

### **Marché du commerce dans un contexte inflationniste**

Le début de l'année 2023 a été marquée par une croissance mondiale surprenante. Cependant, les 6 derniers mois ont connu un net ralentissement, principalement dû au resserrement monétaire. Si les États-Unis résistent bien, la Zone euro devrait voir son PIB progresser de seulement +0,5% en 2023 tandis que la Chine est également touchée, avec une croissance attendue à +4,4%.

L'inflation ralentit enfin, accompagnée par une dégradation de certains indicateurs économiques. Cela laisse présager la fin du resserrement monétaire. En France, l'inflation est estimée à +3,7% par l'INSEE. Dans ce contexte difficile, avec une baisse du pouvoir d'achat des ménages, les secteurs de la restauration rapide et du discount tirent leur épingle du jeu, notamment dans les zones commerciales périphériques.

### **Zoom sur l'enseigne Burger King**

Burger King poursuit son développement en France avec un rythme soutenu de 41 ouvertures de restaurants au cours des 12 derniers mois, atteignant un total de 519 restaurants.

Le Groupe Bertrand, grâce à sa nouvelle organisation regroupant la brasserie et l'hôtellerie d'un côté et les franchises et locations-gérance de l'autre (Burger King, Au Bureau, Hippopotamus, Léon, Volfoni, Pitaya...), contrôle une grande partie de l'offre de restauration en périphérie en France.

Ce positionnement stratégique permet au groupe de répondre aux différentes attentes des consommateurs en proposant des thématiques de restauration distinctes.

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

### **1) Acquisitions**

*Au cours de l'exercice, BK OPCI a acquis, via sa filiale, la SCI BK BAC :*

- En date du 16 février 2023, et conformément à la promesse de vente qui avait été signée avec le Groupe Bertrand le 19 novembre 2021 portant sur 20 sites, le dernier restaurant du portefeuille situé à Fameck (57) sur un terrain loué au travers d'un bail à construction, avec la signature concomitante d'un nouveau bail commercial commençant à courir à compter du jour de la

signature de l'acte authentique de cession de bail à construction ;

- En date du 6 mars 2023, deux restaurants situés à Castelsarrasin (82) et Meximieux (01), sur des terrains loués au travers de baux à construction, avec une signature concomitante de 2 nouveaux baux commerciaux commençant à courir à compter du jour de la signature des actes authentiques de cession de bail à construction ;
- En date du 28 décembre 2023, un restaurant en état futur d'achèvement loué au travers d'un bail à construction, situé à Saint-Junien (87). Ce restaurant a été livré le 14 mars 2024.

*Au cours de l'exercice, BK OPCI a acquis, via sa filiale, la SCI BK MURS :*

- En date du 17 janvier 2023, un terrain situé à Bollène (84) sur lequel un restaurant exploité sous l'enseigne « Burger King » a été construit en vertu d'un bail à construction d'une durée de 40 ans qui a commencé à courir à compter du 21 avril 2021 et dont la SCI BK BAC est preneur du bail à construction.

## 2) Investissement

Pour rappel, dans le cadre de sa poche de diversification, BK OPCI détient une participation de 52% dans la SCI PPG ON SPOT, autre FIA au sens de l'article L214-24 III du Code Monétaire et Financier, qui a acquis par acte authentique en date du 16 décembre 2021 un immeuble en l'état futur d'achèvement, d'une surface de 6 000 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux et commerces, situé au 52 avenue du 8 mai 1945 à Bayonne (64).

La livraison de l'immeuble s'est déroulée au 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2023.

Nous rappelons que suite à cette prise de participation, des situations de conflits d'intérêts ont été identifiées dans la mesure où :

- La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion est d'une part le Gérant de la SCI PPG ON SPOT et d'autre part, la Société de Gestion de la SCI PPG ON SPOT ;
- Pierre 1<sup>er</sup> Gestion est aussi la Société de gestion de la SPPICAV BK OPCI ;
- BK OPCI, associé de la SCI PPG ON SPOT, bénéficie d'un droit de préemption prioritaire en cas de cession de parts à un tiers ou en cas de cession de parts entre associés suite à la défaillance d'un associé conformément au Pacte d'associés de la SCI PPG ON SPOT.

## 3) Inflation

La dégradation des conditions macroéconomiques et des perspectives économiques s'est poursuivie sur l'exercice 2023, notamment au travers d'un contexte inflationniste et d'une hausse des taux d'intérêt. Ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2023.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et ses comptes pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

## 4. Activité de l'exercice.

### • **Composition de l'actif brut**

u 31 décembre 2023, les actifs à caractère immobilier détenus par BK OPCI représentent 96,14% de l'actif brut de la SPPICAV. Les autres actifs financiers représentent 0,14% et les liquidités 3,72%.

- **Performance annuelle de la SPPPICAV**

La valeur liquidative de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de 8,53% (parts A) et de 8,79% (parts B) sur l'année 2023.

- **Poche immobilière**

Au 31 décembre 2023, la poche immobilière de la SPPPICAV est composée des actifs immobiliers suivants :

- 76 actifs détenus dans le cadre de baux à construction
- 60 actifs détenus en pleine propriété
- 5 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.

BK OPCI a acquis 3 restaurants sur des terrains loués au travers de cessions de baux à construction, ainsi qu'un terrain au cours de l'exercice.

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 et enfin la SCI PPG ON SPOT pour l'immeuble « ON SPOT » de bureaux et de commerces situé à Bayonne).

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 (- 4 040 497,11 €)

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 2 805 222,62 € HT et représentent 1,36% HT de l'actif net moyen au 31 décembre 2023.

Le résultat net ressort déficitaire de 4 523 853,79 € (en diminution par rapport à celui de l'exercice précédent).

Après prise en compte du résultat sur cessions d'actifs (-91 000 €) et après prise en compte des comptes de régularisation (- 5 828,33 €), le résultat de l'exercice se solde par une perte de 4 620 682,12 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (- 708,256.88 €).

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 - 4 100 000 €, entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent, soit une perte de 4 095 900 € à son associé BK OPCI.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 215 155 727,40 € au 31 décembre 2023.

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

Le montant de la rémunération de la société de gestion est de 2 531 053,73 € HT soit de 1,22% HT de l'actif net moyen au 31 décembre 2023.

#### **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 2023 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 :

361 439,33 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique, soit 0,17 % TTC de l'actif net moyen 2023 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>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeur liquidative par part (en euros)	240,20	221,32	200,78	180,440	172,220
Actif net (en K euros)	187 942	165 032	138 163	119 732	115 605
Nombre de titres	782 438,395	745 636,252	688 100,21	663 528,95	671 241,476
Résultat de l'exercice	- 4 099 419,25	-669 492,60	1 063 243,34	300 363,97	1 143 032,55
Distribution unitaire	-	0,6803	0,2677	-	-
Report à nouveau unitaire (en euros)	1,7069			3,8235	3,3708
<b>Parts B</b>					
Valeur liquidative par part (en euros)	24 336,61	22 370,13	20 285,14	18 177,82	17 297,720
Actif net (en K euros)	27 213	25 978	23 511	23 815	22 662
Nombre de titres	1 118,20936	1 161,27573	1 159,01655	1 310,14211	1 310,142
Résultat de l'exercice	- 521 262,87	-38 764,28	245 705,67	250 054,80	265 414,70
Distribution unitaire	-	74,8599	73,3265	-	-
Report à nouveau unitaire (en euros)	779,8774			561,7544	370,8936

## **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.

➤ Evaluateur 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 4 620 682,12 €, les sommes distribuables au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit :

	Part A	Part B	Total
<b>Sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>-1 255 493,38</b>	<b>883 635,72</b>	<b>-371 857,66</b>
- résultat net de l'exercice (dont comptes de régularisation)	-4 019 327,69	-509 686,11	-4 529 013,80
- report à nouveau au titre du résultat net	2 614 548,73	688 212,00	3 302 760,73
- comptes de régularisation sur le report à nouveau	149 285,58	705 109,83	854 395,41
<b>Sommes distribuables au titre du résultat de cession</b>	<b>-80 091,55</b>	<b>-11 576,77</b>	<b>-91 668,32</b>
- Résultat de cession de l'exercice (dont comptes de régularisation)	-80 091,55	-11 576,77	-91 668,32
- plus-values nettes antérieures non distribuées			
- comptes de régularisation sur plus-values antérieures non distribuées			

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en capitalisation pour les parts A ;
- en report à nouveau du résultat net pour les parts B.

Distribution de dividende 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 SPPIICAV détient des participations dans 4 sociétés au 31 décembre 2023.

**SCI BK BAC - Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 1 695 822,79 €

Capitaux propres : - 10 021 177,92 €

CA HT : 15 460 676,28 €

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 : - 366 955,67 €

Capitaux propres : - 7 397 326,21 €

CA HT : 7 763 822,24 €

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 : 523 356,62 €

Capitaux propres : - 6 075 589,94 €

CA HT : 6 600 855,32 €

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

**SCI PPG ON SPOT : Détention : 52,29%**

Capital social : 318 600 €

Résultat : - 269 532,89 €

Capitaux propres : 7 211 801,92 €

CA HT : 587 375,64 €

La SCI PPG ON SPOT détient un immeuble à Bayonne.

**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 SPPPICAV 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 OPCI figure en annexe du présent rapport.

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

- Montant des rémunérations

Au 31 décembre 2023 la société de gestion Pierre 1er Gestion SAS se compose de 15 personnes, parmi elles 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué.

Au 31 décembre 2023, le montant de la rémunération fixe versée (total annuel brut) s'élève à 1 145 614 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 217 429 €.

La part revenant aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque des Fonds est de 709 950 € pour la partie fixe et 150 900 € pour la partie variable.

Deux gérants composent l'équipe dédiée à l'OPPCI BK OPCI. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédiée une partie de leur temps de travail à la rédaction des baux et avenants, la gestion des acquisitions et la gestion des demandes des locataires.

La part revenant aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds BK OPCI est de 93 390 € pour la partie fixe et 25 978 € pour la partie variable.

- 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 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 » ;
- la part fixe de la rémunération 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 de 30% du salaire fixe ou 200 000 euros ; au-delà, les principes de la directive AIFM sont appliqués pour la définition éventuelle du surplus de la rémunération variable ;
- la part variable est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
- la part variable 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) ;
- la part variable 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 ;
- la part variable est versée en numéraire ;
- 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

PPG 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, Monsieur Joël VACHER, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF.

A compter du 21 juillet 2023, Madame Laurence HOURY a débuté ses fonctions de RCCI temporaire et assure les contrôles permanents de second niveau.

Elle s'est fait assister, sur l'année 2023, 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 2023, les honoraires s'élèvent à 8 500 € hors taxes (TVA en sus au taux légal en vigueur) pour la SPPPICAV.

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

- 9 500 € hors taxes pour la SCI BK BAC, TVA en sus au taux légal en vigueur ;
- 10 300 € hors taxes pour la SCI BK MURS, TVA en sus au taux légal en vigueur ;
- 11 000 € 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 2023 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

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

L'endettement financier rapporté à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2023, est nul. Les dettes d'exploitation rapportées à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2023, s'élèvent à 0,17%.

La Trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 3 257 577,49 € 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 2023 :

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	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			61 911 €									
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 31/12/2023)

	Détention	Surface (en 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)
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)
Grézy 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 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 - Pontchâteau (44 160)	BAC 21/09/2061	380	26/06/2034 (12/12)
Saint Avoild (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)

## **22. Information relative à la déclaration de l'impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») 2024**

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 2024	240,20 €
2	Valeur liquidative de la part B au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	24 336,61 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	55,05%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	132,23 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	13 397,59 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 3 mai 2024.

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

Aucun événement 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 2023, la répartition du capital est la suivante :

Nombre d'actionnaires du fonds (actions A et actions B)	654
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0

## **25. Modification de l'article 19.4 des statuts de la Société BK OPCI**

Eu égard aux évolutions des logiciels informatiques permettant la tenue des Assemblées Générales de manière dématérialisée, nous vous proposons de permettre à chaque Associé de voter à distance et par anticipation sur une plateforme sécurisée sélectionnée et choisie par la Société de Gestion dont l'espace sera dédié aux Assemblées organisées par la société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion.

L'article 19.4 se trouverait ainsi rédigé comme suit :

### ***« 19.4 Décisions prises en assemblée générale***

*L'assemblée générale est convoquée par un Demandeur. La convocation est faite par une notification envoyée par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique huit (8) jours au moins avant la date de la réunion ; elle indique l'ordre du jour. Cependant, lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale peut valablement délibérer sans convocation préalable.*

*L'assemblée générale est présidée par le Président de la SPPICAV ou, en son absence, par un associé spécialement délégué à cet effet par l'assemblée.*

*A chaque assemblée générale est tenue une feuille de présence et il est établi un procès-verbal de la réunion, signé (i) par le Président de séance et (ii) par au moins un associé présent ou le mandataire d'un associé représenté.*

*Chaque associé à la possibilité de participer et de voter aux assemblées générales, soit personnellement soit en se faisant représenter par un mandataire de son choix.*

*Chaque associé à également la possibilité de voter à distance et par anticipation sur une plateforme électronique sécurisée permettant la dématérialisation des assemblées générales, qui sera sélectionnée par le Président de la SPPICAV, et selon la réglementation prévue pour les sociétés anonymes, notamment aux articles L. 225-107 et R. 225-75 du code de commerce. »*

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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.

Nous vous demandons d'approuver la modification des statuts.

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 13/05/2024

**LE PRESIDENT**

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

**Annexe - Liste des mandats des administrateurs de BK OPCI au 31/12/2023**

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

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
ORALIE PATRIMOINE	SICAV	19 Place Vendôme 75001 PARIS	501 559 694 Paris	Administrateur
Société Civile Financière Châtel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	493 491 054 Paris	Gérant
PPG Croissance	SPPICAV 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	SPPICAV 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
Pierre Properties Hôtels	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	850 016 007 Paris	Directeur Général Délégué
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 Colombus	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	883 000 325	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	Administrateur
CAC LIFE	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	889 117 230	Président

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

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
BV Build	SNC	105 bis rue de Tolbiac 75013 Paris	531 165 694 Paris	Co-Gérant
SCI Egg Invest 1	SCI	25 rue Guyton de Morveau 75013 Paris	798 356 721 Paris	Gérant
Egg Patrimoine	SAS	13 Villa Seurat 75014 Paris	493 099 717 Paris	Président
Filao Investissements	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 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 Concept	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	489 329 128 Pointe à Pitre	Co-Gérant
Filao Estate	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	490 879 418 Pointe à Pitre	Co-Gérant
Filao Immo	SCI	Immeuble CA/SOCOTEC 15 lot Grand Camp 2 97139 ABYMES	451 736 557 Pointe à Pitre	Co-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	SPPICAV 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

SCCV Antony Les Mûres	SCCV	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	823 165 733 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 (en cours)	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
Menecy 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	10 rue du Colisée 75008 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	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