

BK OPC I

+8,96 %

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

4^{ème} trimestre 2024

— Faits importants

Investissement

Païement des loyers

Valorisation immobilière

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une hausse de +0,07% par rapport au trimestre précédent (388 000 000 € HD contre 387 740 000 € HD), soit un impact de +0,11% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier. L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 137,71 au 31/12/2024 contre 132,63 à la même date en 2023 soit une hausse de +3,83% sur un an. Cette nouvelle indexation positive permet depuis plusieurs années d'accroître le taux de rendement du portefeuille.

Le taux de rendement immobilier net du portefeuille s'établit à ce jour à +6,96%. Le taux de rendement immobilier correspond à la somme des loyers nets divisée par la somme des valeurs immobilières des actifs.

Perspectives

BK OPCI

+8,96 %

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

4^{ème} 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 | 436 564 235 € |
| Actif net | 236 795 536 € |
| Valeur liquidative actions A | 261,73 € |
| Valeur liquidative actions B | 26 595,58 € |
| Nombre d'actionnaires | Actions A : 747 Actions B : 59 |
| Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds | Aucun |
| Nombre d'actions A | 791 086,175 |
| 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 Moulins-les-Metz



Site de Bassens



— Données DU PATRIMOINE

| | |
|---|-----------------------|
| Nombre d'actifs détenus | 155 |
| Surface de plancher total | 72 059 m ² |
| Loyers annuels | 35 120 306 € |
| Loyers annuels BAC déduits | 29 748 579 € |
| Dividendes par action versés depuis le 1 ^{er} janvier 2024 | Néant |

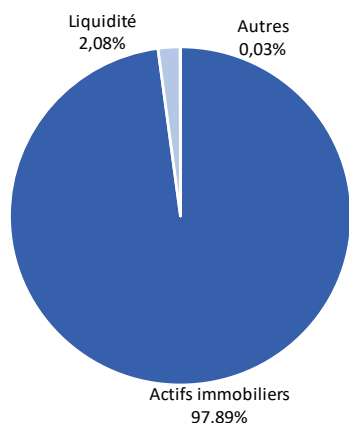
— Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉSAGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

| | YTD ² | 3 mois | 1 an | 2 ans | 5 ans | Annualisée depuis le 28/06/2016 | Création (28/06/2016) |
|-----------|------------------|--------|--------|---------|---------|---------------------------------|-----------------------|
| Actions A | +8,96% | +1,82% | +8,96% | +18,26% | +51,97% | +11,62% | +161,73% |
| Actions B | +9,28% | +1,90% | +9,28% | +18,89% | +53,75% | +11,83% | +165,96% |

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 97,89% (427 358 320€)
- Dépôts et instruments financiers 0,03% (119 253 €)
- Créances diverses 0,00% (8 603 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) 2,08% (9 078 059 €)

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 | 44,56 % |
| Dette bancaire | 190 427 446 € | Taux moyen de la dette bancaire ¹ | 2,98 % |
| Dont dette à taux fixe (69,80%) | 132 912 846 € | Échéance moyenne de la dette bancaire | 7,99 ans |
| Dont dette à taux variable (30,20%) | 57 514 599 € | Instruments de couverture (Caps ²) | 25 802 417 € Durée moyenne pondérée ³ = 0,92 ans |

¹ Taux EUR3M au 31/12/2024 = 2,71% / 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.

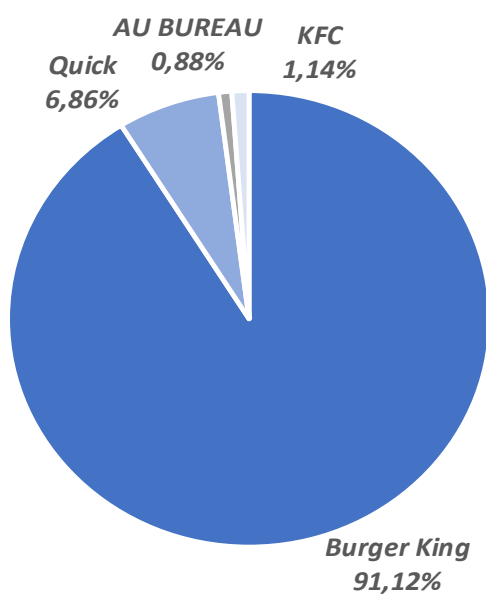
— Caractéristiques GÉNÉRALES

| | | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 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 | - 3 398 907 € |
| dont commissions d'Asset Management | - 2 794 828 € |
| Frais d'exploitation immobilière | - 5 425 847 € |
| dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail | - 4 913 532 € |
| dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM) | - 332 190 € |
| Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds) | - 1 708 787 € |

— 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) | 6,60 ans |
| Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) | 6,98 ans |

— Poche immobilière INVENTAIRE

| | |
|------------------------------------|----|
| Actifs - Pleine propriété (PP) | 71 |
| Actifs - Baux à construction (BAC) | 81 |

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

| | Détention | Surface m² | 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 (25 480) | 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) |
| 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) |
| Chantonnay (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) |
| Grézy sur Aix (73 100) | Pleine propriété | 500 | 29/07/2031 (12/12) |
| Guillers (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-Saturnin (72 650) | BAC 07/08/2049 | 500 | 31/12/2024 (9/10) |

| | | | |
|--|------------------|-----|--------------------|
| Le 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 Aveyron (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) |
| 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) - Quick | 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 Avoird (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) |
| 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) |