

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : BK OPCI – Actions A (le "Fonds") – EUR  
Nom de l'initiateur du PRIIP : PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION (la "Société de Gestion")  
ISIN : FR0013144094  
Site internet de l'initiateur du PRIIP : [www.pierrepremiergestion.com](http://www.pierrepremiergestion.com)

Appelez le +33 1 40 47 49 90 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Ce PRIIP est autorisé en France.

PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION est agréée en France sous le numéro GP-15000024 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Date de production du document d'informations clés : 10 avril 2024.

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Type :

Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) - Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la « SPPPICAV »), BK OPCI est constituée sous la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée. Le Fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 4 mai 2016 sous le n° SPI20160021.

### Durée :

La durée du Fonds est fixée à 15 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 3 mai 2031, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée par décision extraordinaire de l'assemblée générale des Actionnaires.

### Objectifs :

L'objectif est de proposer à des Investisseurs Autorisés des perspectives de plus-values à long terme et/ou de distributions de dividendes sur un patrimoine investi principalement dans des immeubles de commerce tout en mettant en œuvre une stratégie extra-financière ESG.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, le Fonds pourra s'endetter dans les conditions définies ci-après.

Le ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect sera limité à un maximum égal à 75% de la valeur des Actifs Immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4.

Il est précisé que l'endettement lié à d'éventuels contrats de crédit-bail immobiliers sera pris en compte dans le calcul de ce ratio.

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion utilise l'indicateur suivant : l'indice de prix EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise France publié par l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Le Fonds a l'intention de distribuer des dividendes.

### Investisseurs de détail visés :

Le produit est exclusivement destiné aux investisseurs relevant d'une clientèle professionnelle ou assimilée définie aux articles 423-14 du RGAMF et D.533-11 du Code monétaire et financier, ayant une bonne connaissance des instruments financiers sous-jacents et une bonne expérience du secteur financier. Le produit est compatible avec les investisseurs pouvant supporter des pertes en capital et qui n'ont pas besoin de garantie du capital. Le produit est compatible avec les clients qui souhaitent conserver leur investissement sur 8 ans.

### Autres informations :

Le dépositaire est Société Générale.

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion moyennant un préavis de 2 (deux) mois et seront centralisées par le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats. Veuillez

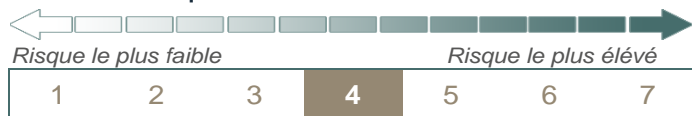
consulter le prospectus pour plus de détails.

Le Fonds pourra procéder à des distributions (répartition d'actifs ou distribution de revenu distribuable) aux porteurs de parts durant toute la vie du Fonds.

Des informations plus détaillées sur ce Fonds, telles que le prospectus, les autres classes, le rapport annuel et la dernière Valeur Liquidative sont disponibles gratuitement, en français, sur simple demande écrite par courrier postal ou par courrier électronique auprès de la Société de Gestion.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 8 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Le Fonds est classé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Le Fonds sera également exposé à des risques liés à l'activité, au marché immobilier, à la promotion immobilière, risque de durabilité et tels que décrits plus en détails dans le prospectus.

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou partie.

### Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 13 dernières années et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période de détention recommandée :   |   | 8 ans                     |                            |
|--------------------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Exemple d'investissement :           |   | 10 000 €                  |                            |
|                                      |   | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 8 ans |
| Scénarios                            |   |                           |                            |
| Minimum                              | Il n'existe aucun rendement minimal. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement. |                           |                            |
| Scénario de tensions                 | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen               | 7 000 €<br>-30,0%         | 4 730 €<br>-8,9%           |
| Scénarios défavorable <sup>1</sup>   | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen               | 8 300 €<br>-17,0%         | 8 300 €<br>-2,3%           |
| Scénarios intermédiaire <sup>2</sup> | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen               | 9 750 €<br>-2,5%          | 20 510 €<br>9,4%           |
| Scénarios favorable <sup>3</sup>     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen               | 10 420 €<br>4,2%          | 23 410 €<br>11,2%          |

<sup>1</sup> Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre décembre 2022 et décembre 2023.

<sup>2</sup> Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre février 2015 et février 2023.

<sup>3</sup> Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre novembre 2011 et novembre 2019.

## Que se passe-t-il si PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PIERRE 1ER GESTION est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus du Fonds sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du Fonds. Par conséquent, le défaut de PIERRE 1ER GESTION n'aurait pas d'impact sur les actifs du Fonds.

Les actifs du Fonds sont détenus par Société Générale.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- EUR 10 000 sont investis.

| Investissement de EUR 10 000 | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 8 ans |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Coûts totaux                 | 1 635 €                   | 11 330 €                   |
| Incidence des coûts annuels* | 16,3%                     | 6,2%                       |

\* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 15,6% avant déduction des coûts et de 9,4% après cette déduction.

### Composition des coûts

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |   | Si vous sortez après 1 an |
|---|---|---------------------------|
| Coûts d'entrée  | Jusqu'à 12,00% du montant que vous versez en souscrivant à cet investissement. Il s'agit du maximum qui vous sera facturé.  | Jusqu'à 1 200 €           |
| Coûts de sortie   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.  | 0 €                       |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |   |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 3,84% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.   | 384 €                     |
| Coûts de transaction  | 0,51% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 51€                       |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions spécifiques  |   |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.  | 0 €                       |

### Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Le Fonds est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 8 ans.

Vous pouvez solliciter le rachat de vos actions en adressant à la Société de Gestion une demande de rachat moyennant un préavis de deux (2) mois précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Toutefois, conformément aux dispositions du Code monétaire et Financier et aux dispositions du prospectus, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions du Fonds, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions du Fonds pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 0,1% du Nombre Total d'Actions du Fonds. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée par principe à la prochaine Valeur Liquidative et représentée par la Société de Gestion dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des Actionnaires sera traitée proportionnellement au nombre d'Actions dont le rachat est demandé.

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables.

Le rachat et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Dans le cas où une personne physique ou morale souhaite déposer une plainte auprès du Fonds afin de faire reconnaître un droit ou de réparer un préjudice, le plaignant doit adresser une demande écrite contenant une description du problème et les détails à l'origine de la plainte, soit par courrier électronique, soit par courrier, dans une langue officielle de leur pays d'origine à l'adresse :

PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION  
 33 avenue du Maine, 75755 Paris  
[info@pierrepriemiergestion.com](mailto:info@pierrepriemiergestion.com)  
[www.pierrepriemiergestion.com](http://www.pierrepriemiergestion.com)

### Autres informations pertinentes

Des informations plus détaillées sur ce Fonds, telles que le prospectus, le règlement, le dernier rapport semestriel et rapport annuel et la dernière Valeur Liquidative, sont disponibles sur simple demande écrite de l'investisseur au siège social de Pierre 1er Gestion : 33, avenue du Maine, 75755 Paris.

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif de durabilité (Classification SFDR Article 8).

En cas de désaccord persistant, le client peut également avoir recours au Médiateur de l'AMF par courrier postal : Le Médiateur – Autorité des marchés financiers – 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 ou internet : <http://www.amf-France.org> /rubrique : Le Médiateur.

Les derniers scénarios de performances sont disponibles sur le site Web : [www.pierrepriemiergestion.com](http://www.pierrepriemiergestion.com).