

Le Stratégie d'investissement



La stratégie d'investissement de BK OPCI vise à proposer à des investisseurs professionnels ou assimilés au sens de la réglementation, la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des actifs immobiliers composés de restaurants exploités par l'enseigne BURGER KING.

Ces restaurants sont acquis le plus souvent neufs concomitamment à la mise en place de baux commerciaux d'une durée d'en général **12 ans dont 10 fermes**.

La durée de placement recommandée de la SPPICAV est de 15 ans et celle-ci peut recourir à l'endettement bancaire dans la limite de 75% de l'actif brut du fonds. La poche immobilière de BK OPCI vise à dépasser 80% des actifs du fonds.

Il est rappelé que BK OPCI dispose **d'un droit exclusif de premier regard** pour l'ensemble des actifs immobiliers créés par l'enseigne BURGER KING dans l'immobilier neuf en France.

Activité et faits marquants



Vie de la SPPICAV – Investissements et cessions

Le fonds a acquis 7 sites dans le courant du trimestre, portant l'actif immobilier à 250 m€ environ depuis sa création au mois de juin 2016.

Les loyers ont été revalorisés d'environ 2% en moyenne, accompagnant une reprise de l'inflation constatée sur l'ILC (indice des loyers commerciaux) depuis un peu plus d'un an.

Les données d'exploitation restent stables à 6% de taux d'effort moyen.

Perspectives – Informations importantes

Le fonds détient 9 promesses d'acquisition à réitérer dans le courant du T4 2018.

Valorisation

Date de valorisation	30 septembre 2018
Actif brut immobilier du fonds	249 740 000 €
Actif net du fonds	93 487 658 €
Valeur liquidative – actions A	148,04 €
Nombre d'actions A	510 759,775 actions
Valeur liquidative – actions B	14 833,25 €
Nombre d'actions B	1 204,71777 parts

Performance des parts

	Ytd	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	5 ans	Création
Parts A	12,05%	4,45%	9,08%	19,74%	35,56%	-	48,04%
Parts B	12,14%	4,50%	9,14%	19,86%	35,62%	-	48,33%

Ratios financiers

	Levier	2,7
	LTV (loan-to-value)	63%
	Poche immobilière	99%

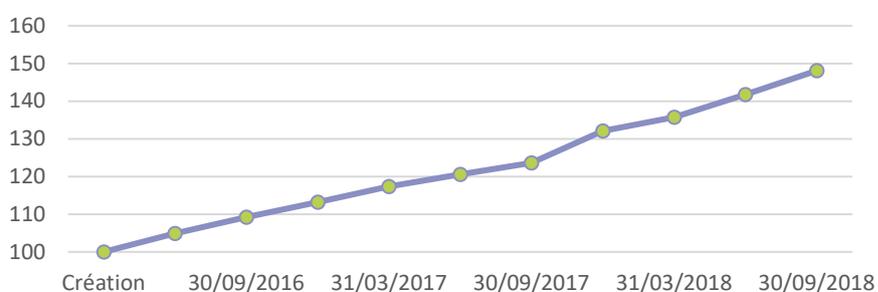
Dette bancaire

	Ratio d'endettement maximum	75%
	Dette bancaire	157,0 m€
	Durée moyenne	12,4 ans
	Taux moyen des emprunts	1,91%
	Dette à taux fixe	78,0 m€ (50%)
	Dette à taux variable	79,0 m€ (50%)
	Instruments de couverture (caps)	50 m€ (33%) durée moyenne 4,7 ans

Actionariat

	Nombre d'actionnaires	354 (parts A) et 34 (parts B)
	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
	Nombre d'actions détenues par les actionnaires détenant plus de 10%	34.768,919 actions de catégorie A 385,45709 actions de catégorie B

Evolution de la valeur liquidative des parts A



Dividendes versés au cours de la période

	Date et montant	Aucun dividende
--	-----------------	-----------------

Frais de gestion (définis dans le prospectus du fonds) – Année en cours

	Frais de fonctionnement et de gestion (% de l'actif net du fonds)	700 293 € (1,00% annualisé)
	Frais d'exploitation immobilière	1 782 830 € (dont loyers BAC 1 439 440 €)
	Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	3 128 164 €

Composition de l'actif



- Actifs immobiliers 98,9%
- Dépôts et instruments financiers 0,0%
- Créances diverses (compte classe 7) 0,4%
- Liquidités 0,7%

Actif net du fonds		€	€
Montants en euros		30/06/2018	30/09/2018
Actifs immobiliers		225 770 000	249 740 000
Dépôts et instruments financiers		0	0
Créances diverses		645 602	1 070 403
Liquidités		2 759 613	1 681 073
	Total actif	229 175 215	252 491 476
Emprunts		144 242 465	156 274 354
Dépôts de garantie		1 936 671	2 029 171
Dettes diverses		424 963	700 293
	Total passif	146 604 100	159 003 818
	Actif net du fonds	82 571 115	93 487 658

Poche immobilière - inventaire			
Actifs - Pleine propriété (PP)	62		
Actifs - Baux à construction (BAC)	28		
	Détention	SDP m ²	Bail commercial
Berck (62 600)	Pleine propriété	532	28/03/2029 (10/12)
Creil Saint Maximin (60 740)	BAC 12/01/2050	547	11/06/2027 (10/12)
Lambres-lez-Douai (59 552)	Pleine propriété	535	20/10/2027 (10/12)
Le Mans Saint-Saturnin (72 650)	BAC 07/08/2049	500	31/12/2024 (9/10)
Moulins Avermes (03 000)	BAC 10/03/2046	514	28/03/2028 (10/12)
Nevers Marzy (58 180)	Pleine propriété	511	20/08/2026 (10/12)
Nîmes (30 000)	BAC 07/09/2045	650	30/06/2028 (10/12)
Reims Cormontreuil (51 350)	BAC 17/03/2055	630	31/07/2027 (10/12)
Rouen Barentin (76 360)	Pleine propriété	611	12/11/2027 (10/12)
Saint Nazaire (44 600)	BAC 07/06/2050	512	03/09/2027 (10/12)
Seclin (59 113)	BAC 19/07/2055	527	23/09/2027 (10/12)
Strasbourg La Vigie (67 118)	BAC 18/06/2045	524	30/09/2027 (10/12)
Troyes St-Parres-aux-Tertres (10 410)	BAC 21/05/2050	539	30/06/2028 (10/12)
Toulouse Labège (31 670)	Pleine propriété	500	31/07/2028 (10/12)
Troyes Sainte-Savine (10 300)	BAC 04/09/2038	477	30/11/2024 (9/10)
Metz Technopole (57 070)	BAC 05/06/2056	532	29/08/2028 (10/12)
Trappes (78 190)	BAC 10/05/2056	540	26/09/2028 (10/12)
Avignon Mistral 7 (84 000)	BAC 05/06/2056	532	18/08/2028 (10/12)
Leers/Roubaix (59 115)	BAC 25/04/2056	528	06/07/2028 (10/12)
Sarrebourg (57 400)	BAC 06/06/2056	435	23/08/2028 (10/12)
Saint-Martin Boulogne (62 280)	BAC 06/07/2056	531	25/08/2028 (10/12)
Cabestany (66 330)	BAC 04/06/2056	442	04/02/2028 (10/12)
Ancenis Saint-Géréon (44 150)	BAC 13/10/2051	403	16/03/2029 (10/12)
Bordeaux Sainte-Eulalie (33 560)	BAC 06/10/2056	584	14/03/2029 (10/12)
Reims Murigny (51 100)	BAC 08/11/2056	750	01/05/2029 (10/12)
Bruay-La-Buissière (62 700)	Pleine propriété	497	22/11/2028 (10/12)
Hénin-Beaumont (62 110)	Pleine propriété	627	21/05/2029 (10/12)
Riom Ménétrol (63 200)	Pleine propriété	500	05/12/2028 (10/12)
Angers (49 000)	Pleine propriété	434	25/06/2029 (10/12)

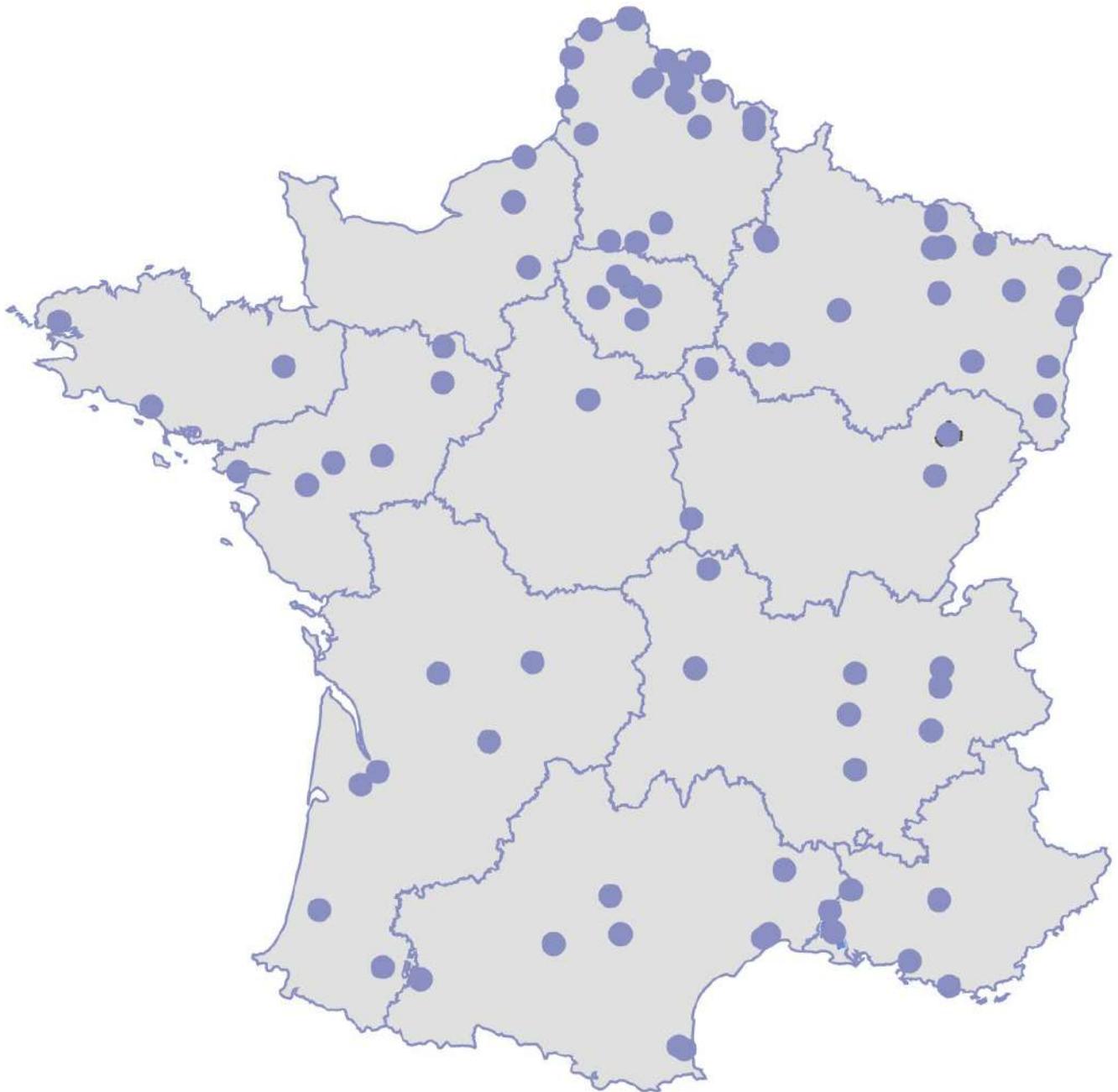
Strasbourg HautePierre (67 200)	Pleine propriété	563	25/06/2029 (10/12)
Nîmes Beaucaire (30 189)	Pleine propriété	454	29/06/2029 (10/12)
Calais (62 100)	BAC 28/10/2063	390	30/09/2029 (10/12)
Champniers Angoulême (16 430)	Pleine propriété	390	09/07/2029 (10/12)
Vesoul (70 000)	Pleine propriété	512	05/07/2029 (10/12)
Abbeville (80 100)	Pleine propriété	487	16/08/2029 (10/12)
Saint Paul les Dax (40 990)	BAC 01/06/2057	472	11/09/2029 (10/12)
Villabé (91 100)	BAC 12/03/2057	530	26/07/2029 (10/12)
Salaise sur Sanne (38 150)	BAC 30/05/2057	511	30/08/2029 (10/12)
Ollioules (83 190)	Pleine propriété	571	01/10/2025 (12/12)
Meylan (38 240)	Pleine propriété	575	01/10/2025 (12/12)
Saran (45 770)	Pleine propriété	694	01/10/2025 (12/12)
Evreux (27 000)	Pleine propriété	578	01/10/2025 (12/12)
Dunkerque (59 240)	Pleine propriété	551	01/10/2025 (12/12)
Schweighouse sur Moder (67 590)	Pleine propriété	483	01/10/2025 (12/12)
Compiègne Jaux (60 880)	Pleine propriété	514	01/10/2025 (12/12)
Valence (26 000)	Pleine propriété	459	01/10/2025 (12/12)
Nimes sud (30 000)	Pleine propriété	563	01/10/2025 (12/12)
Saint Jean de Védas (34 430)	Pleine propriété	494	01/10/2025 (12/12)
Marseille Notre Dame (13 013)	Pleine propriété	372	01/10/2025 (12/12)
Saint Clément de Rivière (34 000)	Pleine propriété	599	01/10/2025 (12/12)
Pontault Combault (77 340)	Pleine propriété	558	01/10/2025 (12/12)
Béthune (62 400)	Pleine propriété	686	01/10/2025 (12/12)
Tarbes (65 000)	Pleine propriété	341	01/10/2025 (12/12)
Perpignan (66 000) – Quick Halal	Pleine propriété	495	01/10/2025 (12/12)
Grésy sur Aix (73 100)	Pleine propriété	512	Livraison+12 ans
Castres (81 100)	BAC 25/09/2052	463	13/12/2029 (10/12)
Saint Avold (57 500)	Pleine propriété	412	07/09/2029 (10/12)
Somain (59 440)	Pleine propriété	426	01/01/2030 (10/12)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	Pleine propriété	403	04/01/2030 (10/12)
Saint Dizier (52 100)	BAC 30/07/2057	421	18/10/2029 (10/12)
Miserey Salines (25 480)	Terrain	n/a	20/12/2057 (BAC)
Dunkerque (59 140)	Terrain	n/a	30/03/2046 (BAC)
Paris Nation (75 020)	Pleine propriété	447	20/04/2030 (10/12)
Arles (13 200)	Pleine propriété	396	01/10/2025 (12/12)
Trelissac (24 750)	Pleine propriété	419	01/10/2025 (12/12)
Moulins Les Metz (57 160)	Pleine propriété	535	01/10/2025 (12/12)
Brest (29 200)	Pleine propriété	446	01/10/2025 (12/12)
Albi (81 000)	Pleine propriété	424	01/10/2025 (12/12)
Avignon (84 000)	Pleine propriété	495	01/10/2025 (12/12)
Cambrai (59 400)	Pleine propriété	472	01/10/2025 (12/12)
Colmar (68 000)	Pleine propriété	515	01/10/2025 (12/12)
Dieppe (76 200)	Pleine propriété	448	01/10/2025 (12/12)
Epinal (88 000)	Pleine propriété	345	01/10/2025 (12/12)
Lanester (56 600)	Pleine propriété	465	01/10/2025 (12/12)
Limoges (87 000)	Pleine propriété	436	01/10/2025 (12/12)
Loos Les Lille (59 120)	Pleine propriété	438	01/10/2025 (12/12)
Manosque (04 100)	Pleine propriété	358	01/10/2025 (12/12)

Nancy Frouard (54 390)	Pleine propriété	521	01/10/2025 (12/12)
Pessac (33 600)	Pleine propriété	382	01/10/2025 (12/12)
Saint Amand Les Eaux (59 230)	Pleine propriété	425	01/10/2025 (12/12)
Saint Priest (69 800)	Pleine propriété	503	01/10/2025 (12/12)
Rennes Pacé (35 740)	BAC 18/01/2058	543	19/04/2030 (10/12)
Argenteuil (95 100)	Pleine propriété	403	22/03/2030 (10/12)
Haumont (59 330)	Pleine propriété	433	01/10/2025 (12/12)
Limoges (87 000)	Pleine propriété	373	01/10/2025 (12/12)
Pau (64 000)	Pleine propriété	532	01/10/2025 (12/12)
Terville (57 180)	Pleine propriété	530	01/10/2025 (12/12)
Troyes (10 000)	Pleine propriété	442	01/10/2025 (12/12)
	Surface de plancher totale		42 915 m ²
	Loyers annuels nets du fonds		14 938 000 €

Caractéristiques générales

Nature juridique	SPPICAV professionnelle
Code ISIN – parts A (retail)	FR0013144094 – 100.000 € min
Valeur nominale part A	100 €
Code ISIN – parts B (institutionnels)	FR0013182664 – 2.000.000 € min
Valeur nominale part B	10.000 €
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20160021
Durée de vie	15 ans (2031)
Valorisation	Trimestrielle
Levier maximum	75%
Société de gestion	Pierre 1 ^{er} Gestion
Numéro d'agrément	GP15-000024
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Evaluateur immobilier	Crédit Foncier Expertise
Valorisateur	Société Générale Securities Services
Commissaire aux comptes	Price Waterhouse Coopers

Carte des sites



Contact

BK OPCI
c/o Pierre 1^{er} Gestion
Tour Montparnasse – 55^{ème} étage
BP30
33, avenue du Maine
75755 Paris cedex 15

Gérald Prouteau
Téléphone +33 1 40 47 49 92
Mail sales@pierrepremiergestion.com
Web www.pierrepremiergestion.com