BK OPCI

Part A
Performance T3 2017
+2,52 %

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 SPPPICAV 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 SPPPICAV
Pas de fait marquant durant le trimestre.

Investissements – Cessions
Au cours du trimestre, une acquisition a été réalisée à Calais. 16 promesses d'acquisition ont été également signées, portant le nombre de sites sous promesse à 33.

Perspectives
Dans l'intérêt des investisseurs existants, la société de gestion envisage de plafonner les souscriptions dont le flux est en forte accélération.

Valorisation

Date de valorisation	30 septembre 2017
Actif brut du fonds	76.764.050 €
Actif net du fonds	33.963.252 €
Valeur liquidative – parts A	123,63 €
Nombre de parts A	196.862,488 parts
Valeur liquidative – parts B	12.375,19 €
Nombre de parts B	777,76714 parts

Performance des parts	Ytd	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	5 ans	Création
Parts A	**9,22%**	2,52%	5,32%	13,20%	-	-	23,63%
Parts B	**9,11%**	2,47%	5,23%	13,15%	-	-	23,75%

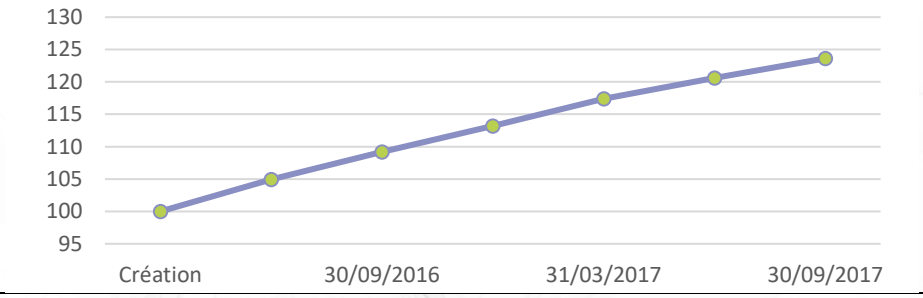
Ratios financiers

Levier	2,3
LTV (loan-to-value)	64%
Poche immobilière	84%

Actionnariat

Nombre d'actionnaires	171
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Nombre d'actions détenues par les actionnaires détenant plus de 10%	0 actions de catégorie A 0 actions de catégorie B

Evolution de la valeur liquidative des parts A



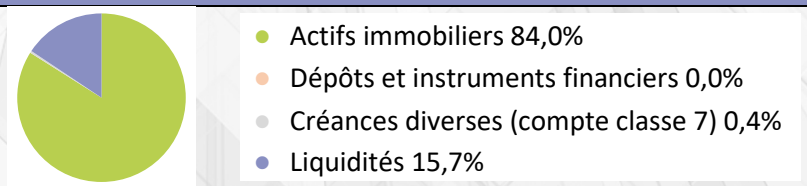
Dividendes versés au cours de la période

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)	200 091 € (1,18% annualisé)
Frais d'exploitation immobilière	1 072 789 € (dont loyers BAC 972 013 €)
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	813 269 €

Composition de l'actif



Actif net du fonds

Montants en euros	€ 30/06/2017	€ 30/09/2017
Actifs immobiliers	*62 790 000*	*64 450 000*
Dépôts et instruments financiers	*0*	*0*
Créances diverses	*155 295*	*299 788*
Liquidités	*4 956 019*	*12 014 262*
Total actif	67 901 314	76 764 050
Emprunts	*42 013 516*	*41 358 495*
Dépôts de garantie	*1 234 750*	*1 328 500*
Dettes diverses	*113 801*	*113 802*
Total passif	43 362 067	42 800 797
Actif net du fonds	24 539 248	33 963 252

Poche immobilière - inventaire

Actifs - Pleine propriété (PP)	10			
Actifs - Baux à construction (BAC)	22			
	Détention	SDP m²	Bail commercial	Taux d'effort
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)	BAC 27/11/2056	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	BAC 28/10/2063	390	30/09/2029 (10/12)	n/a

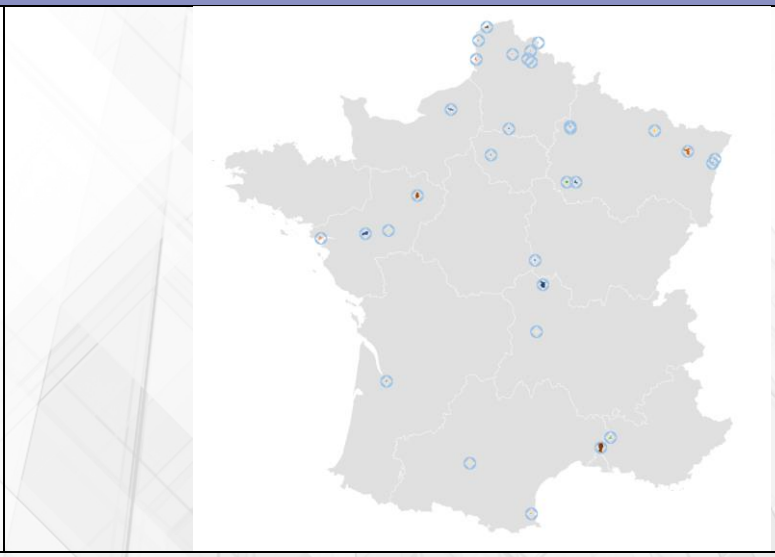
Légende ● < 4% 4% < ● < 6% 6% < ●

Surface de plancher totale	16.807 m²
Loyers annuels nets du fonds	3.935.000 €

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 1er 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 1er Gestion
Tour Montparnasse – 55ème 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

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un document contractuel, ni une proposition ou une incitation à l'investissement ou à l'arbitrage. Les données contenues dans ce document ne sont ni contractuelles ni certifiées par un commissaire aux comptes. La responsabilité de Pierre 1er Gestion ne saurait être engagée en vertu d'une décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. La performance passée ne présage pas de la performance future.
La politique de gestion des conflits d'intérêts peut être obtenue gratuitement sur simple demande auprès de la société de gestion.