

— Vie de la SPPICAV, faits importants et perspectives

Contexte général

Dans un contexte inflationniste, l'enseigne Burger King France propose très régulièrement à sa clientèle des opérations promotionnelles, comme celles de la baisse du prix du Whopper au Drive pour répondre à la hausse du prix de l'essence, « Whopper Heist », « Président Burger King » ou plus récemment les « BK Days ». Ces opérations 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.

Burger King France poursuit son plan de développement et compte à ce jour environ 500 restaurants sous enseigne sur le territoire métropolitain.

Faits importants

Investissement

Conformément à la promesse de vente signée avec le Groupe Bertrand le 19 novembre 2021 portant sur 20 sites, BK OPCI a acquis dans le cadre de cession de baux à construction, les 31 mai et 27 juin 2022, les sites de Brive la Gaillarde (19), Flers (61), Les Angles (30), Orange (84), Saint Die des Vosges (84), Soufflenheim (67), Coutras (33) et Pontchâteau (44).

Les frais d'acquisition de ces 8 acquisitions au cours du trimestre ont pesé sur la performance trimestrielle du fonds à hauteur de 0,24%.

Cession - Dividende

Conformément à sa stratégie initiale, BK OPCI a cédé le solde de 5% de sa participation au capital de la SAS PALOMA au cours du trimestre.

L'assemblée générale d'approbation des comptes de mai 2022 a constaté un bénéfice net comptable de 1 308 949,01 € dont 951 777,57 € dû aux plus-values de cession des titres PALOMA en 2021.

Conformément à son objectif initial, BK OPCI a réduit au fil du 2^{ème} trimestre sa quote-part de détention du capital de la SCI PPG ON SPOT à 57 % suite à l'entrée au capital de nouveaux investisseurs. L'objectif est de détenir une participation majoritaire de 51% à la livraison de l'immeuble prévue au cours du 1^{er} trimestre 2023.

Païement des loyers

Les loyers ont été facturés et encaissés conformément aux baux en vigueur.

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une hausse de 5,10 % par rapport au trimestre précédent (368 395 000 € HD contre 350 520 000 € HD) comprenant les 8 acquisitions réalisées au cours du trimestre ainsi qu'un versement supplémentaire de 15 % du prix de la VEFA de l'actif de la SCI PPG ON SPOT.

Perspectives

Conformément à son engagement, BK OPCI doit réitérer les 4 restaurants au cours du 4^{ème} trimestre 2022 pour un montant de 7.6 m€. L'équipe de gestion étudie l'opportunité d'acquérir un portefeuille supplémentaire d'une dizaine de restaurants Burger King.

BK OPCI

+3,58%

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

+3,71% en incluant les dividendes versés en 2022

RAPPORT DE GESTION

2^{ème} trimestre 2022

— 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	364 920 998 € ¹
Actif net	176 057 565 €
Valeur liquidative actions A	207,96 €
Valeur liquidative actions B	20 990,470 €
Nombre d'actionnaires	Actions A : 623 Actions B : 50
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	Aucun
Nombre d'actions A	729 825,878
Nombre d'actions B	1 156,51167

¹Correspond à la somme des actifs immobiliers des filiales, des créances diverses, des dépôts et des liquidités de l'OPCI et de ses filiales.

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

	YTD ³	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	5 ans	Création (28/06/2016)
Actions A (div. réinvestis)	+3,58% +3,71%	+1,51% +1,65%	+3,58% +3,71%	+9,26% +9,40%	+20,51% +20,67%	+72,45% +72,68%	+107,96% +108,23%
Actions B (div. réinvestis)	+3,48% +3,94%	+1,35% +1,71%	+3,48% +3,84%	+9,34% +9,72%	+21,63% +22,06%	+73,81% +74,41%	+109,90% +110,64%

Site de Brumath



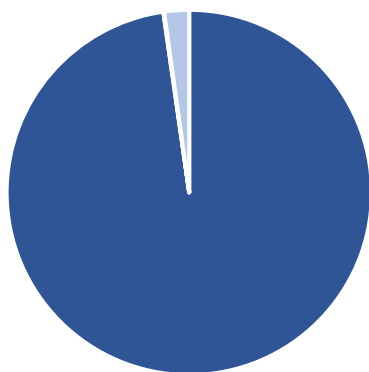
Site de Laxou



— Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	131
Surface de plancher total	61 501 m ²
Loyers annuels nets	26 654 054 €
Loyers annuels BAC déduits	21 570 499 €
Dividendes par action versés depuis le 1 ^{er} janvier 2022	Parts A : 0,2677 € Parts B : 73,32656 €

— Composition de l'actif brut



- Actifs immobiliers 98,4% (359 170 000 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,1% (374 912 €)
- Créances diverses 0,0% (7 239 €)
- Liquidités 1,5% (5 368 847 €)

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	54,05%
Dette bancaire	194 124 727 €	Taux moyen de la dette bancaire	1,91%
Dette à taux fixe	120 152 989 € (61,9%)	Échéance moyenne de la dette bancaire	9,27 ans
Dette à taux variable	73 971 739 € (38,11%)	Instruments de couverture	Somme des caps : 38,8 m € Durée moyenne : 1,9 ans

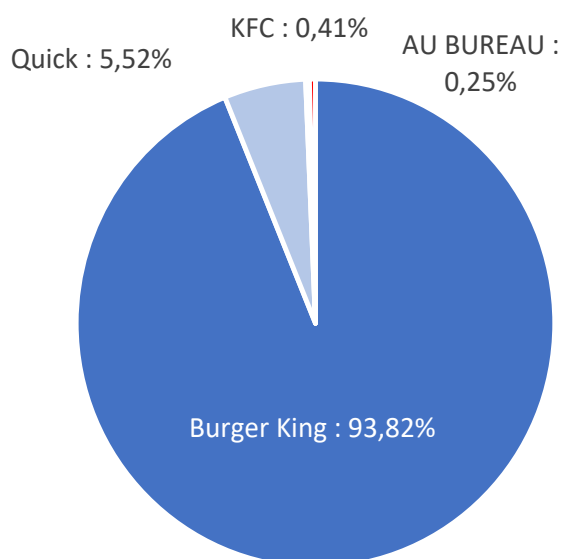
— Caractéristiques GÉNÉRALES

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 vie	15 ans (2031)	Commissaire aux comptes	PwC

— Frais de gestion YTD (DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE)

Frais de fonctionnement et de gestion	- 1 198 787 €
dont commissions d'Asset Management	- 1 034 658 €
Frais d'exploitation immobilière	- 2 017 157 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 1 897 912 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	- 123 473 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 749 561 €

— 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)	8,54 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	8,99 ans

— Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs - Pleine propriété (PP)	62
Actifs - Baux à construction (BAC)	69

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

	Détention	Surface m ²	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)
Bollène (84 500)	BAC 20/04/2061	427	10/11/2033 (12/12)
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-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)
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)
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)
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)
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	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 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	31/12/20231 (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)
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)
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 Avold (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-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)