

## 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

### BK OPC I - Actions A ISIN : FR0013144094

**Nom de l'initiateur :** PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION

**Site internet :** [www.pierrepremiergestion.com](http://www.pierrepremiergestion.com)

**Contact :** Appelez-le +33 1 40 47 49 90 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers (AMF)

**Date de production :** 29/04/2022

## Avertissement

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 OPC I est constituée sous la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée. Sa durée est fixée à quinze (15) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (le 4 mai 2016), soit jusqu'au 3 mai 2031, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée par décision extraordinaire de l'assemblée générale des Actionnaires dans le respect des règles de quorum et de présence.

**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 commerciaux à usage de restauration rapide exploités sous l'enseigne BURGER KING ou dans des droits réels de type baux à construction ou tout autre type de droit réel. Les actifs immobiliers seront acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées. Les investissements seront de type « opportuniste » (espérance de rendement et risque élevé) et situés principalement en France métropolitaine. Afin de réaliser l'objectif de gestion, la SPPPICAV 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. Par ailleurs, la SPPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de vingt pour cent (20%) de ses actifs par actif immobilier et pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social. Enfin, conformément à l'Article 4.3.4 du Prospectus, afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, la SPPPICAV pourra constituer une poche de liquidité.

**Investisseurs de détail visés :** Les Actions de catégorie A sont exclusivement destinées aux investisseurs relevant d'une clientèle professionnelle et la clientèle remplissant les conditions de l'article 423-14 du RGAMF aussi appelée clientèle professionnelle assimilée.

**Assurance :** Non-applicable, la SPPPICAV ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

## 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 les parts pendant 15 années.

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.

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

**Risque de perte en capital :** La SPPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. Compte tenu de la stratégie d'investissement « opportuniste », l'investisseur est averti que le risque de perte en capital est élevé, que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

**Risque de liquidité :** Il est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

**Risque lié à l'effet de levier :** La SPPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. La SPPPICAV respectera un ratio d'endettement maximum de 75% qui sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

**Autres risques :** La SPPPICAV sera également exposée à des risques liés à l'activité, au marché immobilier, à la Promotion Immobilière, et tels que décrits au point 4.4.1 du prospectus.

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. L'ensemble des risques liés à la SPPPICAV sont détaillés dans le prospectus du fonds.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	8 ans	15 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	6,084 €	4,686 €	3,573 €
	Rendement annuel moyen	-39.16%	-9.04%	-6.63%
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	8,668 €	13,903 €	24,335 €
	Rendement annuel moyen	-13.32%	4.20%	6.11%
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	9,689 €	19,054 €	37,472 €
	Rendement annuel moyen	-3.11%	8.39%	9.21%
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	10,833 €	26,123 €	57,720 €
	Rendement annuel moyen	8.33%	12.75%	12.40%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d' 1 an, de 8 ans et de 15 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que 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.

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

PIERRE 1<sup>ER</sup> 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 de la SPPPICAV sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SPPPICAV. Par conséquent, le défaut de PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SPPPICAV.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) 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 (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 15 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	1,587 €	7,101 €	23,195 €
<b>RIY (Réduction du rendement) par an</b>	15.87%	4.38%	3.56%

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

#### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 0.94%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 0.70%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.92%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

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

La SPPPICAV est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 15 ans.

Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, conformément aux articles L214-67-1 du Code monétaire et financier du Code monétaire et financier (CMF) et 422-134-1 du RG AMF, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions de la SPPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions de la SPPPICAV 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 de la SPPPICAV. 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 retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION - Tour Maine Montparnasse - BP30 - 33, avenue du Maine 75755 Cedex 15

Tél: 01 40 47 49 90

E-Mail : [info@pierrepriemiergestion.com](mailto:info@pierrepriemiergestion.com)

#### Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le Prospectus, les statuts, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

Pour régler un différend à l'amiable entre un actionnaire et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à : Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Il est également possible de remplir en ligne le formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.

Tél. : +33 1 53 45 60 00 Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)