

# BK OPCI

**+6,19 %**  
Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)  
*La performance passée ne préjuge pas de la performance future*

RAPPORT DE GESTION  
3<sup>ème</sup> trimestre 2025

## — Vie de la SPPPICAV

### Investissement

Le fonds a procédé à cinq nouvelles acquisitions d'actifs Burger King au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 : deux en pleine propriété situés à Montlhéry (77) et à Verdun (55) et trois dans le cadre de baux à construction à Emerainville (77), Cherré-Au (72) et Aire-sur-l'Adour (40).

Le spread de taux\* est d'environ 265 points de base sur les actifs financés.

Parallèlement aux investissements, l'équipe de gestion a signé une promesse de vente le 17 octobre 2025 portant sur deux actifs exploités sous enseigne Quick, situés à Pontault-Combault (77) et Loos-lès-Lille (59). Il s'agit de restaurants non convertis en Burger King par le Groupe Bertrand.

Le produit de la vente sera réinvesti pour partie sur des actifs Burger King à acquérir au cours du trimestre.

\*Le spread de taux se définit comme la différence entre le rendement immobilier triple net et le coût de la dette bancaire sur la durée du financement.

### Paiement des loyers

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

### Valorisation immobilière

Au 30 septembre 2025, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 451 230 000 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une augmentation de +0,06% par rapport au trimestre précédent (437 630 000 € HD contre 437 380 000 € HD), soit un impact de +0,10% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 136,81 au 24 septembre 2025 contre 136,72 à la même date en 2024 soit une hausse de +0,07% sur un an. Cette nouvelle indexation positive permet depuis plusieurs années d'accroître le taux de rendement\* du portefeuille.

\*Le taux de rendement immobilier correspond à la somme des loyers nets divisée par la somme des valeurs immobilières des actifs.

### Perspectives

L'acquisition de Romans-sur-Isère (26) a été réitérée le 28 octobre 2025, pour un montant de 2 127 000 € hors droits. L'acquisition de l'actif d'Argentan (61) sera quant à elle finalisée début 2026, une promesse de vente au profit d'une filiale de BK OPCI ayant déjà été signée pour un montant de 2 387 000 € hors droits.

La période de souscription du fonds s'achève au 31 décembre 2025. L'équipe de gestion prépare le refinancement bancaire de 7 actifs acquis précédemment en fonds propres. Pour rappel le fonds présente actuellement un ratio dit LTV<sup>1</sup> d'environ 42% et un ratio dit DSCR<sup>2</sup> de 146% qui pourrait permettre d'augmenter l'effet de levier bancaire.

<sup>(1)</sup> Loan-To-Value (Ratio de financement)

<sup>(2)</sup> Debt Service Coverage Ratio (Taux de couverture du service de la dette)

## BK OPCI

**+6,19 %**  
Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)  
*La performance passée ne préjuge pas de la performance future*

RAPPORT DE GESTION  
3<sup>ème</sup> trimestre 2025

## — 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.

Site de Rouen Barentin



Site de Tignieu-Jameyzieu

## — Chiffres clés

Actif brut <sup>1</sup>	454 767 370 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 830 Action B : 61
Actif net	259 096 272 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	Aucun
Valeur liquidative actions A	277,92 €	Nombre d'actions	Actions A : 820 557,136 Actions B : 1 097,01146
Valeur liquidative actions B	28 298,21 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

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

## — Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	162	Surface de plancher total	74 598 m <sup>2</sup>
Loyers annuels	37 531 665 €	Loyers annuels BAC déduits	31 906 053 €

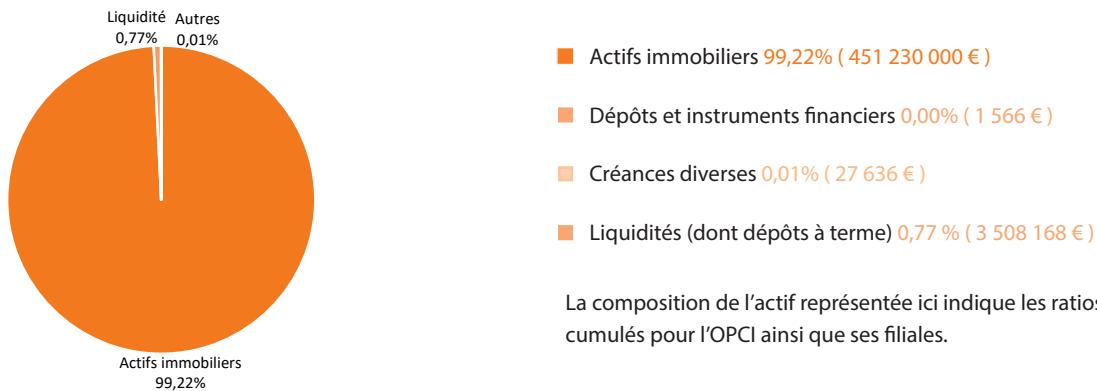
## — Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉJUGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

	YTD <sup>1</sup>	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 28/06/2016	Création (28/06/2016)
Actions A	+ 6,19%	+2,18%	+8,12%	+18,12%	+57,87%	+11,36%	+177,92%
Actions B	+6,40%	+2,25%	+8,42%	+18,79%	+59,68%	+11,57%	+182,98%

<sup>1</sup> Depuis le début de l'année (Year to date)

- Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

## — Composition de l'actif brut



## — Endettement

Ratio d'endettement maximum	75 %	Ratio d'endettement	41,88 %
Dette bancaire	188 976 993 €	Taux moyen de la dette bancaire <sup>1</sup>	3,01 %
Dont dette à taux fixe (71,92%)	135 916 601 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	7,64 ans
Dont dette à taux variable (28,08%)	53 060 392 €	Instruments de couverture (Caps <sup>2</sup> , Swaps <sup>3</sup> )	10 447 167 € Durée moyenne pondérée <sup>4</sup> = 2,27 ans

<sup>1</sup> Taux EUR3M au 30/09/2025 = 2,032% / Couverture comprise

<sup>2</sup> Un Cap est un contrat de gré à gré entre deux contreparties qui permet à son acheteur de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau pré-déterminé moyennant le paiement d'un prime.

<sup>3</sup> Un Swap est un contrat convertissant une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe pour une durée déterminée.

<sup>4</sup> La durée moyenne pondérée est calculée de la manière suivante : somme des montants \* durée (de chaque instrument de couverture) / montant total couvert.

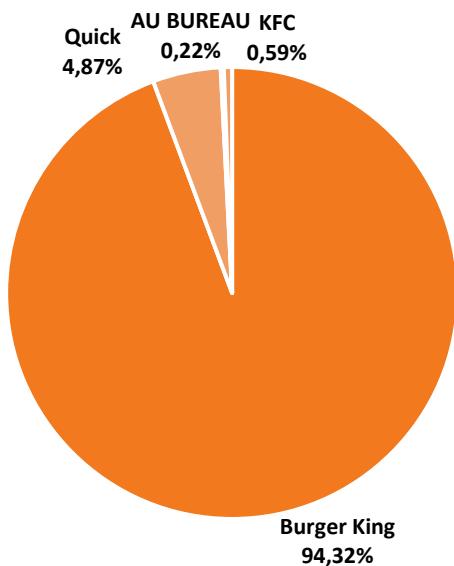
## — Caractéristiques GÉNÉRALES

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 la SPPICAV	15 ans (2031)	Commissaire aux comptes	PwC

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

Frais de fonctionnement et de gestion	- 2 729 929 €
dont commissions d'Asset Management	- 2 320 727 €
Frais d'exploitation immobilière	- 4 494 896 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 4 082 347 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 <sup>er</sup> REM)	- 275 654 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 1 330 107 €

## — 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)	6,08 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	6,45 ans

## — Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs - Pleine propriété (PP)	75
Actifs - Baux à construction (BAC)	87

	Détenzione	Surface m <sup>2</sup>	Bail commercial
Abbeville (80 100)	Pleine propriété	564	16/08/2027 (10/12)
Agen Boé (47 550)	BAC 29/04/2061	373	22/12/2033 (12/12)
Aire sur l'Adour (40 800)	BAC 12/01/2065	300	18/06/2037 (12/12)
Albi (81 000)	Pleine propriété	424	31/12/2028 (10/12)
Ales (30 100)	BAC 21/03/2058	386	02/10/2031 (10/12)
Altkirch (68 130)	BAC 30/11/2060	398	27/07/2033 (12/12)
Amilly (13 300)	Pleine propriété	533	31/03/2029 (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)
Arconay - Alençon (72 610)	BAC 20/11/2058	472	24/07/2031 (12/12)
Argenteuil (95 100)	Pleine propriété	408	22/03/2031 (10/12)
Arles (13 200)	Pleine propriété	396	10/10/2031 (12/12)
Aurillac (15 000)	BAC 23/09/2033	371	23/09/2033 (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	28/03/2027 (10/12)
Besançon Miserey Salines (25 480)	Terrain n/a	—	20/12/2057 (BAC)
Besançon Miserey Salines (25 480)	BAC 30/09/2057	398	12/07/2018 (10/12)
Béthune (62 400)	Pleine propriété	593	31/12/2028 (10/12)
Béthune Bruay-la-Buissière (62 400)	Pleine propriété	497	31/12/2029 (10/12)
Blois vineuil (41 350)	Pleine propriété	454	09/01/2036 (12/12)
Bollène (84 500)	BAC 20/04/2061	427	23/02/2034 (12/12)
Bollène (84 500)	Terrain n/a	—	20/04/2061 (BAC)
Brest Guipavas (29 490)	BAC 29/04/2059	518	03/12/2031 (12/12)
Brest Europe (29 200)	Pleine propriété	446	31/12/2028 (10/12)
Brive-Charensac (43 700)	BAC 18/11/2061	457	26/10/2034 (12)
Brive-la-Gaillarde (19 100)	BAC 02/06/2061	380	30/05/2034 (12/12)
Bruay-La-Buissière (62 700)	Pleine propriété	497	22/11/2026 (10/12)
Brumath (67 170)	BAC 18/05/2061	427	27/01/2034 (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)
Castelsarrasin (82 100)	BAC 24/05/2062	380	29/07/2031 (12/12)
Castres (81 100)	BAC 25/09/2052	463	29/07/2031 (12/12)
Carvin (62 220)	Pleine propriété	396	14/12/2035 (12/12)
Chambray-les-Tours (37 170)	Pleine propriété	588	30/06/2029 (12)
Champagnole (39 300)	BAC 29/05/2064	296	13/11/2036 (12)
Champniers (16 430)	Terrain n/a	—	03/06/2044 (BAC)
Chantonnay (85 110)	BAC 04/07/2064	285	30/12/2036 (12)
Chaumont (52 000)	BAC 09/04/2059	429	11/10/2031 (12/12)
Châteaubriant (44 100)	BAC 27/07/2033	417	27/07/2033 (12/12)
Chelles (77 500)	BAC 25/10/2062	434	21/09/2034 (12)
Colmar (68 000)	Pleine propriété	515	29/07/2031 (12/12)
Colombiers (34 440)	BAC 01/07/2064	332	11/12/2036 (12)
Compiègne Jaux (60 880)	Pleine propriété	536	31/12/2028 (10/12)
Cosne-Cours-sur-Loire (58 200)	Pleine propriété	433	23/08/2035 (12/12)
Coutras (33 230)	BAC 02/12/2061	355	26/06/2034 (12/12)
Creil Saint Maximin (60 740)	BAC 12/01/2050	547	11/06/2025 (10/12)
Davézieux (07 430)	BAC 03/12/2060	424	11/05/2033 (12)
Dieppe (76 200)	Pleine propriété	479	10/10/2031 (12/12)
Dommartin lès Toul (54 200)	BAC 26/06/2064	392	18/12/2036 (12)
Douai Waziers (59 119)	BAC 31/03/2060	410	14/03/2033 (12/12)
Dunkerque (59 240)	Pleine propriété	551	31/12/2028 (10/12)
Dunkerque (59 240)	Terrain n/a	—	30/03/2046 (BAC)
Emerainville (77 184)	BAC 08/12/2064	358	02/05/2037 (12/12)
Epinal (88 000)	Pleine propriété	345	10/10/2031 (12/12)
Etampes (91 150)	Terrain n/a	—	17/03/2039 (BAC)
Evreux (27 000)	Pleine propriété	593	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)
Fameck (57 290)	BAC 29/12/2061	422	01/02/2035 (12/12)
Firmiry (42 700)	BAC 23/11/2064	428	29/06/2037 (12)
Flers (61 100)	BAC 30/08/2056	427	30/05/2034 (12/12)
Grésy sur Aix (73 100)	Pleine propriété	510	29/07/2031 (12/12)
Guilfers (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)
Hoeneheim (67 800)	BAC 18/11/2061	368	22/12/2033 (12/12)
La Ferte Bernard (72 400)	BAC 18/12/2064	389	02/07/2037 (12/12)
Labarthe-sur-Lèze (31 860)	BAC 22/07/2061	356	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	22/12/2033 (12/12)
Le Bosc (34 700)	BAC 28/04/2062	427	12/10/2034 (12)
Le Mans Saint-Saturnin (72 650)	BAC 07/08/2049	500	31/12/2029 (9/10)
Le Creusot (71 200)	BAC 22/04/2064	293	24/09/2036 (12)
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 - Vanteaux (87 000)	Pleine propriété	436	30/09/2031 (11)
L'Isle-D'Abeau (38 080)	Pleine propriété	472	30/06/2029 (12)
Limoges Feytiat (87 000)	Pleine propriété	385	10/10/2031 (12/12)
Loos Les Lille (59 120)	Pleine propriété	438	30/09/2031 (11)
Luçon (84 500)	BAC 14/09/2061	427	30/03/2034 (12/12)
Lunéville (54 329)	BAC 02/07/2059	429	19/12/2031 (12/12)
Lyon Saint Priest (69 800)	Pleine propriété	503	31/12/2028 (10/12)
Manosque (04 100)	Pleine propriété	358	29/07/2031 (12/12)
Marignane (13 700)	BAC 03/05/2060	431	14/03/2033 (12/12)

Marseille Notre Dame (13 013)	Pleine propriété	444	31/12/2031 (10/12)
Mende (48 000)	BAC 27/07/2033	381	27/07/2033 (12/12)
Meru (60 110)	BAC 31/03/2058	403	09/07/2030 (10/12)
Metz Technopole (57 070)	BAC 05/06/2056	532	29/07/2031 (12/12)
Meximieux (01 800)	BAC 30/05/2062	401	16/11/2034 (12/12)
Meylan (38 240)	Pleine propriété	561	29/07/2031 (12/12)
Monthléry (91 310)	Pleine propriété	435	18/07/2036 (12)
Moulin Avermes (03 000)	BAC 10/03/2046	514	28/03/2026 (10/12)
Moulin Les Metz (57 160)	Pleine propriété	535	31/12/2028 (10/12)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	Pleine propriété	497	10/10/2031 (12/12)
Mulhouse Kingersheim (68 260)	BAC 30/01/2022	497	10/10/2031 (12/12)
Nancy Frouard (54 390)	Pleine propriété	521	31/12/2028 (10/12)
Nantes Basse Goulaine (44 115)	BAC 05/04/2058	397	26/07/2031 (11/12)
Nevers Marzy (58 180)	Pleine propriété	511	20/06/2028 (10/12)
Nieppe (59 850)	BAC 24/06/2048	397	24/07/2031 (12/12)
Nîmes Cap Costières (30 000)	BAC 07/09/2045	662	29/06/2032 (10/12)
Nîmes sud Capouche (30 000)	Pleine propriété	563	30/09/2031 (11)
Nîmes Beaucaire (30 189)	Pleine propriété	457	29/06/2030 (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)
Paray-Vieille-Poste (91 550)	Pleine propriété	444	18/12/2036 (12/6)
Paris Nation (75 020)	Pleine propriété	302	29/07/2031 (12/12)
Pau (64 000)	Pleine propriété	532	30/09/2031 (12/12)
Perpignan (66 000)	Pleine propriété	491	30/09/2025 (11)
Persan (95 340)	BAC 30/07/2061	443	11/07/2034 (12/12)
Pessac (33 600)	Pleine propriété	382	29/07/2031 (12/12)
Pontault Combault (77 340)	Pleine propriété	558	30/09/2031 (11)
Puiliboreau (17 138)	Pleine propriété	527	31/03/2029 (12)
Reims Cormontreuil (51 350)	BAC 17/03/2055	630	31/07/2025 (10/12)
Reims Murigny (51 100)	BAC 08/11/2056	423	01/05/2027 (10/12)
Rennes Pacé (35 740)	BAC 18/01/2058	422	29/07/2031 (12/12)
Riom Ménétrol (63 200)	Pleine propriété	463	10/10/2031 (12/12)
Rodez (12 000)	BAC 12/11/2060	403	27/07/2033 (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	388	26/06/2034 (12/12)
Saint Avold (57 500)	Pleine propriété	500	07/09/2030 (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	421	29/07/2031 (12/12)
Sainte-Eulalie Bordeaux (33 560)	BAC 06/10/2056	584	10/10/2031 (12/12)
Saint-Junien (87 200)	BAC 27/09/2063	427	27/03/2036 (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	03/09/2031 (10/12)
Saint Paul les Dax (40 990)	BAC 01/06/2057	403	11/09/2030 (10/12)
Salaise sur Sanne (38 150)	BAC 30/05/2057	511	29/07/2031 (12/12)
Salon-de-Provence (13 300)	Pleine propriété	497	30/06/2029 (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)
Saumur (49 400)	BAC (20/12/2063)	427	12/06/2036 (12/12)
Schweighouse sur Moder (67 590)	Pleine propriété	476	31/12/2028 (10/12)
Seclin (59 113)	BAC 19/07/2055	535	23/09/2031 (10/12)
Somain (59 440)	Pleine propriété	535	29/07/2031 (12/12)
Soufflenheim (67 620)	BAC 21/12/2061	385	30/05/2034 (12/12)
Saint Clément de Rivièvre (34 000)	Pleine propriété	599	29/07/2031 (12/12)
Saint Jean de Védas (34 430)	Pleine propriété	494	31/12/2028 (10/12)
Strasbourg Hautepierre (67 200)	Pleine propriété	563	29/07/2031 (12/12)
Strasbourg La Vigie - Geispolsheim (67 118)	BAC 18/06/2045	524	30/09/2031 (11)
Tarbes (65 000)	Pleine propriété	375	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	424	VEFA 2032 (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 2032 (12/12)
Trappes (78 190)	BAC 10/05/2056	540	26/09/2032 (10/12)
Trelissac (24 750)	Pleine propriété	419	10/10/2031 (12/12)
Troyes (10 000)	Pleine propriété	442	30/09/2031 (11)
Troyes Sainte-Savine (10 300)	BAC 04/09/2038	477	30/11/2029 (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	31/12/2028 (10/12)
Verdun Haudainville (55 100)	Pleine propriété	428	27/05/2037 (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)