

## BK OPCI

**+6,19 %**

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

*La performance passée ne présage 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 présage 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 Tignieu-Jameyzieu

Site de Rouen Barentin



## — 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 <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 €

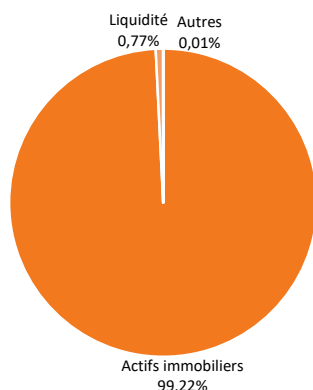
## — Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉSAGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

	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



- Actifs immobiliers 99,22% ( 451 230 000 € )
- Dépôts et instruments financiers 0,00% ( 1 566 € )
- Créances diverses 0,01% ( 27 636 € )
- Liquidités (dont dépôts à terme) 0,77 % ( 3 508 168 € )

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	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 prédéterminé 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.

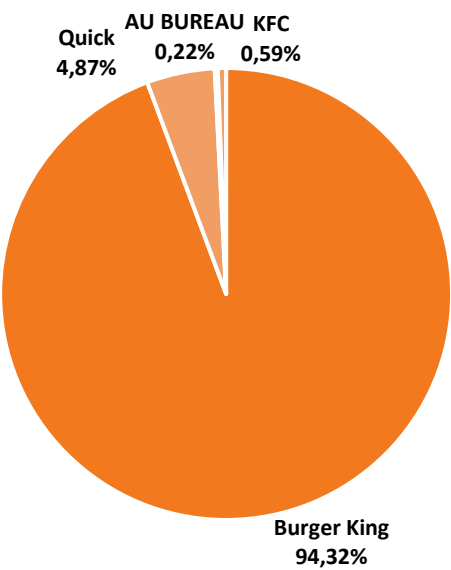
## — Caractéristiques GÉNÉRALES

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

	Détention	Surface m²	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)
Arconnay - 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	27/01/2031 (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)
Firminy (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)
Guilers (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	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-Saturin (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)
Luneville (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)
Monthéry (91 310)	Pleine propriété	435	18/07/2036 (12)
Moulins Avermes (03 000)	BAC 10/03/2046	514	28/03/2026 (10/12)
Moulins 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 Capouchine (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)
Puillboreau (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 Ménérol (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 Avoird (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)
Sarrebouurg (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 Rivière (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 Haute pierre (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)