

AIDE AU FORMALISME DU RAPPORT D'ADEQUATION DU FONDS BK OPCI

PART A : FR0013144094 – PART B : FR0013182664

- BK OPCI est un OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) sous la forme d'une SPPPICAV (Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) géré par la société de gestion de portefeuille Pierre 1^{er} gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-15-000024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 813 903 390.
- Le Fonds BK OPCI (OPPCI) a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mai 2016 sous le n° SPI20160021.
- La durée de la SPPPICAV est fixée à 15 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (04 mai 2016), soit jusqu'au 03 mai 2031.
- La souscription ou l'acquisition des Actions de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

2. Objectifs de gestion et stratégie d'investissement du fonds BK OPCI

a. Objectifs de gestion

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 de commerce tout en mettant en œuvre une stratégie extra-financière ESG (environnement, social, Gouvernance).

Les actifs immobiliers seront acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées ou à créer. Les investissements sont situés principalement en France métropolitaine.

L'objectif de taux de rendement interne cible (« TRI »), net de tous frais mais hors commissions de souscription est de 7% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la SPPPICAV pourra s'endetter. 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.

b. Stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers (composés principalement d'immeubles commerciaux à usage de restauration rapide situés en France métropolitaine et principalement exploités sous l'enseigne BURGER KING). Ces actifs immobiliers prendront la forme d'immeubles acquis en pleine propriété ou de droits réels de type baux à construction ou tout autre type de droit réel.

Cette stratégie d'investissement sera poursuivie et mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection d'Actifs Immobiliers correspondant à la stratégie d'investissement en intégrant les critères ESG ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes ;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir la SPPPICAV contre les risques de taux.

La SPPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de vingt pour cent (20%) de ses actifs par actif immobilier.

Par ailleurs, la SPPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social.

c. Catégories d'Actifs Immobiliers

La SPPPICAV investira principalement dans un patrimoine immobilier commercial (locaux commerciaux à usage de restauration rapide) situés en France métropolitaine et principalement exploités sous l'enseigne BURGER KING.

Les locaux seront acquis en pleine propriété ou sous forme de droits réels au travers de baux à construction ou de tout autre type de droit réel. Ils pourront être acquis existants, en l'état future d'achèvement ou bien encore dans le cadre de l'acquisition de terrains nus avec réalisation des travaux de construction au moyen de contrat de promotion immobilière ou de tout autre type de contrat.

Afin de mettre en œuvre cette stratégie, dans le cadre d'acquisition d'actifs immobiliers en direct, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Situation du marché local (offre immédiate, offre future, prix moyens) ;
- Situation géographique ;
- Etude physique de l'actif ;
- Situation locative des biens ;
- Etude juridique des baux.

d. Mode de détention et taille de la poche immobilière

Les investissements seront réalisés principalement soit directement par le biais d'acquisitions d'immeubles soit indirectement par le biais de parts de sociétés contrôlées par la SPPPICAV.

Ainsi, la SPPPICAV pourra investir dans des actifs immobiliers directement ou par l'acquisition d'actions dans des sociétés immobilières cotées ou non cotées.

En cas d'acquisition de portefeuilles d'immeubles ou d'actions dans des sociétés immobilières, les portefeuilles immobiliers pourront comprendre d'autres types d'actifs immobiliers à condition que (i) la majorité des portefeuilles soit composée d'immeubles commerciaux et que (ii) les cessions des autres immeubles d'autre type puissent être mises en place par la SPPPICAV dans un délai de 6 mois.

La poche immobilière de la SPPPICAV sera ainsi répartie de la façon suivante :

- Détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I (1) du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de l'actif de la SPPPICAV ;
- Détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214- 36 I (2) et (3) du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de l'actif de la SPPPICAV.
- Participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière non contrôlées jusqu'à 10% de l'actif de la SPPPICAV

La SPPPICAV procédera aux investissements de valorisation nécessaires des actifs acquis, en ce compris les travaux de gros entretien, de mise aux normes notamment environnementales, d'amélioration et le cas échéant de restructuration de ceux-ci.

e. Résumé

La stratégie d'investissement du fonds vise à proposer la performance d'un portefeuille investi principalement dans des immeubles commerciaux à usage de restauration rapide sous l'enseigne Burger King situés en France métropolitaine.

Les locaux seront acquis en pleine propriété ou sous forme de droits réels au travers de baux à construction ou de tout autre type de droit réel. Ils pourront être acquis existants, en l'état future d'achèvement ou bien encore dans le cadre de l'acquisition de terrains nus avec réalisation des travaux de construction au moyen de contrat de promotion immobilière ou de tout autre type de contrat.

Les acquisitions sont financées par emprunt bancaire à long terme (pour un levier maximum autorisé de 75%). Les loyers servent au remboursement de la dette bancaire et au paiement des différents frais, droits et taxes.

Il n'est pas prévu de distribution significative de dividendes au cours des 10 premières années après la constitution du fonds.

La poche immobilière du fonds représentera de 80% à 99,9% de l'actif net de la SPPICAV. Les actifs immobiliers n'ont pas vocation à être régulièrement arbitrés : la détention à long terme des actifs immobiliers est privilégiée.

Le fonds n'a pas vocation à investir sur des valeurs mobilières. Il n'a donc pas été créé de poche financière à ce jour.

3. Avantages

Accès à une solution de diversification décorrélée des marchés financiers : l'investissement en immobilier commercial offre souvent un rendement supérieur à l'investissement immobilier résidentiel, mais il est difficile d'accès pour un particulier qui ne dispose pas des connaissances, du sourcing des actifs souvent intermédié par des agents immobiliers spécialisés, des montants engagés et des compétences de gestion d'un professionnel de l'immobilier. Dans le cas de BK OPCI, la société de gestion bénéficie d'un partenariat avec le Groupe Bertrand, 1^{er} groupe de restauration française propriétaire de la marque depuis 2013 via une master franchise de l'enseigne Burger King.

Accès au levier de la dette bancaire : l'acquisition d'actions du fonds BK OPCI permet d'avoir indirectement accès au levier pour accroître la rentabilité de son capital. Ainsi, 1€ investi peut générer une prise de position allant jusqu'à 4€ en actifs immobiliers commerciaux. Un tel levier, bien qu'il soit possible dans l'immobilier locatif direct, entraînerait des lourdeurs administratives et l'apport de garanties à titre personnel (caution, nantissement d'actifs financiers). Dans le cas de BK OPCI, c'est le fonds qui contracte le prêt et non l'investisseur.

4. Inconvénients

Liquidité non garantie : la liquidité des actions n'est pas garantie en cas de demande rachat. Conformément aux dispositions du Prospectus, la société de gestion peut mettre en œuvre le plafonnement des rachats et leur report sur les valeurs liquidatives suivantes. L'argent peut n'être versé qu'au terme de la vie du fonds.

Horizon d'investissement long terme : les parts de BK OPCI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans

5. Les risques afférents à l'investissement

Les risques afférents à l'investissement proposé sont résumés ci-après et détaillés aux articles 4.4 et suivants du Prospectus de BK OPCI :

Risque de perte en capital :

Compte tenu de la stratégie d'investissement opportuniste, le risque de perte en capital est élevé et le capital investi peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.

Risques liés à la gestion discrétionnaire :

Compte tenu de la sélection discrétionnaire des actifs, la performance du fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Risques liés au marché immobilier :

Les valeurs des actifs immobiliers sont soumises à l'évolution du marché immobilier concerné dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu en particulier que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction de l'évolution générale du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de la prise en compte de nouvelles normes. La performance et l'évolution du capital investi sont exposées à l'évolution de cette classe d'actifs.

Risques de liquidité :

Le fonds détient des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendent de l'état du marché immobilier. Les demandes de rachats supérieures à 0,10 % de l'actif net du fonds pourront être suspendues (« gates ») par décision de la société de gestion.

Risques liés à l'effet de levier :

Le fonds peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite du ratio d'endettement de 75%. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement mais également les risques de pertes.

Risque de durabilité :

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement immobilier et donc sur la valeur du Produit.

Ces risques sont principalement liés aux événements climatiques résultant de changements liés au climat (appelés risques physiques), de la capacité de réponse des sociétés au changement climatique (appelés risque de transition) et pouvant résulter sur des pertes non anticipées affectant les investissements immobiliers du Fonds et ses performances financières. Les événements sociaux (inégalités relations de travail, investissement dans le capital humain, changement dans le comportement des consommateurs, ...) ou les lacunes de gouvernance (violation récurrente et significative des accords internationaux, corruption, ...) peuvent aussi se traduire en risques de durabilité.

Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), des locataires (pour les Actifs Immobiliers) ou de tout autre contrepartie conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque de taux :

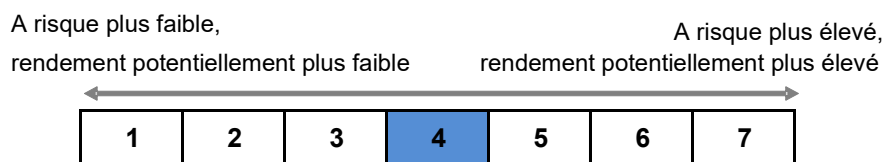
Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêts. En cas de hausse des taux d'intérêts, la valeur des actifs peut baisser.

Malgré une politique de couverture du risque de taux, le fonds pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire étant en règle générale tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du fonds.

Indicateur de risque :

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Le Fonds est classé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen.



6. Frais ex-ante European MIFID Template (EMT)

Ces coûts sont calculés sur la base d'un investissement d'un montant de 100 000 € (part A) pour l'année de souscription du produit. Les informations sur les coûts et les frais du fonds BK OPCI sont établis à partir du fichier EMT établi par la société de gestion. Les données sont annualisées.

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des frais liés à votre investissement dans l'hypothèse d'absence de frais liés aux services (honoraires de CIF) mais de frais (courants et d'entrée) maximum perçus par le CIF. Ces frais sont à adapter par le CIF en fonction des taux appliqués.

Sur la base d'un investissement de 100 000 euros dans BK OPCI – Part A :	En €	En %
Coûts liés aux services	0 €	0%
· Honoraires de conseil	0 €	0%
· Coûts de la transaction	0 €	0%
Paielements reçus de tiers par le CIF	En €	En %
Frais d'entrée perçus par le CIF :		
07020_Gross_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Non_Acquired	Jusqu'à 5000 €	Jusqu'à 5%
Frais courants perçus par le CIF (Cf convention de commercialisation - Annexe 1 - Taux de rémunération 07120_Financial_Instrument_Distribution_Fee	Jusqu'à 240 €	Jusqu'à 0,24%
SOUS-TOTAL	Jusqu'à 5 240 €	Jusqu'à 5,24%
Coûts liés au produit	En €	En %
Frais uniques (droits d'entrée acquis au fonds) :		
07040_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Acquired	5 000,00 €	5,00 %*

Frais courants (frais de gestion y compris les commissions de gestion, frais de constitution, frais d'exploitation immobilière) : 07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs	3 726,39 €	3,73%
Frais de gestion (commissions de gestion facturées au Fonds) 07110_Financial_Instrument_Management_Fee	1 210,16 €	1,21%
Frais relatifs aux transactions : 07130_Financial_Instrument_Transaction_Costs_Ex_Ante	514,79 €	0,51 %
Coûts marginaux (commission de surperformance) : 07140_Financial_Instrument_Incidental_Costs_Ex_Ante	0 €	0 %
SOUS-TOTAL	9 241,18 €	9,24%
COUTS ET FRAIS TOTAUX	14 481,18 €	14,48 %

*Dans le fichier EMT, ce taux est de 7 %, conformément au pourcentage maximum possible défini au prospectus. Cependant, ces droits d'entrée acquis au fonds sont à ce jour de 5 %.