



BK OPCI

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés

BK OPCI

C/O Pierre 1 er Gestion

33 Avenue Du Maine

75755 PARIS Cedex 15

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier BK OPCI constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans la note « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion de la société de gestion consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

BK OPCI

BILAN au 31/12/2025 en devise Euro

Exercice ouvert du 01/12/2025 au 31/12/2025

ACTIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	265 522 312,63	235 884 932,67
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de crédit bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	132 180 075,80	109 830 563,11
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	133 342 236,83	126 054 369,56
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	13 842,46	119 252,60
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Dépôts	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	13 842,46	119 252,60
AUTRES ACTIFS	755 498,44	1 407 115,20
Créances locataires	-	-
Autres créances	7 395,74	8 602,69
Dépôts à vue	748 102,70	1 398 512,51
TOTAL DE L'ACTIF	266 291 653,53	237 411 300,47

PASSIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	269 270 294,74	241 183 316,50
Report des plus-values nettes ³	186 930,53	53 634,99
Report des résultats nets antérieurs ³	-378 971,32	130 211,97
Résultat de l'exercice	-3 159 158,86	-4 571 627,86
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	265 919 095,09	236 795 535,60
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER		
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail		
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	372 558,44	615 764,87
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Comptes courant d'actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	372 558,44	615 764,87
TOTAL DU PASSIF	266 291 653,53	237 411 300,47

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2025 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	129 001,93	129 808,70
TOTAL I	129 001,93	129 808,70
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-6 527,28	-19 475,48
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-1 743 000,52	-4 000 000,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-1 749 527,80	-4 019 475,48
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-1 620 525,87	-3 889 666,78
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	171 112,78	520 401,96
Autres produits financiers	53 820,29	85 950,93
TOTAL III	224 933,07	606 352,89
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-44 885,42	-
Autres charges financières	-314 000,50	-3,64
TOTAL IV	-358 885,92	-3,64
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-133 952,85	606 349,25
Autres produits (V)	2 236 893,08	2 007 949,76
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 608 148,75	-3 379 238,11
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	-3 125 734,39	-4 654 605,88
Régularisation sur résultat net (VIII)	-33 424,47	-46 505,54
RESULTAT NET (A +/- VIII)	-3 159 158,86	-4 701 111,42
Plus values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	129 483,56
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	129 483,56
Moins values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL X	-	-
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	-	129 483,56
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-	-
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	-	129 483,56
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	-3 159 158,86	-4 571 627,86

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2025 en devise Euro
Exercice ouvert du 01/12/2025 au 31/12/2025
INFORMATIONS GENERALES

1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

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 ;
- 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 SPPICAV contre les risques de taux dans les conditions prévues à l'article 4.4.2. du prospectus

La SPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de vingt pour cent (20%) de ses actifs par actif immobilier.
Par ailleurs, la SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social.
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 SPPICAV pourra constituer une poche de liquidité.
La stratégie d'investissement sera appliquée et les ratios d'investissement seront respectés pendant toute la durée de vie de la SPPICAV.

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net						
Part A	EUR	234 208 419,15	207 056 102,15	187 942 302,25	165 031 577,10	138 162 805,51
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	825 564,801	791 086,16	782 438,40	745 636,25	688 100,21
Valeur liquidative						
Part A	EUR	283,69	261,70	240,20	221,32	200,78
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR	*	-	-1,71	0,68	0,2677
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)						
Part A	EUR	*	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)						
Part A	EUR	*	-	-	0,68	0,27
Actif net						
Part B	EUR	31 710 675,94	29 739 433,45	27 213 425,15	25 977 894,51	23 510 824,23
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	1 097,01146	1 118,21	1 118,21	1 161,28	1 159,02
Valeur liquidative						
Part B	EUR	28 906,42	26 595,56	24 336,61	22 370,13	20 285,14
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	EUR	*	-	779,87	74,86	73,3265
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)						
Part B	EUR	*	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)						
Part B	EUR	*	-	-	74,86	73,33

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les comptes annuels sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

-Continuité de l'exploitation

-Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre

-Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles construits et acquis

(a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPIICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPIICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPIICAV désigne un (1) évaluateur immobilier dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluateur immobilier, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.

Le RGAMF fixe la mission de l'évaluateur immobilier, notamment ses tâches, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus

(b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPIICAV détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'évaluateur immobilier une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPIICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier

(c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L. 214-92 2° et 3°)

Conformément au plan comptable applicable aux OPC, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dé et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPIICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif principallement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle. Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par les moyens externes ou par recours à des modèles financiers

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à la valeur contractuelle augmentée ou diminuée des intérêts courus à recevoir ou à payer tout en tenant compte, le cas échéant, d'une révision à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

2.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobilier

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobilier

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPIICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

(a) Titres de Créances Négociables (TCN)

(i) Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois
Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publiquement noté.

c) Parts ou actions d'OPC

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

(d) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retour. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retour. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

2.3. Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu cou

2.4. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

La part variable des commissions de souscription, acquises à la SPPICAV, est enregistrée en compte d'attente au bilan et sa remontée en compte de capital lors de l'investissement des sommes souscrites

La part fixe des commissions de souscriptions est comptabilisée dans un compte de capital. Etant donné, qu'il s'agit d'une commission de souscription non acquise à l'OPCI, la retrocession de ces commissions de souscriptions est enregistrées dans les comptes de capitaux

2.5. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais exclus pour les transactions réalisées depuis le 01/01/2024. Il sont inscrits dans un sous-compte du poste de moins-values réalisées sur instruments financiers

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais exclus pour les transactions réalisées depuis le 01/01/2024. Ils sont inscrits dans un compte de capital et seront soldés en contrepartie du compte de plus ou moins-values réalisées lors de la cession des actifs concernés. Ceux relatifs aux transactions réalisées avant le 01/01/2024 sont enregistrés en prix de revient des actifs.

2.6. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risque

Néant

2.7 Indication des changements soumis à l'information particulière des porteur

Néant

2.8 Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

2.9 Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES
Exercice ouvert du 31/12/2025 au 31/12/2025 en devise Euro

3.1. Capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2025
Capital	269 270 294,74	241 183 316,50
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	183 118,55	53 634,96
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	3 811,58	-
Report des résultats nets antérieurs	-386 026,33	130 211,57
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	7 054,01	-
Résultat de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-3 158 158,96	-4 761 111,42
- Sur les plus ou moins values réalisées	-	129 483,58
Acceptations versées au cours de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-	-
Compte de régularisation des acceptations versées au cours de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-	-
Total des sommes distribuables	-3 361 199,65	-4 387 786,95
Total des capitaux propres (actif net)	266 919 095,09	236 795 530,55

	Souscriptions			Résultats	
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ^a	Frais et commissions apposés à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Frais et commissions apposés à l'OPCI
Part A	37 352,865	10 036 041,73	491 897,14	2 874,259	773 987,08
Part B	-	-	-	582 121,27	0,00
Montants nets	37 352,86	10 036 041,73	491 897,14	2 896,086	1 356 083,35
Note frais et commissions					

3.2. Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2025
Actif net en début d'exercice	236 795 530,60	216 166 727,49
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	10 527 038,87	5 141 426,51
Dotations (après déduction des commissions de vente acquies à l'OPCI)	-1 356 083,35	-2 761 876,32
Frais de transaction (y compris les taxes acquies)	-	-
Frais d'acquisition (de l'exercice)	-	-
Frais d'acquisition reportés au compte de résultat sur l'exercice	-	-
Differences de change	22 871 368,08	24 171 691,31
- Difference d'estimation exercice N	132 138 299,21	109 268 931,23
- Difference d'estimation exercice N-1	109 566 531,25	81 055 238,90
Variation de la difference d'estimation des débits et int. financiers non immobiliers	206 075,26	-369 310,85
- Difference d'estimation exercice N	19 527,86	-180 747,40
- Difference d'estimation exercice N-1	-190 747,40	179 563,40
Dotation de l'exercice précédent ^a	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-3 125 734,35	-4 525 132,32
- Résultat net avant comptes de régularisation ^a	-3 125 734,35	-4 654 605,88
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisation ^a	-	129 483,58
Acceptations versées au cours de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-	-
- sur options d'actifs ^a	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	266 919 095,09	236 795 530,60

^a Voir les notes annexes aux états financiers.

^a La contenu de cette ligne fait l'objet d'une application précise.

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI

Expositions immobilières

4.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L 214-36 2° et 3°

Vérification des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Vérification par nature	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol étranger	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-

Vérification des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

Vérification des contrats de crédit bail

Vérification par contrat	Acquis au contrat	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
11	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L 214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L 214-36 2°	189 830 563,11	-	-	22 349 512,69	132 180 075,80	-
Parts et actions des sociétés art. L 214-36 3°	-	-	-	-	-	-
Total	189 830 563,11	-	-	22 349 512,69	132 180 075,80	-

Vérification des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI BK MURS	Restauration	France métropolitaine
SCI BK OLICK	Restauration	France métropolitaine
SCI BK HORIZON	Restauration	France métropolitaine
SCI PPG FAREB	Restauration	France métropolitaine
SCI BK BAC	Restauration	France métropolitaine

4.2. Evolution des comptes courants

Vérification par contre	Echéance	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences Quantitatives	Exercice 31/12/2025
ACD-0000337	Compte courant SRP/CAV -> BK BAC	0,00	-	-	0,00	0,00
ACD-0000338	Compte courant SRP/CAV -> BK MUR	59 045 621,45	1 362 320,30	-3 450 000,00	-1 414,72	56 956 527,05
ACD-0000339	Compte courant SRP/CAV -> BK BAC	45 969 931,23	2 019 125,67	-4 750 000,00	-3 418,74	43 126 947,85
ACD-0000340	Compte courant SRP/CAV -> BK QUN	24 337 023,24	1 018 694,51	-3 960 000,00	-4 150,38	21 391 437,37
ACD-0000376	Compte courant SRP/CAV -> ON BRQ	0,00	-	-	0,00	-0,00
ACD-0004115	Compte courant SRP/CAV -> SCI BK	10 916 734,44	9 860 010,85	-1 641 410,23	534 544,16	19 669 639,22
ACD-0004131	Compte courant SRP/CAV -> SCI PPG	5 893 999,40	7 314 105,92	-1 018 506,96	8 086,95	12 197 685,26
Total	-	126 054 369,56	21 574 177,25	-14 819 917,21	533 697,23	133 342 236,83

4.3. Résultat sur Plus et moins values

Vérification par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immobilités en cours de construction			
Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du l. art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du l. art. L214-36 id			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du l. art. L214-36 id)			
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du l. art. L214-36 id)			
Autres actifs immobiliers			
Total	-	-	-
Total	-	-	-

4.4. Expositions liées aux Actifs financiers d'Opé

Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

Exposition	Exposition (*)	Vérification des expositions significatives par pays (*)			
ACOF					
Actions et valeurs assimilées					
Opérations temporaires sur titres					
Préactif					
Opérations de cession sur instruments financiers					
Opérations temporaires sur titres					
Hors bilan					
Futures					
Options					
Autres instruments financiers					
Total					

Exposition sur le marché des obligations convertibles

Vérification par pays et maturité de l'exposition

en millions	Exposition		Décomposition de l'exposition par maturité		Décomposition par niveau de dette	
	< 1 an	> 1 an	1-3 ans	> 3 ans	< 5 ans	> 5 ans
Total						

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

Vérification par nature de taux

Exposition	Exposition (*)	Vérification par Taux fixe (*)	Vérification par Taux variable	Vérification par Taux mixte	Autres ou sans contrepartie de taux
ACOF					
Options					
Chiffrements					
Titres de cession					
Opérations temporaires sur titres					
Préactif					
Opérations de cession sur instruments financiers					
Opérations temporaires sur titres					
Comptes financiers					
Hors bilan					
Futures					
Options					
Préactif	0,00	-48 880,42	58 727,85		
Autres instruments					
Total					

Vérification par durée résiduelle

	< 3 mois (*)	3-6 mois (*)	6-12 mois (*)	1-2 ans (*)	2-3 ans (*)	3-5 ans (*)	> 5 ans (*)
ACOF							
Options							
Chiffrements							
Titres de cession							
Opérations temporaires sur titres							
Préactif							
Opérations de cession sur instruments financiers							
Opérations temporaires sur titres							
Comptes financiers							
Hors bilan							
Futures							
Options							
Préactif	12 862,45						
Autres instruments							
Total							

(*) L'OPCI peut regrouper ou compiler les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'arbitrage

Exposition directe sur le marché des dérivés

Actif	
Dépôts	
Actuaires et valeurs actuaires	
Charges et valeurs actuaires	
Opérations temporaires sur titres	
Crédences	
Crédences financières	
Passif	
Opérations de cession sur instruments financiers	
Opérations	
Opérations temporaires sur titres	
Dettes	
Crédences financières	
Netto	
Charges à rembourser	
Charges à rembourser	
Flux nets positifs nets	
Autres opérations	
TOTAL	

Exposition directe aux marchés de crédit

	Invest Grade	Non Invest Grade (+)	Non notés (-)
Actif			
Opérations temporaires sur titres			
Charges et valeurs actuaires			
Titres de créances			
Opérations temporaires sur titres			
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers			
Opérations temporaires sur titres			
Netto			
Charges à rembourser			
Total net			

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Contrepartie	Valeur actuelle comptabilisée d'une créance	Valeur actuelle comptabilisée d'une dette
OPÉRATIONS FIGURANT À L'ACTIF DU BILAN		
Dettes		
Instruments financiers à terme non compensés		
Crédences représentatives de titres émis non garantis		
Crédences représentatives de titres émis au garanti		
Crédences représentatives de titres garantis		
Titres financiers émis		
Titres reçus au garanti		
Titres émis au garanti		
Autres contreparties		
Crédences		
Crédences émisses		
Crédits de garantie émisses nets		
OPÉRATIONS FIGURANT AU PASSIF DU BILAN		
Dettes représentatives de titres émis		
Dettes représentatives de titres émis au garanti		
Instruments financiers à terme non compensés		
Dettes		
Crédences émisses		

5.4. Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	147 680,00	403 680,00
Etat et autres collectivités	209 943,99	197 112,45
Autres créditeurs	14 564,45	14 564,45
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	372 588,44	615 356,90

5.5 Produits et charges de l'activité immobilière

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2023	31/12/2024
Produits immobiliers	-	-
Charges immobilières	-6 527,28	-19 475,48
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-1 743 030,52	-4 000 000,00
Produits issus des actifs à caractère immobilier	-	-
- Produits sur comptes courants	-	-
- Autres	129 001,93	129 808,70
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-	-
Résultat de l'activité immobilière	- 1 620 526,87	- 3 889 666,78

5.6 Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	-
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPIC	-
Produits sur instruments financiers à terme	43 400,00
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Autres produits financiers	181 533,07
Sous-total Produits sur opérations financières	224 933,07
Charges sur opérations financières	-
Charges sur opérations financières	-
Charges sur instruments financiers à terme	44 885,42
Charges sur Opérations temporaires de titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres Charges financières	4 000,00
Sous-total charges sur opérations financières	-48 885,42
Total des revenus financiers nets	176 047,65

5.7 Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	2 236 893,08
Produits facturés par la SPFICAV vers ses filiales	2 236 893,08
Total	2 236 893,08
Autres charges	0,00
Total	-

5.8 Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 8% TTC)
Le taux de provision sur les autres frais supportés de manière récurrente est communiqué par la Société de Gestion Pierre Premier Gestion
(Taux maximum du prospectus à 2 % TTC par an)

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2023	% actif net moyen
Frais de gestion	3 139 507,19	2,48%
Frais de fonctionnement externes	468 641,58	0,37%
Honoraires CAC	14 655,00	0,01%
Indemnités	28 725,80	0,02%
Dépenses	112 595,96	0,09%
Autres	392 265,72	0,31%
Frais d'audit, études	-	0,00%
Impôts et taxes	-	0,00%
Autres charges	-	0,00%
Commission de surperformance	-	0,00%
Total général	3 808 148,78	2,85%

Actif net moyen total au 31/12/2023 255 624 953,08
Pourcentage des frais de gestion sur le total de l'actif net total au 31/12/2023 1,23%
Pourcentage des frais de fonctionnement externes sur le total de l'actif net au 31/12/2023 0,18%

5.9 Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	-
Engagements donnés	-
Engagements réciproques	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-
Engagements de gré à gré	-
Engagements de gré à gré	5 000 000,00
Autres engagements	-

5.10 Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables		Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
	Résultat net de l'exercice après régularisations	-3 159 158,86	-4 701 111,42
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-278 971,32	130 211,97
	Comptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-3 438 130,18	-4 570 899,45
	Distribution	-	-
	Report à nouveau du résultat net	-	386 025,33
	Capitalisation	-	4 184 874,12
	Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	4 570 899,45
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-	129 489,56
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	186 930,53	53 634,99
	Comptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	186 930,53	183 124,55
	Distribution	-	-
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	183 124,55
	Capitalisation	-	-
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	183 124,55
	L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES		

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A		Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
	Résultat net de l'exercice après régularisations	-2 858 940,69	-4 184 874,12
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-	-
	Comptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-2 858 940,69	-4 184 874,12
	Distribution	-	-
	Report à nouveau du résultat net	-	-
	Capitalisation	-	4 184 874,12
	Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	4 184 874,12
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-	113 231,86
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	118 170,40	-
	Comptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	118 170,40	113 231,86
	Distribution	-	-
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	113 231,86
	Capitalisation	-	-
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	113 231,86
	L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES		

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B		Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
	Résultat net de l'exercice après régularisations	-301 116,17	-516 237,30
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-278 971,32	130 211,97
	Comptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-580 087,49	-386 025,33
	Distribution	-	-
	Report à nouveau du résultat net	-	-386 025,33
	Capitalisation	-	-
	Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-386 025,33
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-	16 251,70
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	68 760,13	53 634,99
	Comptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	68 760,13	69 886,69
	Distribution	-	-
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	69 886,69
	Capitalisation	-	-
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	69 886,69
	L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES		

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Vérification par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur caisses d'effets		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Vérification par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur caisses d'effets		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

6.1 Inventaire détaillé des parts non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

Filières et Participations	Nature des immo- bilisations	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres vendus actifs	Valeur actuelle des titres comptabilisés	Différence d'évaluation
Filières ou participations contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier SCI BK SAC SCI BK MURS SCI BK CLOUCC SCI PPGI PARIS SCI BK HONSDON	Restauration Restauration Restauration Restauration Restauration	France métropolitaine France métropolitaine France métropolitaine France métropolitaine France métropolitaine	12 mai 2016 12 mai 2016 13 juin 2017 22 octobre 2024 19 juillet 2024	9 999,00 9 999,00 1 795,48 9 999,00 9 999,00	42 811 951,98 46 798 433,22 40 048 744,40 1 180 273,36 1 300 793,25	42 801 952,98 46 788 434,22 40 046 948,92 1 170 274,36 1 300 794,25
Filières ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier	-	-	-	-	-	-

6.2 Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	% de l'actif net
Compte courant SPRICAV -> BK MURS	36 910 187,88	36 999 107,03	13,34%
Compte courant SPRICAV -> BK SAC	43 081 536,71	43 126 947,50	16,22%
Compte courant SPRICAV -> BK CLOUCC	21 369 101,03	21 391 431,37	8,04%
Compte courant SPRICAV -> SCI BK HONSDON	19 655 801,82	19 669 836,22	7,40%
Compte courant SPRICAV -> SCI PPGI PARIS	12 188 973,72	12 187 665,29	4,59%

6.3 Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	Activité de cotation	% de l'actif net
87310728 2.08512.016	5 000 000,00	58 727,88	ELFR	0,02%
	-5 000 000,00	-44 886,42	ELFR	-0,02%