

# BK OPCI

## OPPCI - MURS DE RESTAURANTS BURGER KING EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

Réservé aux investisseurs professionnels  
& assimilés en France



**Pierre Premier Gestion**

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion (PPG) est une société de gestion indépendante créée par Joseph Châtel, fondateur de DNCA Finance, et Joël Vacher, professionnel de l'investissement et de la gestion immobilière depuis plus de 15 ans.

Les femmes et les hommes de PPG disposent de savoir-faire et d'expériences dans tous les secteurs de l'immobilier leur permettant de gérer toutes les catégories de fonds d'investissement professionnels (OPPCI, FPCI, Autres FIA).

Créée en 2015, PPG gère aujourd'hui plus de 700 millions d'euros d'encours immobilier répartis sur plusieurs OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) et FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement).



## BK OPPCI, UN FONDS D'INVESTISSEMENT DIFFÉRENCIANT

---

Le fonds acquiert des murs de restaurants exploités par l'enseigne Burger King, en partenariat avec le Groupe Bertrand, 1<sup>er</sup> groupe de restauration française propriétaire de la marque depuis 2013 via une master franchise.

## OBJECTIF DE GESTION

---

La stratégie du fonds vise à générer des performances à long terme par la perception de revenus locatifs servant principalement à rembourser la dette bancaire.

Un endettement bancaire à hauteur de 67% environ du montant des acquisitions immobilières est mis en place aux fins d'atteindre l'objectif de gestion.

## AVANTAGES

---

Les actifs sont le plus souvent acquis neufs, rénovés ou dans l'optique d'une rénovation.

Tous les emplacements bénéficient d'une excellente visibilité au sein de zones à fort trafic dans le cadre de baux commerciaux d'une durée d'au minimum 9 ans avec une période ferme pouvant aller jusqu'à 12 ans.

Les conditions de renouvellement des baux sont fixées dès leur signature et doivent permettre au preneur à bail la continuité de l'exploitation et, pour le fonds, la perception des revenus locatifs.

## INCONVÉNIENTS

---

La liquidité des actions n'est pas garantie en cas de demande de rachat. La société de gestion peut décider le plafonnement des ordres de rachat et leur report sur les valeurs liquidatives suivantes. L'argent peut n'être versé qu'au terme de la vie du fonds.

Les parts de BK OPC I sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

## FISCALITÉ

---

Les dividendes distribués comme les plus-values sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 30%<sup>1</sup> ou sur option au barème progressif de l'impôt<sup>2</sup> pour les actionnaires résidents fiscaux français.

Pour les investisseurs personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), les revenus distribués et les plus-values de cession d'actions seront inclus dans le résultat imposable de la société et imposables au taux de droit commun et le cas échéant à la contribution sociale sur les bénéficiaires.

Les investisseurs redevables de l'IFI<sup>3</sup> devront, en principe, inclure dans l'assiette taxable la fraction de la valeur de leurs actions représentative des biens immobiliers détenus par la SPPICAV<sup>4</sup>.

En fonction du revenu fiscal de référence<sup>5</sup>, les revenus et plus-values peuvent être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).

<sup>1</sup> 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.

<sup>2</sup> Articles 200 A 2 du CGI. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains et plus-values entrant dans le champ d'application du PFU.

<sup>3</sup> Impôt sur la fortune immobilière sur la valeur nette de patrimoine immobilier supérieure à 1 300 000 euros au 1er janvier.

<sup>4</sup> Articles 965 2° du CGI.

<sup>5</sup> Article 223 sexies 1° du CGI - Taxe de 3% ou 4% à partir de 250 000 euros de revenu fiscal de référence.

## RISQUES ASSOCIÉS

---

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.

## INVESTISSEURS ÉLIGIBLES

---

BK OPC I est réservé aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont les investisseurs dont le montant de la souscription est supérieur à 100 000€ et à la recherche d'une diversification de leur patrimoine sur un horizon long terme.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

FORME JURIDIQUE | Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV)

N° D'AGRÉMENT AMF | SPI 20160021

CODE ISIN PART A | FR 0013144094

CODE ISIN PART B | FR 0013182664

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE | 15 ans

MINIMUM DE SOUSCRIPTION INITIALE / ULTÉRIEURE PART A | 100 000 € / 10 000 €

MINIMUM DE SOUSCRIPTION INITIALE / ULTÉRIEURE PART B | 2 000 000 € / 10 000 €

PÉRIODICITÉ DE LA VALEUR LIQUIDATIVE | Trimestrielle

COMMISSION DE RACHAT | Néant

COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE À LA SPPPICAV | 7% maximum (\*)

COMMISSION DE SOUSCRIPTION NON ACQUISE À LA SPPPICAV | 5% maximum (\*)

FRAIS DE GESTION ANNUELS PART A | 1,30% TTC de l'actif net (\*)

COMMISSION DE SURPERFORMANCE | Néant

DÉPOSITAIRE ET VALORISATEUR | Société Générale Securities Services

COMMISSAIRE AUX COMPTES | PwC audit

EXPERT IMMOBILIER | BPCE Expertises Immobilières

(\*) Les frais et commissions présentés ci-dessus sont ceux facturés au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et sont susceptibles de modification annuelle.

## CONTACTS

### Gérald Prouteau

Directeur du Développement

+33 6 76 83 83 28

geraldprouteau@pierrepremiergestion.com

### Julien Cayuela

Relations investisseurs et partenaires

+33 7 82 49 71 37

julien cayuela@pierrepremiergestion.com

### Lucie Taufour

Relations investisseurs et partenaires

+33 6 80 30 04 66

lucietaufour@pierrepremiergestion.com

*Avertissement : ce document à caractère promotionnel a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article D 321-1,5<sup>ème</sup> paragraphe du Code Monétaire Financier. Ce document n'a pas été préparé en tenant compte des objectifs d'investissement, de la situation financière et des besoins d'un investisseur en particulier. Il peut donc ne pas être adapté à ce dernier. La documentation légale est disponible sur simple demande auprès de PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION.*

*BK OPCI, Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de SAS immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 820 125 839, agréé par l'AMF sous le N° SPI20160021, dont le siège social se situe Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine 75755 PARIS CEDEX 15 représentée par son Président, la société PIERRE 1<sup>ER</sup> GESTION, SAS au capital de 500 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 813 903 390, dont le siège social est situé Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine 75755 PARIS CEDEX 15, société de gestion agréée par l'AMF sous le N° GP 15000024.*

*Document établi à la date du 19 Avril 2022.*