



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2013 B 20647

Numéro SIREN : 798 194 239

Nom ou dénomination : 43 CAPUCINES

Ce dépôt a été enregistré le 21/03/2017 sous le numéro de dépôt 20560



20170205602016

DATE DEPOT : 21/03/2017

N° DE DEPOT : 20560

N° GESTION : 2013B20647

N° SIREN : 798194239

DENOMINATION : 43 CAPUCINES

ADRESSE : 8 avenue Hoche 75008 Paris

MILLESIME : 2016

.

DULY CERTIFIED COPY

43 CAPUCINES
Société par actions simplifiée au capital de 16.775.000 euros
Siège social : 8 Avenue Hoche 75008 Paris
798 194 239 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 26 DECEMBRE 2016

du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

21 MAR. 2017

Sous le N° :

20560

L'an deux mille seize,
le vingt-six décembre,

La société **OPCI BVK-French-Immobilier**, Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) sous la forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16-18 rue de Londres, 75009 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 813 108 933 dument représenté par son Président - **INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT SARL**

(ci-après l'"Associé Unique") ;

Associé Unique de la société **43 CAPUCINES**, société par actions simplifiée au capital social de 16.775.000 euros, dont le siège social est situé 8, avenue Hoche, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 798 194 239

(ci-après la "Société") ;

La société **KPMG AUDIT FS I**, commissaire aux comptes titulaire de la Société, ayant été dûment informée des présentes ;

Conformément à l'article 20.1 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Associé Unique certifie qu'il a à sa disposition:

- un exemplaire des statuts de la Société ;
- les états financiers comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes de l'exercice clos au 31 octobre 2016
- Le rapport de gestion
- Le rapport du Commissaire aux comptes

Puis, l'Associé Unique déclare que tous les documents requis lui ont été adressés avant la date de la présente Assemblée, et que celui-ci a pu exercer son droit de communication et d'information.

L'Associé Unique se prononce sur les résolutions suivantes, conformément à l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2016 ;
2. Affectation du résultat ;
3. Conventions de l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
4. Quitus aux Dirigeants
5. Questions diverses et Pouvoirs ;

Puis l'Associé Unique aborde les points relatifs à l'ordre du jour :

PREMIÈRE RESOLUTION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance :

- du Rapport de Gestion relatant l'activité et la situation de la Société pendant l'exercice clos le 31 octobre 2016 et sur les comptes arrêtés à cette date;
- du Rapport du Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels relatif à l'exécution de sa mission au cours de cet exercice

Approuve le bilan, le compte de résultat et lesdits rapports, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Associé unique prend acte de l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, au titre de l'exercice clos le 31 octobre 2016.

Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIÈME RESOLUTION

L'Associé Unique constate que les résultats de l'exercice font apparaître une perte de 1.726.457 €.

L'Associé Unique décide d'affecter le résultat de -1.726.457 € au compte "Report à nouveau" dont le solde est porté de -5.780.163 € à -7.506.620 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts (CGI), l'Actionnaire Unique rappelle qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique.

TROISIÈME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, la présente décision prend acte qu'aucune convention dite "réglementée" n'a été conclue au cours de l'exercice clos au 31 octobre 2016.

Cette résolution est adoptée par L'Associé Unique.

QUATRIEME RESOLUTION

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus au Président et aux Directeurs Généraux pour l'exécution de leur mandat pendant l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée par L'Associé Unique.

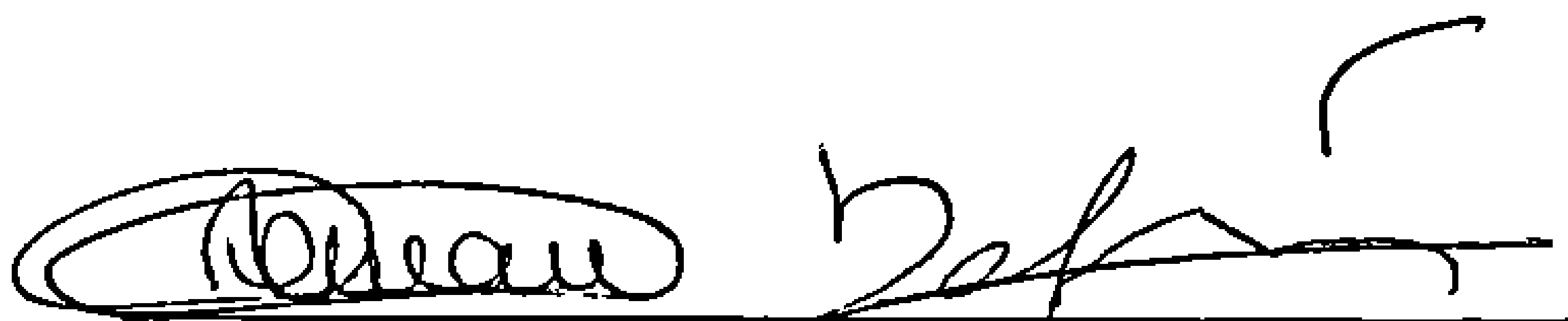
CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique et le Directeur Général donnent tous pouvoirs Mme Judith Uytterlinde ou Mme Yasmine Vaziaga ou au porteur d'un original, d'une copie ou un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de publicité éventuelles.

Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique ainsi que par le Directeur Général.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par un Directeur Général et l'Associé Unique.



OPCI BVK-French-Immobilier SPICAV

Associé Unique

Représenté par son Président - INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT SARL

Régis LELEU
Directeur Général





KPMG AUDIT FS I
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

43 CAPUCINES S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2016
43 CAPUCINES S.A.S.
8, avenue Hoche - 75008 PARIS



KPMG AUDIT FS I
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

43 CAPUCINES S.A.S.

Siège social : 8, avenue Hoche - 75008 PARIS
Capital social : € 16 775 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2016

A l'attention de l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 octobre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 43 CAPUCINES S.A.S., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note « Immobilisations incorporelles et corporelles » de la section « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités de comptabilisation et de dépréciation des immobilisations. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et s'assurer de leur correcte application, à analyser la valeur recouvrable de l'ensemble immobilier, notamment sur la base du rapport de l'évaluateur indépendant, et à vérifier que les notes annexes fournissent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

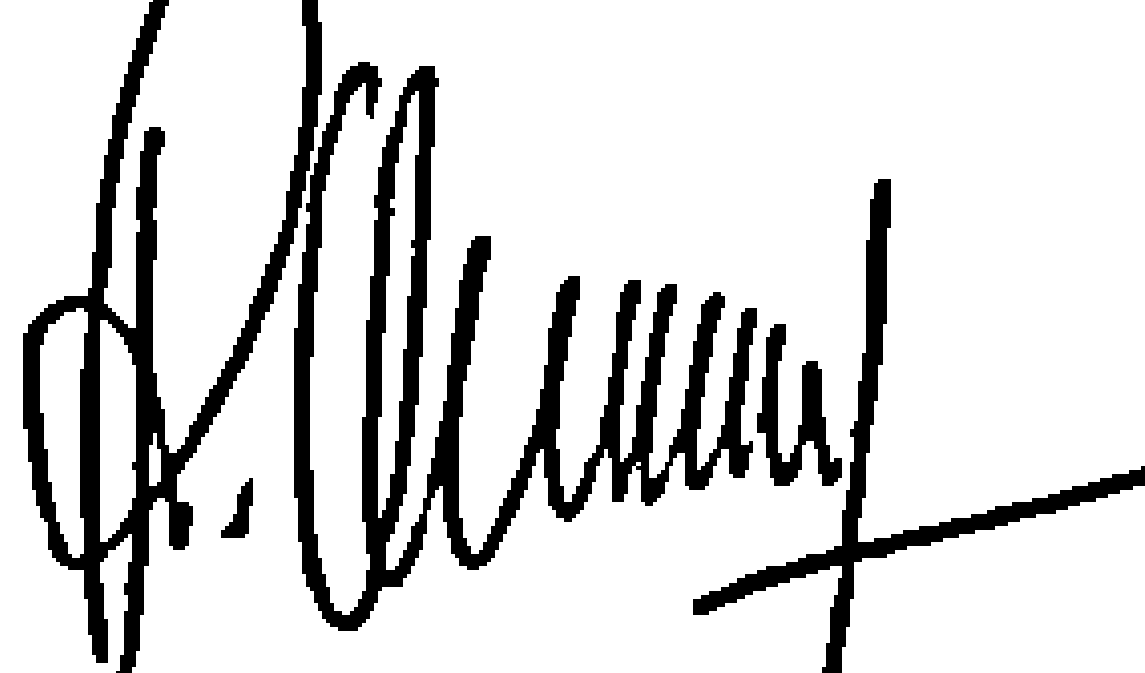
3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 du Président et dans les documents qui vous sont adressés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 16 décembre 2016

KPMG Audit FS I



Régis Chemouny
Associé

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/10/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/10/2015 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	38 346 592		38 346 592	38 346 592	
Constructions	40 027 280	5 291 011	34 736 270	36 661 453	-1 925 183
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	98 807	697 366	748 357	- 50 991
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	79 170 046	5 389 818	73 780 228	75 756 401	-1 976 173
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	116 180		116 180	102 167	14 013
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	5 232		5 232	40 410	- 35 178
. Autres	1 712		1 712		1 712
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 107 916		1 107 916	1 185 364	- 77 448
Instruments de trésorerie	351 000		351 000	513 000	- 162 000
Charges constatées d'avance	353 447		353 447	398 406	- 44 959
TOTAL (II)	1 935 488		1 935 488	2 239 347	- 303 859
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	254 509		254 509	318 136	- 63 627
Primes de remboursement des obligations . (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	81 360 042	5 389 818	75 970 225	78 313 885	-2 343 660

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/10/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2015 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 16 775 000)	16 775 000	16 775 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-5 780 163	-3 410 471	-2 369 692
Résultat de l'exercice	-1 726 457	-2 369 691	643 234
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	9 268 380	10 994 837	-1 726 457
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	41 098 250	41 128 676	- 28 426
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	24 646 162	25 181 819	- 535 657
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	221 211	342 408	- 121 197
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	113 625	104 772	8 853
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 826	1 615	1 211
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	819 770	561 758	58 012
TOTAL (IV)	66 701 844	67 319 048	- 617 204
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	75 970 225	78 313 885	-2 343 660

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/10/2015 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	3 507 368		3 507 368	3 022 000	485 368 16,06
Chiffres d'affaires Nets	3 507 368		3 507 368	3 022 000	485 368 16,06
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits				11 293	- 11 293 -100
Total des produits d'exploitation (I)			3 507 368	3 033 293	474 075 15,63
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approv.)					
Autres achats et charges externes			838 886	1 005 018	- 166 132 -16,53
Impôts, taxes et versements assimilés			142 463	132 916	9 547 7,18
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 039 801	1 953 297	86 504 4,43
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			1 125	7 249	- 6 124 -84,48
Total des charges d'exploitation (II)			3 022 274	3 098 481	- 76 207 -2,46
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			485 094	-65 187	550 281 844,16
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés					
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change			277	277	N/S
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)			277	277	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			2 211 827	2 304 504	- 92 677 -4,02
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			2 211 827	2 304 504	- 92 677 -4,02
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 211 551	-2 304 504	92 953 4,03
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-1 726 457	-2 369 691	643 234 27,14

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2015 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	3 507 644	3 033 293	474 351	15,64
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	5 234 101	5 402 984	- 168 883	-3,13
RESULTAT NET	-1 726 457	-2 369 691	643 234	27,14
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2016 dont le total est de 75 970 224,52 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -1 726 457,12 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2015 au 31/10/2016.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/11/2014 au 31/10/2015.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Faits caractéristiques de l'exercice
- Evénements significatifs postérieurs à la clôture

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Composition du capital social
- Tableau de variation des capitaux propres
- Ventilation du chiffre d'affaires net
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Dettes garanties par des sûretés réelles
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôts
- Rémunérations des dirigeants
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés
- Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

Règles et méthodes comptables

Les états financiers ont été établis en conformité des conventions générales et des adaptations professionnelles du règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (arrêté du 8 septembre 2014) et avec les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont inclus dans le coût d'acquisition.

Les éléments constitutifs d'un actif ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques selon un rythme différent ont été comptabilisés séparément et un plan d'amortissement propre à chacun des composants a été retenu.

Le prix d'acquisition de l'ensemble immobilier a été ventilé de la façon suivante:

	Total
Terrain	37 032 500
Construction	37 032 500

Les constructions ont fait l'objet de la décomposition suivante:

Composants	Quota- part	Valeur
Structure/Gros Oeuvre	60%	22 219 500
Façades / Etanchéité	15%	5 554 875
Installations générales	15%	5 554 875
Agencements	10%	3 703 250

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Construction	
- Structure / Gros Oeuvre	37 ans
- Frais d'acquisition	37 ans
- Façades / Etanchéité	22 ans
- Agencements	7 ans
Installations générales	17 ans
Aménagements Boutique commerciale	9 ans
Installations techniques	10 à 20 ans

Test de dépréciation

La dépréciation des éléments d'actifs est évaluée par l'entreprise à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'il existe un indice de perte de valeur.

Une dépréciation ne doit être constatée que si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue significativement inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, nette des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Au 31 octobre 2016 la comparaison effectuée avec une valeur de marché produite par un évaluateur externe indépendant ne fait apparaître aucun indice de perte de valeur significatif.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les éventuelles dépréciations des créances sont déterminées au cas par cas, en fonction de l'ancienneté de la créance, de la situation de chaque créances et locataires (engagement de procédure, avancement, garanties obtenues).

OPERATIONS EN DEVISES

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur au cours de fin d'exercice.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Un contrat de cap de taux d'intérêts a été conclu en couverture de l'emprunt bancaire. La prime versée au titre de ce contrat est amortie sur la durée de l'emprunt couvert.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Faits caractéristiques de l'exercice

Depuis le 01/11/2015, l'OPCI BVK French Immobilier SPPICAV est l'associé unique de la société 43 CAPUCINES suite à l'apport en nature de droits sociaux conclu avec BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, agissant pour le compte du fonds BVK-Europa-Immobilier-Spezialfonds.

Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun événement post-clôture de nature à affecter les comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2016 n'est intervenu.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	38 346 592		
Constructions sur sol propre	32 791 717		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions	7 235 563		
Installations techniques, matériel et outillages industriels	796 173		
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	79 170 046		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	79 170 046		

	Diminutions		Valeur brute Immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			38 346 592	
Constructions sur sol propre			32 791 717	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions			7 235 563	
Installations techniques, matériel et outillages industriels			796 173	
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			79 170 046	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			79 170 046	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	2 648 749	1 417 573	.	4 066 322
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions	717 079	507 610		1 224 689
Installations techniques, matériel et outillages industriels	47 817	50 991		98 807
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	3 413 644	1 976 173		5 389 818
TOTAL GENERAL	3 413 644	1 976 173		5 389 818

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	1 417 573				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions	507 610				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	50 991				
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	1 976 173				
TOTAL GENERAL	1 976 173				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	318 136		63 627	254 509
Primes de remboursement obligations				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	116 180	116 180	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	5 232	5 232	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	1 712	1 712	
Charges constatées d'avance	353 447	353 447	
TOTAL GENERAL	476 571	476 571	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	41 098 250	98 250	41 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	24 646 162	1 207 500		23 438 662
Fournisseurs et comptes rattachés	221 211	221 211		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	113 625	113 625		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	2 826	2 826		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	619 770	619 770		
TOTAL GENERAL	66 701 844	2 263 182	41 000 000	23 438 662
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	24 207 500		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	1 610 797		

43 CAPUCINES SAS

8 AVENUE HOCHÉ 75008 PARIS

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	78 286
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	78 286

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	98 250
Emprunts et dettes financières divers	1 207 500
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	213 993
Dettes fiscales et sociales	2 826
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	1 522 568

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	353 447	619 770
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	353 447	619 770

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net	Durée amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	254 509	7,00
Charges à étaler		
TOTAL	254 509	7,00

Les frais d'émission des emprunts sont composés :

- des frais d'émission de la tranche de l'emprunt souscrit auprès de Berlin Hyp AG finançant le montant HT du prix d'acquisition de l'ensemble immobilier, composés de la commission d'arrangement, du coût de la publication foncière et des honoraires des prestataires, qui s'élèvent à un montant brut de 445 391 euros. Ils sont étalés linéairement sur 7 ans correspondant à la durée de l'emprunt. La dotation constatée au titre de l'exercice s'élève à 63 627 euros. Le montant net au 31 octobre 2016 est de 254 509 euros.

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	16 775 000	1,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	16 775 000	1,00

Tableau de variation de capitaux propres

	A l'ouverture	Affectation résultat N-1	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	A la clôture
Capital	16 775 000					16 775 000
Primes, réserves						
Report à nouveau	-3 410 471	-2 369 691				-5 780 163
Résultat	-2 369 691	2 369 691			-1 726 457	-1 726 457
TOTAL	10 994 837				-1 726 457	9 268 380

43 CAPUCINES SAS

8 AVENUE HOCHÉ 75008 PARIS

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	3 507 368
TOTAL	3 507 368

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	3 507 368
TOTAL	3 507 368

Le chiffre d'affaires « Prestations de services » est composé des loyers et des refacturations de charges.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	-1 726 457	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	-1 726 457	

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés : Privilège de prêteurs de deniers, cession de créances professionnelles (représentatives des créances au titre des baux, du bénéfice des polices d'assurance, du contrat de couverture), nantissement de comptes bancaires	41 000 000
TOTAL	41 000 000
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	41 000 000

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus : Garantie autonome à première demande reçue pour garantir un locataire	352 151
TOTAL	352 151
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Autres engagements**- Emprunt auprès des établissements de crédit**

Au titre du prêt bancaire souscrit, la société emprunteuse doit respecter deux ratios principaux à savoir :

- o Ratio LTV qui désigne le rapport entre l'encours du prêt au titre de la tranche Acquisition et la valeur de marché à la clôture de l'immeuble détenu, objet du prêt bancaire. Ce ratio doit être inférieur à 65%. Au 31 octobre 2016, ce ratio s'est établi à 51%. La société remplit donc ses obligations.
- o Ratio ICR qui désigne le rapport entre les loyers nets et les coûts de financement du prêt bancaire. Ce ratio doit être supérieur à 175%. Au 31 octobre 2016, ce ratio s'est établi à 676%. La société remplit donc ses obligations.

- Instrument financier dérivé

Un contrat de cap de taux d'intérêt a été signé avec la Landesbank Berlin, en couverture de la tranche acquisition de l'emprunt bancaire. Ce contrat de cap a été transféré de la Landesbank Berlin à Berlin Hyp le 15/03/2016. Ce contrat transféré a les caractéristiques suivantes :

Date de transfert	15/03/2016
Date d'effet	17/03/2016
Date d'échéance	31/12/2018
Montant	41 000 000 €
Taux Base	Euribor 3 mois
Taux Capé	1,75%

Au 30 septembre 2016, la valeur de marché du contrat de Cap de taux d'intérêt s'élève à -4 516 €. Cette valeur de marché représente la différence entre l'évaluation des positions réciproques de 43 CAPUCINES SAS et de Berlin Hyp.

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	41 000 000
Emprunts et dettes financières divers :	
TOTAL	41 000 000

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31 octobre 2016 à 7.458.861 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts de 2.486.287 euros.

43 CAPUCINES SAS

8 AVENUE HOCHÉ 75008 PARIS

Rémunérations des dirigeants

NEANT

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	13 400
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	13 400

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

La société 43 CAPUCINES SAS n'employant aucun personnel, elle n'a aucun engagement ni constituée aucune provision pour charges de retraite dans le cadre de l'article L. 123-13 du code de commerce.

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

OPCI BVK French Immobilien SPPICAV