

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 08/10/2018 sous le numéro de dépôt 96878

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 08-10-2018

N° DE DEPOT : 096878

N° GESTION : 2013B20647

N° SIREN : 798194239

DENOMINATION : 43 CAPUCINES

ADRESSE : 8 avenue Hoche 75008 Paris

MILLESIME : 2017



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 2017
43 CAPUCINES S.A.S.
8, avenue Hoche - 75008 Paris
Ce rapport contient 23 pages



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

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 2017

A l'attention de l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 43 CAPUCINES S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 octobre 2017 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 société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} novembre 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 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.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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 adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Il appartient à la direction 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 direction 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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.823-10-1 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 société.

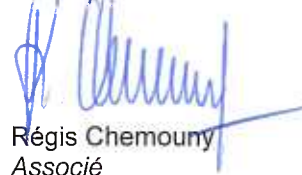
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 société 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.

Paris La Défense, le 23 janvier 2018

KPMG Audit FS I



Régis Chemouny
Associé

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/10/2017 (12 mois)			Exercice précédent 31/10/2016 (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	40 149 586	7 226 964	32 922 622	34 736 270	-1 813 648
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	149 798	646 375	697 366	- 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)	79 292 351	7 376 762	71 915 589	73 780 228	-1 864 639
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	173 863		173 863	116 180	57 683
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	18 124		18 124	5 232	12 892
. Autres	62 017		62 017	1 712	60 305
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 124 004		1 124 004	1 107 916	16 088
Instruments de trésorerie	189 000		189 000	351 000	- 162 000
Charges constatées d'avance	388 497		388 497	353 447	35 050
TOTAL (II)	1 955 503		1 955 503	1 935 488	20 015
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	190 882		190 882	254 509	- 63 627
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	81 438 736	7 376 762	74 061 974	75 970 225	-1 908 251

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/10/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2016 (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	-7 506 620	-5 780 163	-1 726 457
Résultat de l'exercice	-1 315 984	-1 726 457	410 473
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	7 952 396	9 268 380	-1 315 984
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	41 095 451	41 098 250	- 2 799
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	23 841 621	24 646 162	- 804 541
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	306 051	221 211	84 840
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	212 299	113 625	98 674
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 750	2 826	- 76
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	651 405	619 770	31 635
TOTAL (IV)	66 109 578	66 701 844	- 592 266
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	74 061 974	75 970 225	-1 908 251

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2017 (12 mois)			Exercice précédent 31/10/2016 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total			
Ventes de marchandises							
Production vendue biens							
Production vendue services	3 914 121		3 914 121	3 507 368	406 753	11,60	
Chiffres d'affaires Nets	3 914 121		3 914 121	3 507 368	406 753	11,60	
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges							
Autres produits							
Total des produits d'exploitation (I)			3 914 121	3 507 368	406 753	11,60	
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			841 537	838 886	2 651	0,32	
Impôts, taxes et versements assimilés			179 331	142 463	36 868	25,88	
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 050 571	2 039 801	10 770	0,53	
Dotations aux provisions sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur actif circulant							
Dotations aux provisions pour risques et charges							
Autres charges			1 273	1 125	148	13,16	
Total des charges d'exploitation (II)			3 072 711	3 022 274	50 437	1,67	
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			841 410	485 094	356 316	73,45	
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	-100	
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement							
Total des produits financiers (V)				277	- 277	-100	
Dotations financières aux amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées			2 157 394	2 211 827	- 54 433	-2,46	
Différences négatives de change							
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement							
Total des charges financières (VI)			2 157 394	2 211 827	- 54 433	-2,46	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 157 394	-2 211 551	54 157	2,45	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-1 315 984	-1 726 457	410 473	23,78	

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2016 (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)	3 914 121	3 507 644	406 477	11,59
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	5 230 106	5 234 101	- 3 995	-0,08
RESULTAT NET	-1 315 984	-1 726 457	410 473	23,78
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2017 dont le total est de 74 061 974,24 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -1 315 984,36 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2016 au 31/10/2017.

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 01/11/2015 au 31/10/2016.

Règles et méthodes comptables

Les états financiers ont été établis en conformité des conventions générales et des adaptations professionnelles du règlement ANC modifié 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	Quote- 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 2017 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

La société 43 CAPUCINES SAS a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) codifié à l'article 208 C du Code général des impôts à compter de son exercice ouvert le 1er novembre 2016. L'article 208 C institue un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés. La plus value latente sur l'immeuble dont la société est propriétaire a été compensée avec les déficits fiscaux reportables de sorte qu'une taxe de sortie n'est pas due suite à cette option.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun évènement post-clôture de nature à affecter les comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2017 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		122 305
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		122 305
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	79 170 046		122 305

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. 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			32 914 023	
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			79 292 351	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			79 292 351	

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	4 066 322	1 428 344		5 494 666
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions	1 224 689	507 610		1 732 298
Installations techniques, matériel et outillages industriels	98 807	50 991		149 798
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	5 389 818	1 986 944		7 376 762
TOTAL GENERAL	5 389 818	1 986 944		7 376 762

	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	1 428 344				
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	1 986 944				
TOTAL GENERAL	1 986 944				

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	254 509		63 627	190 882
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	173 863	173 863	
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	18 124	18 124	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	62 017	62 017	
Charges constatées d'avance	388 497	388 497	
TOTAL GENERAL	642 499	642 499	
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	41 095 451	95 451	41 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	23 841 621	402 500		23 439 121
Fournisseurs et comptes rattachés	306 051	306 051		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	212 299	212 299		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	2 750	2 750		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	651 405	651 405		
TOTAL GENERAL	66 109 578	1 670 457	41 000 000	23 439 121
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments 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	23 402 500		
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	1 610 001		

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	132 763
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	132 763

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	95 451
Emprunts et dettes financières divers	402 500
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	239 645
Dettes fiscales et sociales	2 750
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	740 347

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	388 497	651 405
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	388 497	651 405

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant net	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	190 882	7,00
Charges à étaler		
TOTAL	190 882	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 2017 est de 190 882 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	-5 780 163	-1 726 457				-7 506 620
Résultat	-1 726 457	1 726 457			-1 315 984	-1 315 984
TOTAL	9 268 380				-1 315 984	7 952 396

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	3 914 121
TOTAL	3 914 121

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	3 914 121
TOTAL	3 914 121

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

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

La société 43 CAPUCINES a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) codifié à l'article 208 C du Code général des impôts à compter de son exercice ouvert le 1er novembre 2016.

Du fait de cette option, la société 43 CAPUCINES est exonérée d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant de la location d'immeubles.

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	353 947
TOTAL	353 947
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 2017, ce ratio s'établit à 45%. 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 2017, ce ratio s'établit à 856%. 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 31 octobre 2017, la valeur de marché du contrat de Cap de taux d'intérêt est nulle. 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

Rémunérations des dirigeants

NEANT

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	12 400
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	12 400

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

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 14 FEVRIER 2018

L'an deux mille dix-huit,
le quatorze février,

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 2017
- 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 2017 - Quitus aux Dirigeants;
2. Affectation du résultat ;
3. Decision à prendre conformément à l'article L. 225-248 du Code de commerce
4. Conventions de l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
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 2017 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 2017.

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.

DEUXIÈME RESOLUTION

L'Associé Unique constate que les résultats de l'exercice font apparaître une perte de 1.315.984 €.

L'Associé Unique décide d'affecter le résultat de -1.315.984 € au compte "Report à nouveau" dont le solde est porté de -7.506.620 € à -8.822.604 €.

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

Compte tenu de l'affectation de résultat décidé en seconde résolution, les Capitaux propres de la Société s'établissent à 7 952 396 euros et deviennent ainsi inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code du Commerce, l'Associé Unique décide de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société.

Il est noté que la Société est tenue de reconstituer ses capitaux propres au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, soit le 31 octobre 2019.

Cette résolution est adoptée par L'Associé Unique.

QUATRIEME 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 2017.

Cette résolution est adoptée par L'Associé Unique.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique et le Directeur Général donnent tous pouvoirs Mme Judith Uytelinde 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.



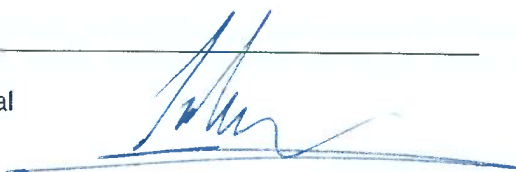
OPCI BVK-French-Immobilier SPPICAV

Associé Unique

Représenté par son Président - INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT SARL

Régis LELEU

Directeur Général



English Translation For Information Purposes Only
MINUTES OF THE RESOLUTIONS OF THE SOLE SHAREHOLDER
DATED FEBRUARY 14th, 2018

The year two thousand and eighteen, February the fourteenth.

OPCI BVK-French-Immobilien, a company investing predominantly in real estate with a variable share capital, incorporated as a simplified joint-stock company (SPPICAV), and its registered office at 16-18 rue de Londres, 75009 Paris, registered in the Paris Trade and Corporate Register with number 813 108 933 duly represented by its President - INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT SARL

(the "**Sole Shareholder**") ;

Sole Shareholder of **43 CAPUCINES**, a simplified joint-stock company with a share capital of 16.775.000 euro, whose headquarters are situated at 8, avenue Hoche, 75008 Paris, registered at the Companies and Business Register of Paris under the number 798 194 239, (the "**Company**");

was duly convened,

And KPMG AUDIT FS I, statutory auditors for the Company, were duly informed of the present meeting.

The Sole Shareholder can validly deliberate in compliance with the provisions of article 20.1 of the Company's Articles of Association and acknowledges receipt of:

- A copy the Company's Articles of Association
- The annual accounts for the financial period ended on 31st October 2017;
- The Management Report
- The Auditors' Report

The Sole Shareholder acknowledged that all documents and information required by law and regulations to be communicated to the shareholders were available before the convening of the General Assembly and that the Sole Shareholder has been allowed to exercise its right of communication and information.

The Sole Shareholder agrees to the following resolutions, as stated in the Agenda.

AGENDA

1. Approval of the statutory accounts for the financial period ended 31 October 2017 - Discharge of the Managers;
2. Allocation of results;
3. Decision to be made in compliance with article L.225-248 of the Commercial Code

4. Specially monitored agreements governed by article L. 227-10 of the Commercial Code
5. Other matters and power of attorney;

The Sole Shareholder accordingly took the following resolutions:

FIRST RESOLUTION

The Sole Shareholder, having reviewed :

- the Management Report pertaining to the activity and situation of the Company during the financial year ended on 31 October 2017, and the accounts as of October 31, 2017 and
- the Auditors' Report on the yearly accounts and on the execution of their mandate during the financial year

Approves the balance sheet, the income statement, the aforementioned reports as they were presented and the transactions which were summarized therein.

In abidance with article 223 quater of the French Tax Code, the Sole Shareholder takes due note that there was no expense or charge as defined by article 39-4 of the French Tax Code for the financial year ended 31 October 2017.

Accordingly, the Sole Shareholder discharges the Managers for the execution of their mandate during the financial period.

This resolution is approved by the Sole Shareholder.

SECOND RESOLUTION

The Sole Shareholder observes that the accounts closed on October 31, 2017 set forth a loss of €1,315,984.

The Sole Shareholder resolves to allocate the net result, amounting to €-1,315,984 to the Retained Earnings account the balance of which thus amounts to €-8,822,604.

Pursuant to Article 243 bis of the French Tax Code, the Sole Shareholder declares that no dividend was distributed for the last three financial years.

This resolution is approved by the Sole Shareholder.

THIRD RESOLUTION

As a consequence of the allocation of the result decided in the second resolution therein above, the equity capital amounts to €7 952 396 and thus becomes lower than half of the Company's share capital.

In compliance with the provisions of article L.225-248 of the Commercial code, the Sole Shareholder decides not to undertake the early winding up of the Company.

It is noted that the Company shall have to reinstate its equity capital no later than on the closing of the second financial year following the year on which the losses were acknowledged, i.e. October 31, 2019.

This resolution is approved by the Sole Shareholder.

FOURTH RESOLUTION

In compliance with the provisions of article L.227-10 of the French Commercial Code, the present resolution acknowledges that no « specially monitored » agreement was entered into during the financial year ended 31 October 2017.

This resolution is approved by the Sole Shareholder.

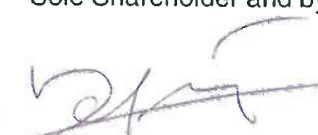
FIFTH RESOLUTION

The Sole Shareholder and the General Director grant full administrative powers to Ms. Judith Uytendinck and Ms. Yasmine Vaziaga or the bearer of an original, copy or an extract of these minutes to perform legal formalities of publication

This resolution is approved by the Sole Shareholder.

As there being no further item on the Agenda, the meeting was adjourned.

All of the above was reported in the present minutes, which after reading was signed by the Sole Shareholder and by the General Director.



OPCI BVK-French-Immobilien SPPICAV

Sole Shareholder

Represented by its President - INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT SARL

Régis LELEU
General Manager



