

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 04/02/2019 sous le numéro de dépôt 5948

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 04-02-2019

N° DE DEPOT : 005948

N° GESTION : 2013B20647

N° SIREN : 798194239

DENOMINATION : 43 CAPUCINES

ADRESSE : 8 avenue Hoche 75008 Paris

MILLESIME : 2018



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 2018

43 CAPUCINES S.A.S.

8, avenue Hoche - 75008 Paris

Ce rapport contient 26 pages

Référence : RC20190109



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 2018

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 2018, 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 2017 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 actuelle 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 sur la situation financière et les comptes annuels 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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

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 14 janvier 2019

KPMG Audit FS I



Régis Chemouny
Associé

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/10/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/10/2017 (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	9 169 618	30 979 968	32 922 622	-1 942 654
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	200 788	595 385	646 375	- 50 990
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	9 370 406	69 921 945	71 915 589	-1 993 644
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	123 461		123 461	173 863	- 50 402
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	5		5		5
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	41 454		41 454	18 124	23 330
. Autres	2 467		2 467	62 017	- 59 550
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 406 562		1 406 562	1 124 004	282 558
Instruments de trésorerie	27 000		27 000	189 000	- 162 000
Charges constatées d'avance	187 904		187 904	388 497	- 200 593
TOTAL (II)	1 788 853		1 788 853	1 955 503	- 166 650
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	480 123		480 123	190 882	289 241
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	81 561 327	9 370 406	72 190 921	74 061 974	-1 871 053

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/10/2018 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2017 (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 ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-8 822 604	-7 506 620	-1 315 984
Résultat de l'exercice	-1 611 647	-1 315 984	- 295 663
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	6 340 749	7 952 396	-1 611 647
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	41 211 542	41 095 451	116 091
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	23 574 430	23 841 621	- 267 191
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	199 082	306 051	- 106 969
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	110 126	212 299	- 102 173
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	9 326	2 750	6 576
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	69 953		69 953
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	675 713	651 405	24 308
TOTAL (IV)	65 850 171	66 109 578	- 259 407
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	72 190 921	74 061 974	-1 871 053

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/10/2017 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	3 891 722		3 891 722	3 914 121	- 22 399
Chiffres d'affaires Nets	3 891 722		3 891 722	3 914 121	- 22 399
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			443 187	443 187	N/S
Autres produits					
Total des produits d'exploitation (I)			4 334 908	3 914 121	420 787
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			1 205 250	841 537	363 713
Impôts, taxes et versements assimilés			178 934	179 331	- 397
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 147 590	2 050 571	97 019
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			1 369	1 273	96
Total des charges d'exploitation (II)			3 533 143	3 072 711	460 432
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			801 765	841 410	- 39 645
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					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)					
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			2 413 412	2 157 394	256 018
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			2 413 412	2 157 394	256 018
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 413 412	-2 157 394	- 256 018
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-1 611 647	-1 315 984	- 295 663

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2018 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2017 (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)	4 334 908	3 914 121	420 787	10,75
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	5 946 555	5 230 106	716 449	13,70
RESULTAT NET	-1 611 647	-1 315 984	- 295 663	22,47
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2018 dont le total est de 72 190 920,51 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -1 611 646,82 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2017 au 31/10/2018.

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 01/11/2016 au 31/10/2017.

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	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
Aménagement 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 2018 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 créance et locataire (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.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en "écart de conversion". Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision en totalité.

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 initiale 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

Par un avenant en date du 27 avril 2018, certaines stipulations de la convention de crédit initiale de 41.000.000 euros conclue avec un établissement bancaire ont été modifiées. Ces modifications portent notamment sur la prorogation de la durée de la convention de crédit jusqu'au 6 avril 2028, sur la modification du taux d'intérêts et sur la modification de ratios financiers à respecter.

Compte tenu de la prorogation de la durée du prêt, la période de garantie des sûretés accordées dans la convention de crédit initiale s'étendra jusqu'à la nouvelle date d'échéance et la date extrême d'effet des inscriptions du privilège de prêteur de deniers a été repoussée au 6 avril 2029.

La société a également signé un nouveau contrat de couverture sous la forme d'un swap, pour une période commençant le 6 avril 2018 et se terminant le 6 avril 2028 couvrant la totalité du montant de l'encours du prêt de 41.000.000 euros, moyennant un taux fixe maximum de 1,026% l'an. La convention de couverture initialement conclue sous la forme d'un cap est maintenue jusqu'à son terme au 31/12/2018.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun évènement post-clôture de nature à affecter les comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2018 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	32 914 023		
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		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. 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	5 494 666	1 435 044		6 929 710
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions	1 732 298	507 610		2 239 908
Installations techniques, matériel et outillages industriels	149 798	50 991		200 788
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	7 376 762	1 993 645		9 370 406
TOTAL GENERAL	7 376 762	1 993 645		9 370 406

	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	1 435 044				
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	1 993 645				
TOTAL GENERAL	1 993 645				

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	190 882	443 187	153 946	480 123
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	123 461	123 461	
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	41 454	41 454	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 472	2 472	
Charges constatées d'avance	187 904	187 904	
TOTAL GENERAL	355 291	355 291	
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	41 211 542	211 542		41 000 000
Emprunts et dettes financières divers	23 574 430	134 167		23 440 263
Fournisseurs et comptes rattachés	199 082	199 082		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	110 126	110 126		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	9 326	9 326		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	69 953	69 953		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	675 713	675 713		
TOTAL GENERAL	65 850 171	1 409 908		64 440 263
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	23 134 167		
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	1 610 000		

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	211 542
Emprunts et dettes financières divers	134 167
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	199 082
Dettes fiscales et sociales	9 326
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	69 953
TOTAL	624 070

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	187 904	675 713
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	187 904	675 713

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	480 123	14,29 et 10,00
Charges à étaler		
TOTAL	480 123	

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 initiale de l'emprunt. La dotation constatée au titre de l'exercice s'élève à 63 627 euros. Le montant net au 31 octobre 2018 est de 127 254 euros.
- des frais d'émission de l'emprunt intragroupe de 23 000 000 euros souscrit en 2013. Ces frais correspondent à une commission de 115 000 euros facturée au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2018. Ils sont étalés linéairement sur 10 ans correspondant à la durée de l'emprunt. La dotation constatée au titre de l'exercice s'élève à 57 500 euros correspondant aux 5 annuités écoulées depuis la conclusion de l'emprunt. Le montant net au 31 octobre 2018 est de 57 500 euros.

- des frais liés à la conclusion d'un avenant à l'emprunt souscrit auprès de Berlin Hyp AG ayant notamment pour objet la prorogation du prêt de 10 ans jusqu'au 6 avril 2028. Ces frais sont composés de la commission d'arrangement, du coût des affectations hypothécaires et des honoraires des prestataires, qui s'élèvent à un montant brut de 328 187 euros. Ils sont étalés sur 10 ans correspondant à la prolongation de la durée de l'emprunt. La dotation constatée au titre de l'exercice s'élève à 32 819 euros. Le montant net au 31 octobre 2018 est de 295 368 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	-7 506 620	-1 315 984				-8 822 604
Résultat	-1 315 984	1 315 984			-1 611 647	-1 611 647
TOTAL	7 952 396				-1 611 647	6 340 749

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	3 891 722
TOTAL	3 891 722

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	3 891 722
TOTAL	3 891 722

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
Hypothèque conventionnelle en garantie des sommes dues au titre du contrat de couverture	6 580 500
TOTAL	47 580 500
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	47 580 500

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus : Garantie autonome à première demande reçue pour garantie un locataire	358 779
TOTAL	358 779
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 :

- 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 ou égal à 57% le 30 avril de chaque année, à compter du 30 avril 2019.
- Ratio ICR qui désigne le rapport entre les loyers nets et les coûts de financement du prêt bancaire. Ce ratio doit être supérieur à 200% à chaque date de paiement d'intérêts, soit le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année. A la date du 30 septembre 2018, la société remplit 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 2018, 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.

Un contrat de swap de taux d'intérêt a été signé avec un établissement bancaire en couverture de l'emprunt bancaire de 41 000 000 euros moyennant un taux fixe maximum de 1,026%. Ce contrat a les caractéristiques suivantes :

Date d'effet	06/04/2018
Date d'échéance	06/04/2028
Montant	41 000 000 €
Taux variable	Euribor 3 mois
Taux fixe	1,026%

Au 31 octobre 2018, la valeur de marché du contrat de swap est de -783 253 euros. Cette valeur de marché représente la différence entre l'évaluation des positions réciproques de 43 CAPUCINES SAS et de la banque de couverture. Une somme négative représente, dans l'hypothèse de rachat, l'engagement dû par 43 CAPUCINES SAS.

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	15 400
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	15 400

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

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 22 JANVIER 2019

L'an deux mille dix-neuf,
le vingt-deux janvier,

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 2018
- 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 2018 - Quitus aux Dirigeants;
2. Affectation du résultat ;
3. Conventions de l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
4. 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 du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels relatif à l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2018,

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

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 2018.

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 1.611.647 €.

L'Associé Unique décide d'affecter le résultat de -1.611.647 € au compte "Report à nouveau" dont le solde est porté de -8.822.604 € à -10.434.251 €.

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 2018.

Cette résolution est adoptée par L'Associé Unique.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique donne tous pouvoirs 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.

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 l'Associé Unique et le Directeur Général.



OPCI BVK-French-Immobilier SPPICAV

Associé Unique

Représenté par son Président - INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT SARL

Agissant au travers de sa succursale française

Régis LELEU

Directeur Général

