

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 16/03/2021 sous le numéro de dépôt 19562



KPMG S.A.
Siège social
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 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

43 CAPUCINES S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2020
43 CAPUCINES S.A.S.
36, rue du Louvre - 75001 Paris
Ce rapport contient 26 pages
Référence : RC20210114



KPMG S.A.
Siège social
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 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

43 CAPUCINES S.A.S.

Siège social : 36, rue du Louvre - 75001 Paris
Capital social : €.16 775 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2020

A l'attention de l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 43 CAPUCINES S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 octobre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} novembre 2019 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les 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.

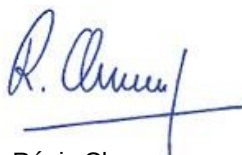
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 5 mars 2021

KPMG S.A.



Régis Chemouny
Associé

Bilan

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/10/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/10/2019 (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	13 054 928	27 094 658	29 037 313	-1 942 655
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	302 770	493 404	544 394	- 50 990
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours	1 867 906		1 867 906		1 867 906
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)	81 160 257	13 357 698	67 802 559	67 928 299	- 125 740
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	181 481		181 481	596 732	- 415 251
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	322 442		322 442	151 695	170 747
. Autres	17 528		17 528	2 467	15 061
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	3 406 112		3 406 112	2 519 443	886 669
Instruments financiers à terme et jetons détenus	1 659 649		1 659 649		1 659 649
Charges constatées d'avance	128 802		128 802	188 975	- 60 173
TOTAL (II)	5 716 014		5 716 014	3 459 312	2 256 702
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	264 231		264 231	372 177	- 107 946
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	87 140 502	13 357 698	73 782 804	71 759 789	2 023 015

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/10/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2019 (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	-11 719 694	-10 434 251	-1 285 443
Résultat de l'exercice	-3 379 777	-1 285 443	-2 094 334
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	1 675 529	5 055 306	-3 379 777
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	41 151 928	41 207 041	- 55 113
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	30 098 552	23 575 854	6 522 698
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367 060	343 110	23 950
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	30 247	297 742	- 267 495
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés		6 710	- 6 710
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	63 916	646 966	- 583 050
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	395 572	627 059	- 231 487
TOTAL (IV)	72 107 275	66 704 483	5 402 792
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	73 782 804	71 759 789	2 023 015

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2020 (12 mois)			Exercice précédent 31/10/2019 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	2 346 847		2 346 847	4 275 401	-1 928 554	-45,11
Chiffres d'affaires Nets	2 346 847		2 346 847	4 275 401	-1 928 554	-45,11
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits						
Total des produits d'exploitation (I)			2 346 847	4 275 401	-1 928 554	-45,11
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			937 714	805 951	131 763	16,35
Impôts, taxes et versements assimilés			190 524	193 517	- 2 993	-1,55
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 101 591	2 101 591		0,00
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			2 264	1 372	892	65,01
Total des charges d'exploitation (II)			3 232 093	3 102 431	129 662	4,18
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-885 246	1 172 969	-2 058 215	175,47
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			2 494 531	2 458 412	36 119	1,47
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			2 494 531	2 458 412	36 119	1,47
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 494 531	-2 458 412	- 36 119	1,47
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-3 379 777	-1 285 443	-2 094 334	162,93

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/10/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/10/2019 (12 mois)	Variation	%
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)	2 346 847	4 275 401	-1 928 554	-45,11
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	5 726 624	5 560 844	165 780	2,98
RESULTAT NET	-3 379 777	-1 285 443	-2 094 334	162,93
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2020 dont le total est de 73 782 804,05 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -3 379 777,01 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2019 au 31/10/2020.

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 01/11/2018 au 31/10/2019.

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
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 2020 la comparaison effectuée avec une valeur de marché produite par un évaluateur externe indépendant ne fait apparaître aucun indice de perte de valeur significatif.

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 DEVICES

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

Au cours de l'exercice, le contrat de swap de taux d'intérêts conclu en couverture de l'emprunt bancaire a fait l'objet d'une modification (cf. faits caractéristiques de l'exercice). Une soulte de 1 734 240 euros a été versée. Cette soulte est étalée sur la durée restante du contrat de couverture soit jusqu'en avril 2028.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS – COVID-19

La crise sanitaire de la covid-19 qui a débuté sur l'exercice n'a pas eu d'impact significatif au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2020.

La société a conclu avec un locataire un protocole en mai 2020 par lequel elle l'autorise à reporter le paiement des loyers dus au titre du 2^{ème} trimestre (80 025 euros TTC) et du 3^{ème} trimestre 2020 (81 529 euros TTC) en quatre échéances de septembre à décembre 2020. Cet échéancier a été respecté au 31 octobre 2020. Au 31 octobre 2020, il n'y a pas d'autres reports de paiement des locataires.

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 a engagé, au cours de l'exercice, des travaux de rénovation, pour les plateaux de bureaux anciennement occupés par le Crédit Foncier de France qui a quitté les locaux à la fin du mois de janvier 2020. Les immobilisations en cours au 31 octobre 2020 s'élèvent à 1.867.906 euros.

Par acte du 12 juillet 2019, modifié par avenant du 17 juillet 2019, la société 43 CAPUCINES avait conclu avec un locataire un acte comportant la résiliation par anticipation du bail commercial, la restitution d'une surface de 20m² et la conclusion d'un nouveau bail commercial d'une durée de 12 ans. Le locataire a été dispensé à titre de franchise d'acquitter le loyer pendant une durée de 3 mois en 2020, soit pour un montant de 473.742 euros.

Selon un accord en date du 30 juin 2020, la société 43 CAPUCINES et la contrepartie de couverture ont conclu une modification de la convention de swap de taux d'intérêt afin de réduire le taux fixe de 1,026% à 0,50%. La société 43 CAPUCINES a versé une soulte de 1.734.240 euros en contrepartie de cette modification. Un avenant du 30 juin 2020 au contrat de crédit bancaire de 41 000 000 euros a été conclu afin de refléter cette modification du taux de la convention de couverture.

Afin de financer les travaux de rénovation des bureaux et de la soulte consécutive à la réduction du taux du swap, la société 43 CAPUCINES a conclu en date du 8 juin 2020 une convention de prêt intragroupe de 9.000.000 euros, au taux de 4% avec une échéance au 30 juin 2030. Un montant de 6.500.000 euros a été débloqué au 31 octobre 2020.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

L'entrée en vigueur d'un nouvel état d'urgence sanitaire à compter du 17 octobre 2020 qui s'est poursuivi après la date de clôture n'a pas donné lieu à un ajustement des comptes annuels clos au 31 octobre 2020. Des impacts sont possibles notamment sur la valorisation de l'actif et la solvabilité des locataires. Ces potentiels impacts sont difficilement chiffrables à la date d'arrêté des comptes.

Aucun autre évènement post-clôture de nature à affecter les comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2020 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			1 867 906
Avances et acomptes			
TOTAL	79 292 351		1 867 906
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	79 292 351		1 867 906

	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			1 867 906	
Avances et acomptes				
TOTAL			81 160 257	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			81 160 257	

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	8 364 755	1 435 045		9 799 801
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions	2 747 518	507 610		3 255 127
Installations techniques, matériel et outillages industriels	251 779	50 991		302 770
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	11 364 052	1 993 646		13 357 698
TOTAL GENERAL	11 364 052	1 993 646		13 357 698

	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	1 435 045				
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	1 993 646				
TOTAL GENERAL	1 993 646				

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	372 177		107 946	264 231
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	181 481	181 481	
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	322 442	322 442	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers	15 190	15 190	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 338	2 338	
Charges constatées d'avance	128 802	128 802	
TOTAL GENERAL	650 253	650 253	
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	41 151 928	151 928		41 000 000
Emprunts et dettes financières divers	30 098 552	155 611	23 067 941	6 875 000
Fournisseurs et comptes rattachés	367 060	367 060		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	30 247	30 247		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	63 916	63 916		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	395 572	395 572		
TOTAL GENERAL	72 107 275	1 164 334	23 067 941	47 875 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 500 000			
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	29 655 611		
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	3 840		
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	1 670 556		

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	127 128
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	15 190
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	142 318

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	151 928
Emprunts et dettes financières divers	155 611
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	277 270
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	584 809

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	29 719	395 572
Charges / Produits financiers	99 083	
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	128 802	395 572

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	264 231	10,00
Charges à étaler		
TOTAL	264 231	10,00

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 initiale de l'emprunt. La dotation constatée au titre de l'exercice s'élève à 63 627 euros. Ces frais sont totalement amortis au 31 octobre 2020.
- 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. 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 11 500 euros. Le montant net au 31 octobre 2020 est de 34 500 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 2020 est de 229 731 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	-10 434 251	-1 285 443				-11 719 694
Résultat	-1 285 443	1 285 443			-3 379 777	-3 379 777
TOTAL	5 055 306				-3 379 777	1 675 529

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	2 346 847
TOTAL	2 346 847

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	2 346 847
TOTAL	2 346 847

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 Hypothèque conventionnelle en garantie des sommes dues au titre du contrat de couverture	43 870 000 6 580 500
TOTAL	50 450 500
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	 50 450 500

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
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. A la date du 30 septembre 2020, la société remplit ses obligations
- 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 2020, la société remplit ses obligations.

- Instrument financier dérivé

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 0,50%. 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	0.50%

Au 31 octobre 2020, la valeur de marché du contrat de swap est de -2 869 218 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.

- Engagement de participation aux travaux du locataire

La société 43 CAPUCINES s'est engagée à verser à un locataire une somme de 1 500 000 euros au titre d'une participation aux travaux.

- Engagement d'une franchise de loyers et de réalisation de travaux

Dans un nouveau bail commercial conclu le 24 juillet 2020 d'une durée de 12 années devant prendre effet au 1^{er} décembre 2020, la société 43 CAPUCINES a accordé au preneur une franchise de loyer de 10 mois à compter de la date de prise d'effet.

Dans le cadre de ce bail, la société 43 CAPUCINES s'est engagée à réaliser à ses frais des travaux pour un montant budgété de 30 000 euros.

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	14 580
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	14 580

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 : 36 rue du Louvre 75001 Paris
798 194 239 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

DU 12 Mars 2021

L'an deux mille vingt-et-un,
le douze mars,

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, une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois,
agissant par l'intermédiaire de sa succursale française, sise 16-18 rue de Londres, 75009 Paris immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 813 442 845, dûment habilitée
elle-même valablement représentée par Monsieur Sébastien DAGUENET et Mme Marion GENIAUX, dûment habilités à l'effet des présentes,

(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 36, rue du Louvre, 75001 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 798 194 239

(ci-après la "Société") ;

La société KPMG S.A., 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 2020 ;
- 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 2020 - Quitus aux Dirigeants ;
2. Affectation du résultat ;
3. Décision 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 du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels relatif à l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2020,

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 2020.

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 3.379.777€.

L'Associé Unique décide d'affecter le résultat de -3.379.777€ au compte "Report à nouveau" dont le solde est porté de -11.719.694€ à -15.099.471€.

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 décidée en seconde résolution, les Capitaux propres de la Société s'établissent à 1 675 529 euros et demeurent ainsi inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code du commerce, l'Associé Unique avait décidé la continuation de la société malgré un actif devenu inférieur à la moitié du capital social lors de l'Assemblée Générale du 14 février 2018 et décide à nouveau de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société.

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 que la convention suivante dite "réglementée" a été conclue au cours de l'exercice clos au 31 octobre 2020.

- Contrat de prêt intragroupe (« Junior Intra Group Loan Agreement ») conclu le 08 juin 2020 en qualité d'emprunteur, et BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH (BNP Paribas REIM), en qualité de prêteur, pour un montant de 9.000.000 € au taux de 4% par an avec date limite de remboursement au 30 juin 2030.

Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique.

CINQUIEME DECISION

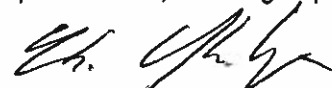
L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de publicité éventuelles.

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 Président.

OPCI BVK-French-Immobilier SPPICAV


Christian Ehrenstrasser

Associé Unique
Représenté par son Président, INVESCO REAL ESTATE
MANAGEMENT S.à r.l. agissant au travers de sa succursale
française dument représentée par
Mme Marion GENIAUX et M. Sébastien DAGUENET

Président

