

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 09/03/2022 sous le numéro de dépôt 25034



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 2021
43 CAPUCINES S.A.S.
36, rue du Louvre - 75001 Paris
Ce rapport contient 25 pages

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



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 2021

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 2021, 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 2020 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 3 février 2022

KPMG S.A.



Régis Chemouny
Associé

COMPTES ANNUELS

2021

Période du 01/11/2020 au 31/10/2021

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2021	Net 31/10/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	38 346 592		38 346 592	38 346 592
Constructions	42 181 717	12 478 676	29 703 041	27 094 658
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	353 337	442 836	493 404
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				1 867 906
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	81 324 483	12 832 013	68 492 470	67 802 559
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	57 447		57 447	181 481
Autres créances	640 884		640 884	339 970
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 169 718		3 169 718	5 065 761
Charges constatées d'avance (3)	11 610		11 610	128 802
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 879 659		3 879 659	5 716 014
Frais d'émission d'emprunt à étaler	219 912		219 912	264 231
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	85 424 054	12 832 013	72 592 041	73 782 804
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2021	31/10/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	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	-15 099 471	-11 719 694
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 436 367	-3 379 777
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 760 838	1 675 529
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 051 193	41 151 928
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 116 349	30 098 552
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 424	367 060
Dettes fiscales et sociales	23 770	30 247
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	219 714	
Autres dettes	13 086	63 916
Produits constatés d'avance	571 342	395 572
TOTAL DETTES	75 352 879	72 107 275
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	72 592 041	73 782 804
(1) Dont à plus d'un an (a)	73 952 183	70 942 941
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 400 696	1 164 334
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/10/2021	31/10/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 667 506		2 667 506	2 346 847
Chiffre d'affaires net	2 667 506		2 667 506	2 346 847
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 816 291	
Autres produits			513	
Total produits d'exploitation (I)			6 484 310	2 346 847
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			4 769 836	937 714
Impôts, taxes et versements assimilés			183 943	190 524
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 870 765	2 101 591
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			2 413	2 264
Total charges d'exploitation (II)			6 826 956	3 232 093
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-342 646	-885 246
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 793 629	2 494 531
Différences négatives de change			157	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 793 787	2 494 531
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 793 787	-2 494 531
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-3 136 433	-3 379 777

Compte de résultat (suite)

	31/10/2021	31/10/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 299 934	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	1 299 934	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-1 299 934	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	6 484 310	2 346 847
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 920 677	5 726 624
BENEFICE OU PERTE	-4 436 367	-3 379 777
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 968 889	1 670 556

COMPTES ANNUELS

2021

Période du 01/11/2020 au 31/10/2021

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2021, dont le total est de 72 592 041 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 4 436 367 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2020 au 31/10/2021.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2021 sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-03 modifié du PCG).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euro.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

La société 43 Capucines a incorporé les frais d'acquisition des immobilisations corporelles au coût d'acquisition.

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

La valeur actuelle de l'ensemble immobilier est évaluée chaque année sur la base d'une expertise immobilière effectuée par un évaluateur indépendant.

Si la valeur actuelle est notablement inférieure à la valeur nette comptable, l'entreprise constatera une dépréciation pour ramener les immobilisations corporelles à leur valeur actuelle.

Au 31/10/2021, aucune dépréciation n'a été constatée.

Le ventilation du prix d'acquisition et la répartition des composants sont détaillées dans la partie "Note sur le bilan - Tableau des immobilisations".

Créances 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).

Règles et méthodes comptables

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Frais d'émissions d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont composés de :

- 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. Ces frais sont totalement amortis au 31 octobre 2021.
- 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 2021 est de 23 000 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 2021 est de 196 912 euros.

Opérations 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 swap de taux d'intérêts a été signé en couverture de l'emprunt bancaire moyennant un taux fixe de 0,50%.

Une soulte de 1 734 240 euros a été versée dans le cadre de la modification du contrat. Cette soulte est étalée sur la durée restante du contrat de couverture soit jusqu'en avril 2028.

Les instruments financiers sont retenus dans le calcul des disponibilités présentées à l'actif du bilan.

Changements de méthode comptable

Il n'y a eu aucun changement de méthode comptable sur l'exercice.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 05/11/2020, la société a procédé au dernier tirage de l'emprunt intragroupe avec BNP Paribas real Investment Management Germany GmbH pour montant de 2 500 000€.

En date du 23/12/2020, la société a signé un bail commercial avec KEYS REIM. Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans (dont 6 ans ferme) à compter du 01/05/2021. Le locataire prend ainsi occupation du 5ème étage d'une surface de 619m². La société a également accordée une franchise de loyer de 14 mois.

En date du 30/07/2021, la société a signé un bail commercial avec National Australia Bank Europe SA. Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans (dont 6 ans ferme) à compter du 01/09/2021. Le locataire prend ainsi occupation du 3ème étage d'une surface de 569m². La société a également accordée une franchise de loyer de 12 mois.

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la capitalisation des travaux de rénovation des anciens locaux CCF pour un montant total de 4 180 336.26€. Ces travaux ont été répartis entre les composants "Installations générales" et "Finitions" et ont été amortis sur la durée de vie de ces composants.

La valeur nette comptable des anciens composants remplacés a été sortie de l'état des immobilisations de la société.

La société a également capitalisé la participation travaux de Tommy Hilfiger pour un montant de 1 500 000€. Cette participation est amortie sur la durée ferme restant à courir du bail Tommy Hilfiger.

Conséquences de l'évènement Covid-19

Les années 2020 et 2021 ont été marquées par la crise sanitaire liée au Covid-19 qui a impacté l'économie mondiale à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société 43 Capucines au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2021.

Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Autres éléments significatifs

En date du 04/11/2020, l'associé unique a décidé de nommer en qualité de directeurs généraux Paul Joubert, Ghislain Tezenas du Montcel et Sébastien Daguenet remplaçant ainsi Régis Leleu et Thomas Wagner.

A cette même date, l'associé unique a décidé de transférer le siège social de la société au 36, rue du Louvre - 75001 Paris.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	38 346 592			38 346 592
- Constructions sur sol propre	32 914 023		1 441 571	31 472 452
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	7 235 563	5 684 196	2 210 494	10 709 266
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173			796 173
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 867 906	3 835 626	5 703 531	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 160 257	9 519 822	9 355 596	81 324 483
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 160 257	9 519 822	9 355 596	81 324 483

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		5 684 196		5 684 196
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		3 835 626		3 835 626
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		9 519 822		9 519 822
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		5 684 196		5 684 196
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service		3 671 400		3 671 400
Diminutions de l'exercice		9 355 596		9 355 596

Notes sur le bilan

Immobilisations corporelles

Composants

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immobilisations suivantes :

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Structure/Gros oeuvre	22 219 500	37 ans	Linéaire
Terrain	38 346 592		Non amortissable
Frais d'acquisition	1 314 092	37 ans	Linéaire
Façade/Etanchéité	5 554 875	22 ans	Linéaire
Installations générales	3 344 381	17 ans	Linéaire
Agencements	2 383 984	7 ans	Linéaire
Rénovation boutique commerciale	3 184 548	9 ans	Linéaire
Installations techniques	4 976 510	10 à 20 ans	Linéaire
TOTAL	81 324 483		

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

- Terrain : 37 032 500€ ;
- Construction : 37 032 500€.

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

- Structure/Gros oeuvre : 22 219 500€ soit une quote part de 60% ;
- Façades/Etancheité : 5 554 875€ soit une quote part de 15% ;
- Installations générales : 5 554 875€ soit une quote part de 15% ;
- Agencements : 3 703 250€ soit une quote part de 10%.

Amortissement des immobilisations

Notes sur le bilan

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	9 799 801	975 572	1 441 571	9 333 802
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 255 127	800 306	910 559	3 144 874
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	302 770	50 567		353 337
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	13 357 698	1 826 446	2 352 131	12 832 013
ACTIF IMMOBILISE	13 357 698	1 826 446	2 352 131	12 832 013

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 709 940 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	57 447	57 447	
Autres	640 884	640 884	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	11 610	11 610	
Total	709 940	709 940	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	37 333
Total	37 333

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	16 775 000	1
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	16 775 000	1

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SASU OPC I BVK-FRENCH-IMMOBIL IEN 75009 PARIS	100,00	16 775 000,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2021
Capital	16 775 000				16 775 000
Report à Nouveau	-11 719 694	-3 379 777	-3 379 777		-15 099 471
Résultat de l'exercice	-3 379 777	3 379 777	-4 436 367	-3 379 777	-4 436 367
Total Capitaux Propres	1 675 529		-7 816 144	-3 379 777	-2 760 838

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 352 879 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	41 051 193	51 193		41 000 000
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	33 116 349	164 166	23 067 941	9 884 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 424	357 424		
Dettes fiscales et sociales	23 770	23 770		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	219 714	219 714		
Autres dettes (**)	13 086	13 086		
Produits constatés d'avance	571 342	571 342		
Total	75 352 879	1 400 696	23 067 941	50 884 242
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 500 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	5 688
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	20 995
FNP - Asset Management Fees	100 592
FNP - Charges Locatives	183 958
Frs immobil. - fact. non parvenues	219 714
Int.courus s/emp. Bancaire	14 369
Int.courus s/SWAP	36 824
Intérêts s/emprunt IBL	164 167
Etat - autres charges à payer	1 393
Total	750 340

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	11 098		
CCA - Assurances	511		
Total	11 610		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	69 739		
PCA - Taxe Bureau	7 304		
PCA - Loyers	494 299		
Total	571 342		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/10/2021
Loyers	3 150 123
Franchise de loyers	-911 774
Refacturations de taxes et charges	429 157
TOTAL	2 667 506

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire

Honoraire de certification des comptes : 18 441€

Honoraires des autres services : 0 euro

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.

Transfert de charges

La totalité du compte est composé de travaux capitalisés au cours de l'exercice.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Un bail a été signé avec White & Case en date du 03/12/2021 avec une date de prise d'effet au 01/01/2022 pour une durée ferme de 6 ans.

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : OPCI BVK French Immobilien SPICAV

Forme : OPCI

SIREN : 813442845

Adresse du siège social :

16-18 rue de Londres 75009 Paris

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Privilège de prêteurs de deniers, cession de créances professionnelles (représentatives des créances au titre</i>	43 870 000
<i>Hypothèque conventionnelle en garantie des sommes dues au titre du contrat de couverture</i>	6 580 500
Autres engagements donnés	50 450 500
Total	50 450 500
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	50 450 500

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 demarché 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

Autres informations

date du 30 septembre 2021, 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 2021, 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 échéance : 06/04/2028

Montant : 41 000 000€

Taux variable : Euribor 3 mois

Taux fixe : 0.5%

Valeur de marché : 41 000 000€

Au 31 octobre 2021, la valeur de marché du contrat de swap est de -1 159 241 euros.

Cette valeur de marché représente la différence entre l'évaluation des positions réciproques de 43 Capucines et de la banque de couverture. Une somme négative représente, dans l'hypothèse de rachat, l'engagement dû par 43 Capucines.



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 2021
43 CAPUCINES S.A.S.
36, rue du Louvre - 75001 Paris
Ce rapport contient 25 pages

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



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 2021

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 2021, 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 2020 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 3 février 2022

KPMG S.A.



Régis Chemouny
Associé

COMPTES ANNUELS

2021

Période du 01/11/2020 au 31/10/2021

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2021	Net 31/10/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	38 346 592		38 346 592	38 346 592
Constructions	42 181 717	12 478 676	29 703 041	27 094 658
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	353 337	442 836	493 404
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				1 867 906
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	81 324 483	12 832 013	68 492 470	67 802 559
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	57 447		57 447	181 481
Autres créances	640 884		640 884	339 970
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 169 718		3 169 718	5 065 761
Charges constatées d'avance (3)	11 610		11 610	128 802
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 879 659		3 879 659	5 716 014
Frais d'émission d'emprunt à étaler	219 912		219 912	264 231
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	85 424 054	12 832 013	72 592 041	73 782 804
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2021	31/10/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	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	-15 099 471	-11 719 694
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 436 367	-3 379 777
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 760 838	1 675 529
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 051 193	41 151 928
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 116 349	30 098 552
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 424	367 060
Dettes fiscales et sociales	23 770	30 247
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	219 714	
Autres dettes	13 086	63 916
Produits constatés d'avance	571 342	395 572
TOTAL DETTES	75 352 879	72 107 275
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	72 592 041	73 782 804
(1) Dont à plus d'un an (a)	73 952 183	70 942 941
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 400 696	1 164 334
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/10/2021	31/10/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 667 506		2 667 506	2 346 847
Chiffre d'affaires net	2 667 506		2 667 506	2 346 847
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 816 291	
Autres produits			513	
Total produits d'exploitation (I)			6 484 310	2 346 847
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			4 769 836	937 714
Impôts, taxes et versements assimilés			183 943	190 524
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 870 765	2 101 591
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			2 413	2 264
Total charges d'exploitation (II)			6 826 956	3 232 093
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-342 646	-885 246
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 793 629	2 494 531
Différences négatives de change			157	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 793 787	2 494 531
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 793 787	-2 494 531
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-3 136 433	-3 379 777

Compte de résultat (suite)

	31/10/2021	31/10/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 299 934	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	1 299 934	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-1 299 934	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	6 484 310	2 346 847
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 920 677	5 726 624
BENEFICE OU PERTE	-4 436 367	-3 379 777
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 968 889	1 670 556

COMPTES ANNUELS

2021

Période du 01/11/2020 au 31/10/2021

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2021, dont le total est de 72 592 041 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 4 436 367 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2020 au 31/10/2021.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2021 sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-03 modifié du PCG).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euro.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

La société 43 Capucines a incorporé les frais d'acquisition des immobilisations corporelles au coût d'acquisition.

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

La valeur actuelle de l'ensemble immobilier est évaluée chaque année sur la base d'une expertise immobilière effectuée par un évaluateur indépendant.

Si la valeur actuelle est notablement inférieure à la valeur nette comptable, l'entreprise constatera une dépréciation pour ramener les immobilisations corporelles à leur valeur actuelle.

Au 31/10/2021, aucune dépréciation n'a été constatée.

Le ventilation du prix d'acquisition et la répartition des composants sont détaillées dans la partie "Note sur le bilan - Tableau des immobilisations".

Créances 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).

Règles et méthodes comptables

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Frais d'émissions d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont composés de :

- 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. Ces frais sont totalement amortis au 31 octobre 2021.
- 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 2021 est de 23 000 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 2021 est de 196 912 euros.

Opérations 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 swap de taux d'intérêts a été signé en couverture de l'emprunt bancaire moyennant un taux fixe de 0,50%.

Une soulte de 1 734 240 euros a été versée dans le cadre de la modification du contrat. Cette soulte est étalée sur la durée restante du contrat de couverture soit jusqu'en avril 2028.

Les instruments financiers sont retenus dans le calcul des disponibilités présentées à l'actif du bilan.

Changements de méthode comptable

Il n'y a eu aucun changement de méthode comptable sur l'exercice.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 05/11/2020, la société a procédé au dernier tirage de l'emprunt intragroupe avec BNP Paribas real Investment Management Germany GmbH pour montant de 2 500 000€.

En date du 23/12/2020, la société a signé un bail commercial avec KEYS REIM. Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans (dont 6 ans ferme) à compter du 01/05/2021. Le locataire prend ainsi occupation du 5ème étage d'une surface de 619m². La société a également accordée une franchise de loyer de 14 mois.

En date du 30/07/2021, la société a signé un bail commercial avec National Australia Bank Europe SA. Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans (dont 6 ans ferme) à compter du 01/09/2021. Le locataire prend ainsi occupation du 3ème étage d'une surface de 569m². La société a également accordée une franchise de loyer de 12 mois.

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la capitalisation des travaux de rénovation des anciens locaux CCF pour un montant total de 4 180 336.26€. Ces travaux ont été répartis entre les composants "Installations générales" et "Finitions" et ont été amortis sur la durée de vie de ces composants.

La valeur nette comptable des anciens composants remplacés a été sortie de l'état des immobilisations de la société.

La société a également capitalisé la participation travaux de Tommy Hilfiger pour un montant de 1 500 000€. Cette participation est amortie sur la durée ferme restant à courir du bail Tommy Hilfiger.

Conséquences de l'évènement Covid-19

Les années 2020 et 2021 ont été marquées par la crise sanitaire liée au Covid-19 qui a impacté l'économie mondiale à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société 43 Capucines au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2021.

Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Autres éléments significatifs

En date du 04/11/2020, l'associé unique a décidé de nommer en qualité de directeurs généraux Paul Joubert, Ghislain Tezenas du Montcel et Sébastien Daguenet remplaçant ainsi Régis Leleu et Thomas Wagner.

A cette même date, l'associé unique a décidé de transférer le siège social de la société au 36, rue du Louvre - 75001 Paris.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	38 346 592			38 346 592
- Constructions sur sol propre	32 914 023		1 441 571	31 472 452
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	7 235 563	5 684 196	2 210 494	10 709 266
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173			796 173
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 867 906	3 835 626	5 703 531	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 160 257	9 519 822	9 355 596	81 324 483
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 160 257	9 519 822	9 355 596	81 324 483

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		5 684 196		5 684 196
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		3 835 626		3 835 626
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		9 519 822		9 519 822
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		5 684 196		5 684 196
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service		3 671 400		3 671 400
Diminutions de l'exercice		9 355 596		9 355 596

Notes sur le bilan

Immobilisations corporelles

Composants

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immobilisations suivantes :

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Structure/Gros oeuvre	22 219 500	37 ans	Linéaire
Terrain	38 346 592		Non amortissable
Frais d'acquisition	1 314 092	37 ans	Linéaire
Façade/Etanchéité	5 554 875	22 ans	Linéaire
Installations générales	3 344 381	17 ans	Linéaire
Agencements	2 383 984	7 ans	Linéaire
Rénovation boutique commerciale	3 184 548	9 ans	Linéaire
Installations techniques	4 976 510	10 à 20 ans	Linéaire
TOTAL	81 324 483		

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

- Terrain : 37 032 500€ ;
- Construction : 37 032 500€.

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

- Structure/Gros oeuvre : 22 219 500€ soit une quote part de 60% ;
- Façades/Etancheité : 5 554 875€ soit une quote part de 15% ;
- Installations générales : 5 554 875€ soit une quote part de 15% ;
- Agencements : 3 703 250€ soit une quote part de 10%.

Amortissement des immobilisations

Notes sur le bilan

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	9 799 801	975 572	1 441 571	9 333 802
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 255 127	800 306	910 559	3 144 874
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	302 770	50 567		353 337
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	13 357 698	1 826 446	2 352 131	12 832 013
ACTIF IMMOBILISE	13 357 698	1 826 446	2 352 131	12 832 013

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 709 940 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	57 447	57 447	
Autres	640 884	640 884	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	11 610	11 610	
Total	709 940	709 940	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	37 333
Total	37 333

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	16 775 000	1
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	16 775 000	1

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SASU OPC I BVK-FRENCH-IMMOBILIEN 75009 PARIS	100,00	16 775 000,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2020	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2021
Capital	16 775 000				16 775 000
Report à Nouveau	-11 719 694	-3 379 777	-3 379 777		-15 099 471
Résultat de l'exercice	-3 379 777	3 379 777	-4 436 367	-3 379 777	-4 436 367
Total Capitaux Propres	1 675 529		-7 816 144	-3 379 777	-2 760 838

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 352 879 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	41 051 193	51 193		41 000 000
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	33 116 349	164 166	23 067 941	9 884 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 424	357 424		
Dettes fiscales et sociales	23 770	23 770		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	219 714	219 714		
Autres dettes (**)	13 086	13 086		
Produits constatés d'avance	571 342	571 342		
Total	75 352 879	1 400 696	23 067 941	50 884 242
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 500 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	5 688
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	20 995
FNP - Asset Management Fees	100 592
FNP - Charges Locatives	183 958
Frs immobil. - fact. non parvenues	219 714
Int.courus s/emp. Bancaire	14 369
Int.courus s/SWAP	36 824
Intérêts s/emprunt IBL	164 167
Etat - autres charges à payer	1 393
Total	750 340

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	11 098		
CCA - Assurances	511		
Total	11 610		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	69 739		
PCA - Taxe Bureau	7 304		
PCA - Loyers	494 299		
Total	571 342		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/10/2021
Loyers	3 150 123
Franchise de loyers	-911 774
Refacturations de taxes et charges	429 157
TOTAL	2 667 506

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire

Honoraire de certification des comptes : 18 441€

Honoraires des autres services : 0 euro

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.

Transfert de charges

La totalité du compte est composé de travaux capitalisés au cours de l'exercice.

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Un bail a été signé avec White & Case en date du 03/12/2021 avec une date de prise d'effet au 01/01/2022 pour une durée ferme de 6 ans.

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : OPCI BVK French Immobilien SPICAV

Forme : OPCI

SIREN : 813442845

Adresse du siège social :

16-18 rue de Londres 75009 Paris

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Privilège de prêteurs de deniers, cession de créances professionnelles (représentatives des créances au titre</i>	43 870 000
<i>Hypothèque conventionnelle en garantie des sommes dues au titre du contrat de couverture</i>	6 580 500
Autres engagements donnés	50 450 500
Total	50 450 500
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	50 450 500

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 demarché 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

Autres informations

date du 30 septembre 2021, 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 2021, 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 échéance : 06/04/2028

Montant : 41 000 000€

Taux variable : Euribor 3 mois

Taux fixe : 0.5%

Valeur de marché : 41 000 000€

Au 31 octobre 2021, la valeur de marché du contrat de swap est de -1 159 241 euros.

Cette valeur de marché représente la différence entre l'évaluation des positions réciproques de 43 Capucines et de la banque de couverture. Une somme négative représente, dans l'hypothèse de rachat, l'engagement dû par 43 Capucines.

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

La « Société »

PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 11 FEVRIER 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 11 février,

OPCI BVK-French-Immobilier, société professionnelle 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 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 813 108 933,

Gérée et représentée par la société INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT, société à responsabilité limitée dont la succursale française est située 16-18 rue de Londres, 75009 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 813 442 845, avec faculté de délégation, pris en la personne de ses responsables en France, Monsieur Sébastien Daguenet et Madame Marion Géniaux,

Associée unique de la Société (ci-après l'« **Associé Unique** »)

La société KPMG, Commissaire aux Comptes titulaire, a été régulièrement informée.

I - A préalablement exposé ce qui suit :

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice social clos le 31 octobre 2021, ont été établis par Monsieur Christian EHRENSTRASSER, Président.

Ces documents ont été régulièrement communiqués à l'Associé Unique ou tenus à sa disposition, au siège social.

II- A pris les décisions suivantes relatives à l'ordre du jour suivant :

- rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos au 31 octobre 2021,
- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2021,
- quitus au Président et aux Directeurs Généraux,
- affectation des résultats de cet exercice,
- conventions visées à l'article L 227-10 du Code de Commerce.

Pour prendre ces décisions, l'Associé Unique a eu à sa disposition les documents suivants :

- les statuts de la Société,
- l'ordre du jour des décisions à prendre,
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 octobre 2021,
- le rapport du Commissaire aux comptes,
- le texte des décisions à prendre.

PREMIERE DECISION

(Approbation des comptes clos le 31 octobre 2021)

L'Associé Unique, connaissance prise des comptes annuels de l'exercice clos le 31 octobre 2021, du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de (4 436 367) euros.

Il approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

L'Associé Unique prend acte conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 dudit code.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président et aux Directeurs Généraux quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat)

L'Associé Unique approuve la proposition d'affectation du résultat du Président et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2021 ainsi qu'il suit :

Origine :

- Résultat (4 436 367) euros
- Report à nouveau..... (15 099 471) euros

Affectation :

- Au poste report à nouveau (4 436 367) euros
- Porte ainsi à un montant de (19 535 838) euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de (2 760 838) euros.

L'Associé Unique constate que les capitaux propres demeurent inférieurs à la moitié du capital.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique constate qu'il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

TROISIEME DECISION

(Conventions article L 227-10 du Code de Commerce)

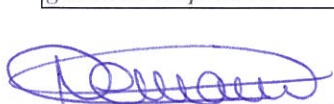
Conformément aux dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, la présente décision prend acte qu'aucune convention dite "réglementée" n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2021.

* * *

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal constatant les décisions de l'Associé Unique, signé par l'Associé Unique et retranscrit sur le registre des décisions de la Société.

Une copie du présent acte sera par ailleurs communiqué au Commissaire aux comptes ainsi qu'au Président et Directeurs Généraux de la Société.

Le présent procès-verbal est (i) signé au moyen d'une signature électronique qui respecte les conditions statutaires et (ii) daté de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.

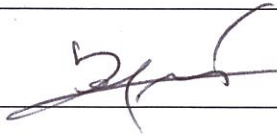


OPCI BVK-French-Immobilier

Représentée par INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT

Elle-même représentée par

Madame Marion Géniaux



Monsieur Sébastien Daguenet