

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 11/04/2023 sous le numéro de dépôt 14204



20230142042022

DATE DEPOT : 11/04/2023

N° DE DEPOT : 14204

N° GESTION : 2013B20647

N° SIREN : 798194239

DENOMINATION : 43 CAPUCINES

ADRESSE : 36 rue du Louvre 75001 Paris

MILLESIME : 2022

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 »



**RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2022**

DECISIONS ASSOCIE UNIQUE DU 27 MARS 2023

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 2022 ainsi qu'il suit :

Origine :

- Résultat (2 018 566) euros
- Report à nouveau..... (19 535 838) euros

Affectation :

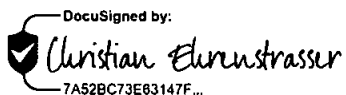
- Au poste report à nouveau..... (2 018 566) euros
- Porte ainsi à un montant de (21 554 404) euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de (4 779 404) euros.

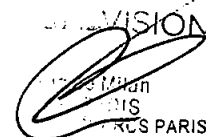
Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique constate qu'il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

Certifié conforme par le Président

Christian EHRENSTRASSER

DocuSigned by:

7A52BC73E83147F...

**Copie certifiée
conforme à l'original**



Certifié conforme

DocuSigned by:
 Christian Ehrenstrasser
7A52BC73E63147F...

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/11/2021 au 31/10/2022

SASU 43 CAPUCINES

36 rue Du Louvre
75001 PARIS


dba
DBA EXPERTISE

36 rue du Louvre
75001 PARIS

01.42.44.17.50

www.fr-dba.com

Copie certifiée
conforme à l'original

 **LEGALVISION**

15 rue de Milan
75008 PARIS
SIREN: 809015407 RCS PARIS

SASU 43 CAPUCINES**COMPTES ANNUELS** **Sommaire**

1. Etats de synthèse des comptes	2
Bilan actif	3
Bilan passif	4
Compte de résultat	5
Compte de résultat (suite)	6
2. Annexe	8
Règles et méthodes comptables	10
Faits caractéristiques	12
Notes sur le bilan	13
Notes sur le compte de résultat	20
Autres informations	21

COMPTES ANNUELS / **2022**

Période du 01/11/2021 au 31/10/2022

Etats de synthèse des comptes

SASU 43 CAPUCINES**COMPTES ANNUELS****Bilan actif**

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2022	Net 31/10/2021
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	42 231 879	14 233 065	27 998 814	29 703 041
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	404 328	391 846	442 836
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
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	81 374 645	14 637 392	66 737 252	68 492 470
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	143 669		143 669	57 447
Autres créances	134 331		134 331	640 884
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 501 585		3 501 585	3 169 718
Charges constatées d'avance (3)	32 400		32 400	11 610
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 811 985		3 811 985	3 879 659
Frais d'émission d'emprunt à étaler	175 594		175 594	219 912
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	85 362 223	14 637 392	70 724 831	72 592 041
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

SASU 43 CAPUCINES**COMPTES ANNUELS****Bilan passif**

	31/10/2022	31/10/2021
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	-19 535 838	-15 099 471
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 018 566	-4 436 367
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-4 779 404	-2 760 838
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)	41 051 649	41 051 193
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 227 255	33 116 349
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	272 018	357 424
Dettes fiscales et sociales	94 222	23 770
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		219 714
Autres dettes	44 832	13 086
Produits constatés d'avance	814 259	571 342
TOTAL DETTES	75 504 235	75 352 879
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	70 724 831	72 592 041
(1) Dont à plus d'un an (a)	74 063 088	73 952 183
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 441 147	1 400 696
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	456	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

SASU 43 CAPUCINES

COMPTES ANNUELS

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/10/2022	31/10/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 935 000		3 935 000	2 667 506
Chiffre d'affaires net	3 935 000		3 935 000	2 667 506
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			233 257	3 816 291
Autres produits			11 230	513
Total produits d'exploitation (I)			4 179 488	6 484 310
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)			1 347 852	4 769 836
Impôts, taxes et versements assimilés			204 239	183 943
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 849 698	1 870 765
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			3	2 413
Total charges d'exploitation (II)			3 401 791	6 826 956
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			777 696	-342 646
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			10	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			10	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 796 273	2 793 629
Différences négatives de change				157
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 796 273	2 793 787
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 796 263	-2 793 787
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-2 018 566	-3 136 433

SASU 43 CAPUCINES

COMPTES ANNUELS

Compte de résultat (suite)

	31/10/2022	31/10/2021
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)	4 179 498	6 484 310
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 198 065	10 920 677
BENEFICE OU PERTE	-2 018 566	-4 436 367
(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	1 970 000	1 968 889

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/11/2021 au 31/10/2022

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2022, dont le total est de 70 724 831 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 018 566 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2021 au 31/10/2022.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2022 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 31/10/2022, 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

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 2022.
- 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 2022 est de 11 500 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 2022 est de 164 094 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.

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

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 03/12/2021, la société a signé un bail commercial avec White & Case. Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans (dont 6 ans ferme) à compter du 01/01/2022. Le locataire prend ainsi occupation du 4ème étage d'une surface de 611m². La société a également accordée une franchise de loyer de 12 mois.

Conséquences du conflit Ukraine-Russie

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats auront une incidence sur l'économie mondiale. Cet événement n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine de la Société, ni sur sa situation financière ou ses résultats. 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 10/05/2022, l'associé unique a pris acte de la démission de Monsieur Sébastien DAGUENET de ses fonctions de Directeur Général à compter du 29 avril 2022.

A cette même date, l'associé unique a décidé de nommer en qualité de nouveau Directeur Général à compter du 29 avril 2022 et pour une durée indéterminée Monsieur Cristiano STAMPA.

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	31 472 452			31 472 452
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	10 709 266	50 162		10 759 427
- 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				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 324 483	50 162		81 374 645
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 324 483	50 162		81 374 645

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				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		50 162		50 162
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		50 162		50 162
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

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 œuvre	22 219 500	37 ans	Linéaire
Terrain	38 346 592		Non amortissable
Frais d'acquisition	1 314 092	37 ans	Linéaire
Façade/Étanchéité	5 554 875	22 ans	Linéaire
Installations générales	3 344 381	17 ans	Linéaire
Agencements	2 383 984	7 ans	Linéaire
Rénovation boutique commerciale	3 211 902	9 ans	Linéaire
Installations techniques	4 999 318	10 à 20 ans	Linéaire
TOTAL	81 374 645		

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

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

Notes sur le bilan

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

- Structure/Gros oeuvre : 22 219 500€ soit une quote part de 60% ;
- Façades/Étanchéité : 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%.

Les dernières factures liés aux travaux de la rénovation de la boutique commerciale et des anciens locaux CCF non reçues sur l'exercice précédent ont été activés cette année pour 50 162€

Amortissements des immobilisations

	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	9 333 802	906 010		10 239 812
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 144 874	848 379		3 993 253
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	353 337	50 991		404 328
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	12 832 013	1 805 379		14 637 392
ACTIF IMMOBILISE	12 832 013	1 805 379		14 637 392

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 310 400 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	143 669	143 669	
Autres	134 331	134 331	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	32 400	32 400	
Total	310 400	310 400	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

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

Notes sur le bilan

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

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

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 11/02/2022.

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2022
Capital	16 775 000				16 775 000
Report à Nouveau	-15 099 471	-4 436 367	-4 436 367		-19 535 838
Résultat de l'exercice	-4 436 367	4 436 367	-2 018 566	-4 436 367	-2 018 566
Total Capitaux Propres	-2 760 838		-6 454 933	-4 436 367	-4 779 404

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 504 235 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	456	456		
- à plus de 1 an à l'origine	41 051 193	51 193		41 000 000
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	33 227 255	164 167	23 070 025	9 993 064
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	272 018	272 018		
Dettes fiscales et sociales	94 222	94 222		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	44 832	44 832		
Produits constatés d'avance	814 259	814 259		
Total	75 504 235	1 441 147	23 070 025	50 993 064
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	8 160
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	41 990
FNP - Asset Management Fees	124 395
FNP - Charges Locatives	73 237
Int.cours s/emp. Bancaire 1	75 660
Intérêts s/emprunt IBL 1	164 167
Int.cours s/SWAP	-24 467
Total	465 782

SASU 43 CAPUCINES**COMPTES ANNUELS****Notes sur le bilan****Comptes de régularisation****Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CCA - Taxes	32 400		
Total	32 400		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PCA - Charges	80 578		
PCA - Taxes	31 886		
PCA - Loyers	701 795		
Total	814 259		

Notes sur le compte de résultat**Chiffre d'affaires****Répartition par secteur d'activité**

Secteur d'activité	31/10/2022
Loyers	4 406 560
Franchise de loyers	-1 089 606
Refacturations de taxes et charges	618 046
TOTAL	3 935 000

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

Néant

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	
Privilège de prêteurs de deniers, cession de créances professionnelles (représentatives des créances au titre	43 870 000
Hypothèque conventionnelle en garantie des sommes dues au titre du contrat de couverture	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 date du 30 septembre 2022, la société remplit ses obligations.

Autres informations

- 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 2022, la société remplit ses obligations.

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
<i>White and Case</i>	119 106
Avals et cautions	119 106
Autres engagements reçus	
Total	119 106
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Une Garantie à Première Demande d'un montant de 119 106€ a été accordée par la société 43 Capucines au locataire White and Case.

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 2022, la valeur de marché du contrat de swap est de 4 837 235 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 SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

43 Capucines SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2022
43 Capucines SAS
36, rue du Louvre 75001 Paris

KPMG SA
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").

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

43 Capucines SAS

36, rue du Louvre 75001 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2022

À l'Associé unique de la société 43 Capucines SAS,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 43 Capucines SAS relatifs à l'exercice clos le 31 octobre 2022, 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 1er novembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note « Immobilisations corporelles et incorporelles » 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 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.

**43 Capucines SAS**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
31 octobre 2022

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 15 mars 2023

KPMG SA

Régis Chemouny
Associé

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/11/2021 au 31/10/2022

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2022	Net 31/10/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs 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	42 231 879	14 233 065	27 998 814	29 703 041
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	404 328	391 846	442 836
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
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	81 374 645	14 637 392	66 737 252	68 492 470
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	143 669		143 669	57 447
Autres créances	134 331		134 331	640 884
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 501 585		3 501 585	3 169 718
Charges constatées d'avance (3)	32 400		32 400	11 610
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 811 985		3 811 985	3 879 659
Frais d'émission d'emprunt à évaluer	175 594		175 594	219 912
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	85 362 223	14 637 392	70 724 831	72 592 041
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2022	31/10/2021
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	-19 535 838	-15 099 471
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 018 566	-4 436 367
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-4 779 404	-2 760 838
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		
DÉTTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 051 649	41 051 193
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 227 255	33 116 349
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	272 018	357 424
Dettes fiscales et sociales	94 222	23 770
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		219 714
Autres dettes	44 832	13 086
Produits constatés d'avance	814 259	571 342
TOTAL DÉTTES	75 504 235	75 352 879
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	70 724 831	72 592 041
(1) Dont à plus d'un an (a)	74 063 088	73 952 183
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 441 147	1 400 696
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	456	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/10/2022	31/10/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 935 000		3 935 000	2 667 506
Chiffre d'affaires net	3 935 000		3 935 000	2 667 506
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			233 257	3 816 291
Autres produits			11 230	513
Total produits d'exploitation (I)			4 179 488	6 484 310
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)			1 347 852	4 769 836
Impôts, taxes et versements assimilés			204 239	183 943
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 849 698	1 870 765
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			3	2 413
Total charges d'exploitation (II)			3 401 791	6 826 956
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			777 696	-342 646
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			10	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			10	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 796 273	2 793 629
Différences négatives de change				157
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 796 273	2 793 787
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 796 263	-2 793 787
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-2 018 566	-3 136 433

Compte de résultat (suite)

	31/10/2022	31/10/2021
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)	4 179 498	6 484 310
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 198 065	10 920 677
BENEFICE OU PERTE	-2 018 566	-4 436 367
(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	1 970 000	1 968 889

COMPTES ANNUELS

2022

Période du 01/11/2021 au 31/10/2022

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2022, dont le total est de 70 724 831 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 018 566 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2021 au 31/10/2022.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2022 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 31/10/2022, 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

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 2022.

- 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 2022 est de 11 500 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 2022 est de 164 094 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.

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

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 03/12/2021, la société a signé un bail commercial avec White & Case. Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans (dont 6 ans ferme) à compter du 01/01/2022. Le locataire prend ainsi occupation du 4ème étage d'une surface de 611m². La société a également accordée une franchise de loyer de 12 mois.

Conséquences du conflit Ukraine-Russie

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats auront une incidence sur l'économie mondiale. Cet événement n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine de la Société, ni sur sa situation financière ou ses résultats. 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 10/05/2022, l'associé unique a pris acte de la démission de Monsieur Sébastien DAGUENET de ses fonctions de Directeur Général à compter du 29 avril 2022.

A cette même date, l'associé unique a décidé de nommer en qualité de nouveau Directeur Général à compter du 29 avril 2022 et pour une durée indéterminée Monsieur Cristiano STAMPA.

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	31 472 452			31 472 452
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	10 709 266	50 162		10 759 427
- 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				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 324 483	50 162		81 374 645
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 324 483	50 162		81 374 645

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				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		50 162		50 162
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		50 162		50 162
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

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	3 211 902	9 ans	Linéaire
Installations techniques	4 999 318	10 à 20 ans	Linéaire
TOTAL	81 374 645		

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

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

Notes sur le bilan

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

- Structure/Gros oeuvre : 22 219 500€ soit une quote part de 60% ;
- Façades/Etanchéité : 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%.

Les dernières factures liés aux travaux de la rénovation de la boutique commerciale et des anciens locaux CCF non reçues sur l'exercice précédent ont été activés cette année pour 50 162€

Amortissements des immobilisations

	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	9 333 802	906 010		10 239 812
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 144 874	848 379		3 993 253
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	353 337	50 991		404 328
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	12 832 013	1 805 379		14 637 392
ACTIF IMMOBILISE	12 832 013	1 805 379		14 637 392

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 310 400 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	143 669	143 669	
Autres	134 331	134 331	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	32 400	32 400	
Total	310 400	310 400	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

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

Notes sur le bilan

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		

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 11/02/2022.

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2022
Capital	16 775 000				16 775 000
Report à Nouveau	-15 099 471	-4 436 367	-4 436 367		-19 535 838
Résultat de l'exercice	-4 436 367	4 436 367	-2 018 566	-4 436 367	-2 018 566
Total Capitaux Propres	-2 760 838		-6 454 933	-4 436 367	-4 779 404

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 504 235 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	456	456		
- à plus de 1 an à l'origine	41 051 193	51 193		41 000 000
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	33 227 255	164 167	23 070 025	9 993 064
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	272 018	272 018		
Dettes fiscales et sociales	94 222	94 222		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	44 832	44 832		
Produits constatés d'avance	814 259	814 259		
Total	75 504 235	1 441 147	23 070 025	50 993 064
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	8 160
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	41 990
FNP - Asset Management Fees	124 395
FNP - Charges Locatives	73 237
Int.courus s/emp. Bancaire 1	75 660
Intérêts s/emprunt IBL 1	164 167
Int.courus s/SWAP	-24 467
Total	465 782

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CCA - Taxes	32 400		
Total	32 400		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PCA - Charges	80 578		
PCA - Taxes	31 886		
PCA - Loyers	701 795		
Total	814 259		

Notes sur le compte de résultat**Chiffre d'affaires****Répartition par secteur d'activité**

Secteur d'activité	31/10/2022
Loyers	4 406 560
Franchise de loyers	-1 089 606
Refacturations de taxes et charges	618 046
TOTAL	3 935 000

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

Evénements postérieurs à la clôture

Néant

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	
Privilège de prêteurs de deniers, cession de créances professionnelles (représentatives des créances au titre	43 870 000
Hypothèque conventionnelle en garantie des sommes dues au titre du contrat de couverture	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 date du 30 septembre 2022, la société remplit ses obligations.

Autres informations

- 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 2022, la société remplit ses obligations.

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
<i>White and Case</i>	119 106
Avals et cautions	119 106
Autres engagements reçus	
Total	119 106
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Une Garantie à Première Demande d'un montant de 119 106€ a été accordée par la société 43 Capucines au locataire White and Case.

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 2022, la valeur de marché du contrat de swap est de 4 837 235 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.