

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/10/2023	31/10/2022
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	5 593 361		5 593 361	3 935 000
Chiffre d'affaires net	5 593 361		5 593 361	3 935 000
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			49 974	233 257
Autres produits			823	11 230
Total produits d'exploitation (I)			5 644 158	4 179 488
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)			1 055 022	1 347 852
Impôts, taxes et versements assimilés			251 172	204 239
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 848 607	1 849 698
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			2	3
Total charges d'exploitation (II)			3 154 803	3 401 791
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			2 489 355	777 696
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	2 796 273
Différences négatives de change			18	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 796 291	2 796 273
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 796 291	-2 796 263
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-306 936	-2 018 566

Compte de résultat (suite)

	31/10/2023	31/10/2022
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		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	5 644 158	4 179 498
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 951 094	6 198 065
BENEFICE OU PERTE	-306 936	-2 018 566
(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	1 970 000

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/11/2022 au 31/10/2023

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2023, dont le total est de 70 731 231 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 306 936 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2022 au 31/10/2023.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2023 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 octobre 2023, 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 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. Ces frais sont amortis pour la dernière fois au 31 octobre 2023.

- 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 2023 est de 131 275 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

Néant.

Autres éléments significatifs

En date du 05 septembre 2023, l'associé unique a pris acte de la démission de Monsieur Carsten STORK de ses fonctions de Directeur Général à compter du 01 janvier 2023.

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	10 759 427	49 974		10 809 401
- 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	81 374 645	49 974		81 424 619
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 374 645	49 974		81 424 619

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		49 974		49 974
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		49 974		49 974
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	3 394 355	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	81 424 619		

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%.

Des factures liées à des travaux TGBT ont été activés cette année pour 49 974 euros.

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	10 239 812	906 010		11 145 821
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 993 253	847 288		4 840 541
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	404 328	50 991		455 318
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	14 637 392	1 804 288		16 441 681
ACTIF IMMOBILISE	14 637 392	1 804 288		16 441 681

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 913 491 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	761 421	761 421	
Autres	108 126	108 126	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	43 943	43 943	
Total	913 491	913 491	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - Reddition 2023	60 990
Total	60 990

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 OPCI BVK-FRENCH-IMMOBILIEN 75009 PARIS	100,00	16 775 000,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 27/03/2023.

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2023
Capital	16 775 000				16 775 000
Report à Nouveau	-19 535 838	-2 018 566	-2 018 566		-21 554 404
Résultat de l'exercice	-2 018 566	2 018 566	-306 936	-2 018 566	-306 936
Total Capitaux Propres	-4 779 404		-2 325 503	-2 018 566	-5 086 340

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 817 572 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	41 052 844	52 844	41 000 000	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	33 297 005	23 238 717		10 058 287
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 637	296 637		
Dettes fiscales et sociales	207 922	207 922		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)				
Produits constatés d'avance	963 163	963 163		
Total	75 817 572	24 759 284	41 000 000	10 058 287
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	8 160
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	37 741
FNP - Evaluations	6 120
FNP - Asset Management Fees	90 228
FNP - Charges Locatives	149 349
Int.courus s/emp. Bancaire 1	52 844
Intérêts s/emprunt IBL 1	164 167
Etat - autres charges à payer CVAE	2 153
Total	513 401

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	1 878		
CCA - Taxes	42 066		
Total	43 943		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PCA - Charges	88 137		
PCA - Taxe Bureau	11 644		
PCA - TF	29 459		
PCA - Loyers	833 924		
Total	963 163		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/10/2023
Loyers	4 812 606
Franchise de loyers	-79 404
Refacturations de taxes et charges	860 159
TOTAL	5 593 361

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.

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire
Honoraire de certification des comptes : 12 184 Euro
Honoraire des autres services : 0 Euro

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

L'emprunt intragroupe d'un montant de 23 000 000 euros dont l'échéance arrive au 31 décembre 2023 fait l'objet de discussion en vue de la signature d'un avenant prorogeant sa date d'échéance. Durant la période intercalaire, les conditions initiales de l'emprunt sont maintenues. Au 15 mars 2024, les discussions sont toujours en cours.

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : OPCI BVK French Immobilien SPPICAV

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 2023, 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 2023, 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 2023, la valeur de marché du contrat de swap est de 4 432 904 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.

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/11/2022 au 31/10/2023

SASU 43 CAPUCINES

36 rue Du Louvre
75001 PARIS



36 rue du Louvre
75001 PARIS

01.42.44.17.50

www.fr-dba.com

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

2023

Période du 01/11/2022 au 31/10/2023

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

DocuSigned by:
Guislain Tézenas du Montel
60F8CDDD096B4A6...

		sement	Net 31/10/2023	Net 31/10/2022
		Dépréciations		
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	42 281 853	15 986 363	26 295 491	27 998 814
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	455 318	340 855	391 846
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	81 424 619	16 441 681	64 982 938	66 737 252
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	761 421		761 421	143 669
Autres créances	108 126		108 126	134 331
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4 703 528		4 703 528	3 501 585
Charges constatées d'avance (3)	43 943		43 943	32 400
TOTAL ACTIF CIRCULANT	5 617 018		5 617 018	3 811 985
Frais d'émission d'emprunt à étaler	131 275		131 275	175 594
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	87 172 912	16 441 681	70 731 231	70 724 831
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2023	31/10/2022
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	-21 554 404	-19 535 838
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-306 936	-2 018 566
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-5 086 340	-4 779 404
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)	41 052 844	41 051 649
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 297 005	33 227 255
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 637	272 018
Dettes fiscales et sociales	207 922	94 222
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		44 832
Produits constatés d'avance	963 163	814 259
TOTAL DETTES	75 817 572	75 504 235
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	70 731 231	70 724 831
(1) Dont à plus d'un an (a)	51 058 287	74 063 088
(1) Dont à moins d'un an (a)	24 759 284	1 441 147
(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		

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 »

DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2023

DECISIONS ASSOCIE UNIQUE DU 25 MARS 2024

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 2023 ainsi qu'il suit :

Origine :

- Résultat (306 936) euros
- Report à nouveau..... (21 554 404) euros

Affectation :

- Au poste report à nouveau..... (306 936) euros
- Porte ainsi à un montant de (21 861 340) euros

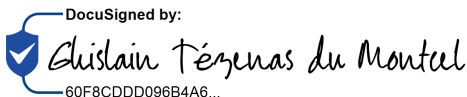
Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de (5 086 340) euros.

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

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 Directeur Général

Ghislain TEZENAS du MONTCEL

DocuSigned by:

60F8CDD096B4A6...



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 2023
43 Capucines SAS
36, rue du Louvre - 75001 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 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 2023

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 2023, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 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.821-55 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 2024

KPMG SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Chemouny', with a long horizontal stroke extending to the right.

Regis Chemouny

Associé

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/11/2022 au 31/10/2023

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2023	Net 31/10/2022
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	42 281 853	15 986 363	26 295 491	27 998 814
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	455 318	340 855	391 846
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	81 424 619	16 441 681	64 982 938	66 737 252
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	761 421		761 421	143 669
Autres créances	108 126		108 126	134 331
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4 703 528		4 703 528	3 501 585
Charges constatées d'avance (3)	43 943		43 943	32 400
TOTAL ACTIF CIRCULANT	5 617 018		5 617 018	3 811 985
Frais d'émission d'emprunt à étaler	131 275		131 275	175 594
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	87 172 912	16 441 681	70 731 231	70 724 831
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2023	31/10/2022
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	-21 554 404	-19 535 838
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-306 936	-2 018 566
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-5 086 340	-4 779 404
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)	41 052 844	41 051 649
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 297 005	33 227 255
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 637	272 018
Dettes fiscales et sociales	207 922	94 222
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		44 832
Produits constatés d'avance	963 163	814 259
TOTAL DETTES	75 817 572	75 504 235
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	70 731 231	70 724 831
(1) Dont à plus d'un an (a)	51 058 287	74 063 088
(1) Dont à moins d'un an (a)	24 759 284	1 441 147
(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.	31/10/2023	31/10/2022
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	5 593 361		5 593 361	3 935 000
Chiffre d'affaires net	5 593 361		5 593 361	3 935 000
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			49 974	233 257
Autres produits			823	11 230
Total produits d'exploitation (I)			5 644 158	4 179 488
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)			1 055 022	1 347 852
Impôts, taxes et versements assimilés			251 172	204 239
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 848 607	1 849 698
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			2	3
Total charges d'exploitation (II)			3 154 803	3 401 791
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			2 489 355	777 696
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	2 796 273
Différences négatives de change			18	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 796 291	2 796 273
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 796 291	-2 796 263
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-306 936	-2 018 566

Compte de résultat (suite)

	31/10/2023	31/10/2022
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		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	5 644 158	4 179 498
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 951 094	6 198 065
BENEFICE OU PERTE	-306 936	-2 018 566
(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	1 970 000

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/11/2022 au 31/10/2023

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2023, dont le total est de 70 731 231 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 306 936 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2022 au 31/10/2023.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2023 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 octobre 2023, 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 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. Ces frais sont amortis pour la dernière fois au 31 octobre 2023.

- 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 2023 est de 131 275 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

Néant.

Autres éléments significatifs

En date du 05 septembre 2023, l'associé unique a pris acte de la démission de Monsieur Carsten STORK de ses fonctions de Directeur Général à compter du 01 janvier 2023.

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	10 759 427	49 974		10 809 401
- 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	81 374 645	49 974		81 424 619
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 374 645	49 974		81 424 619

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		49 974		49 974
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		49 974		49 974
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	3 394 355	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	81 424 619		

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%.

Des factures liées à des travaux TGBT ont été activés cette année pour 49 974 euros.

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	10 239 812	906 010		11 145 821
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	3 993 253	847 288		4 840 541
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	404 328	50 991		455 318
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	14 637 392	1 804 288		16 441 681
ACTIF IMMOBILISE	14 637 392	1 804 288		16 441 681

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 913 491 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	761 421	761 421	
Autres	108 126	108 126	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	43 943	43 943	
Total	913 491	913 491	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - Reddition 2023	60 990
Total	60 990

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 OPCI BVK-FRENCH-IMMOBILIEN 75009 PARIS	100,00	16 775 000,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 27/03/2023.

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2023
Capital	16 775 000				16 775 000
Report à Nouveau	-19 535 838	-2 018 566	-2 018 566		-21 554 404
Résultat de l'exercice	-2 018 566	2 018 566	-306 936	-2 018 566	-306 936
Total Capitaux Propres	-4 779 404		-2 325 503	-2 018 566	-5 086 340

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 817 572 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	41 052 844	52 844	41 000 000	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	33 297 005	23 238 717		10 058 287
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 637	296 637		
Dettes fiscales et sociales	207 922	207 922		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)				
Produits constatés d'avance	963 163	963 163		
Total	75 817 572	24 759 284	41 000 000	10 058 287
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	8 160
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	37 741
FNP - Evaluations	6 120
FNP - Asset Management Fees	90 228
FNP - Charges Locatives	149 349
Int.courus s/emp. Bancaire 1	52 844
Intérêts s/emprunt IBL 1	164 167
Etat - autres charges à payer CVAE	2 153
Total	513 401

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	1 878		
CCA - Taxes	42 066		
Total	43 943		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PCA - Charges	88 137		
PCA - Taxe Bureau	11 644		
PCA - TF	29 459		
PCA - Loyers	833 924		
Total	963 163		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/10/2023
Loyers	4 812 606
Franchise de loyers	-79 404
Refacturations de taxes et charges	860 159
TOTAL	5 593 361

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.

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire
Honoraire de certification des comptes : 12 184 Euro
Honoraire des autres services : 0 Euro

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

L'emprunt intragroupe d'un montant de 23 000 000 euros dont l'échéance arrive au 31 décembre 2023 fait l'objet de discussion en vue de la signature d'un avenant prorogeant sa date d'échéance. Durant la période intercalaire, les conditions initiales de l'emprunt sont maintenues. Au 15 mars 2024, les discussions sont toujours en cours.

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 2023, 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 2023, 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 2023, la valeur de marché du contrat de swap est de 4 432 904 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.