

# COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

## SASU 43 CAPUCINES

36 rue Du Louvre  
75001 PARIS



**DBA EXPERTISE**

36 rue du Louvre  
75001 PARIS

01.42.44.17.50

[www.fr-dba.com](http://www.fr-dba.com)



 **Sommaire**

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>1. Etats de synthèse des comptes</b> | <b>3</b> |
| Bilan actif                             | 4        |
| Bilan passif                            | 5        |
| Compte de résultat                      | 6        |
| Compte de résultat (suite)              | 7        |
| <b>2. Annexe</b>                        | <b>9</b> |
| Règles et méthodes comptables           | 11       |
| Faits caractéristiques                  | 13       |
| Notes sur le bilan                      | 14       |
| Notes sur le compte de résultat         | 21       |
| Autres informations                     | 22       |





# COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

Etats de synthèse des comptes

## Bilan actif



Signé par :

Ghislain Tézénas du Montcel

60F8CDD096B4A6...

|                                                                | Brut              | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/10/2024 | Net<br>31/10/2023 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                                    |                   |                                |                   |                   |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                        |                   |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           |                   |                                |                   |                   |
| 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          |                   |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             |                   |                                |                   |                   |
| Terrains                                                       | 38 346 592        |                                | 38 346 592        | 38 346 592        |
| Constructions                                                  | 42 293 165        | 17 675 781                     | 24 617 385        | 26 295 491        |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    | 796 173           | 500 864                        | 295 310           | 340 855           |
| Autres immobilisations corporelles                             |                   |                                |                   |                   |
| Immobilisations corporelles en cours                           | 27 430            |                                | 27 430            |                   |
| Avances et acomptes                                            |                   |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                         |                   |                                |                   |                   |
| Participations (mise en équivalence)                           |                   |                                |                   |                   |
| Autres participations                                          |                   |                                |                   |                   |
| Créances rattachées aux participations                         |                   |                                |                   |                   |
| Autres titres immobilisés                                      |                   |                                |                   |                   |
| Prêts                                                          |                   |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                             |                   |                                |                   |                   |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                  | <b>81 463 361</b> | <b>18 176 644</b>              | <b>63 286 717</b> | <b>64 982 938</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                         |                   |                                |                   |                   |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                      |                   |                                |                   |                   |
| Matières premières et autres approvisionnements                |                   |                                |                   |                   |
| En-cours de production (biens et services)                     |                   |                                |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                               |                   |                                |                   |                   |
| Marchandises                                                   |                   |                                |                   |                   |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                |                   |                                |                   |                   |
| <b>Créances (3)</b>                                            |                   |                                |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                                   | 165 019           |                                | 165 019           | 761 421           |
| Autres créances                                                | 160 835           |                                | 160 835           | 108 126           |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |                   |                                |                   |                   |
| <b>Divers</b>                                                  |                   |                                |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                                |                   |                                |                   |                   |
| Disponibilités                                                 | 7 720 225         |                                | 7 720 225         | 4 703 528         |
| Charges constatées d'avance (3)                                | 44 591            |                                | 44 591            | 43 943            |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                   | <b>8 090 670</b>  |                                | <b>8 090 670</b>  | <b>5 617 018</b>  |
| Frais d'émission d'emprunt à évaluer                           | 98 456            |                                | 98 456            | 131 275           |
| Primes de remboursement des obligations                        |                   |                                |                   |                   |
| Ecart de conversion actif                                      |                   |                                |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                           | <b>89 652 487</b> | <b>18 176 644</b>              | <b>71 475 843</b> | <b>70 731 231</b> |
| (1) Dont droit au bail                                         |                   |                                |                   |                   |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |                   |                                |                   |                   |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |                   |                                |                   |                   |

## Bilan passif

|                                                                        | 31/10/2024        | 31/10/2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                   |                   |
| 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                                                       | -21 861 340       | -21 554 404       |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>733 631</b>    | <b>-306 936</b>   |
| Subventions d'investissement                                           |                   |                   |
| Provisions réglementées                                                |                   |                   |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>-4 352 709</b> | <b>-5 086 340</b> |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                   |                   |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                   |                   |
| Avances conditionnées                                                  |                   |                   |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                   |                   |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                   |                   |
| Provisions pour risques                                                |                   |                   |
| Provisions pour charges                                                |                   |                   |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                   |                   |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                   |                   |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                   |                   |
| Autres emprunts obligataires                                           |                   |                   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             | 41 051 193        | 41 052 844        |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 33 359 006        | 33 297 005        |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                   |                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 357 786           | 296 637           |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 152 520           | 207 922           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                   |                   |
| Autres dettes                                                          | 13 527            |                   |
| Produits constatés d'avance                                            | 894 519           | 963 163           |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>75 828 552</b> | <b>75 817 572</b> |
| Ecart de conversion passif                                             |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>71 475 843</b> | <b>70 731 231</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 74 125 734        | 51 058 287        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 1 702 818         | 24 759 284        |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             |                   |                   |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                   |                   |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                   |                   |

## Compte de résultat

|                                                                    | France           | Exportations<br>et livraisons<br>intracom. | 31/10/2024        | 31/10/2023        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |                  |                                            |                   |                   |
| Ventes de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                   |
| Production vendue (biens)                                          |                  |                                            |                   |                   |
| Production vendue (services)                                       | 6 716 832        |                                            | 6 716 832         | 5 593 361         |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      | <b>6 716 832</b> |                                            | <b>6 716 832</b>  | <b>5 593 361</b>  |
| Production stockée                                                 |                  |                                            |                   |                   |
| Production immobilisée                                             |                  |                                            |                   |                   |
| Subventions d'exploitation                                         |                  |                                            |                   |                   |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                                            | 38 742            | 49 974            |
| Autres produits                                                    |                  |                                            | 1                 | 823               |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |                  |                                            | <b>6 755 576</b>  | <b>5 644 158</b>  |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |                  |                                            |                   |                   |
| Achats de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                   |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                   |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                  |                                            |                   |                   |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                   |
| Autres achats et charges externes (a)                              |                  |                                            | 1 226 218         | 1 055 022         |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                  |                                            | 267 737           | 251 172           |
| Salaires et traitements                                            |                  |                                            |                   |                   |
| Charges sociales                                                   |                  |                                            |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et dépréciations :                    |                  |                                            |                   |                   |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |                  |                                            | 1 767 783         | 1 848 607         |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                   |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                   |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |                  |                                            |                   |                   |
| Autres charges                                                     |                  |                                            | 3                 | 2                 |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |                  |                                            | <b>3 261 741</b>  | <b>3 154 803</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |                  |                                            | <b>3 493 835</b>  | <b>2 489 355</b>  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Produits financiers</b>                                         |                  |                                            |                   |                   |
| De participation (3)                                               |                  |                                            |                   |                   |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |                  |                                            |                   |                   |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |                  |                                            |                   |                   |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |                  |                                            |                   |                   |
| Différences positives de change                                    |                  |                                            |                   |                   |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Charges financières</b>                                         |                  |                                            |                   |                   |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |                  |                                            |                   |                   |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |                  |                                            | 2 760 203         | 2 796 273         |
| Différences négatives de change                                    |                  |                                            |                   | 18                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |                  |                                            | <b>2 760 203</b>  | <b>2 796 291</b>  |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |                  |                                            | <b>-2 760 203</b> | <b>-2 796 291</b> |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |                  |                                            | <b>733 631</b>    | <b>-306 936</b>   |

## Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/10/2024       | 31/10/2023       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                  |                  |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                  |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                         |                  |                  |
| Sur opérations en capital                                         |                  |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                  |                  |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                  |                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                  |                  |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                  |                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      |                  |                  |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>6 755 576</b> | <b>5 644 158</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>6 021 944</b> | <b>5 951 094</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>733 631</b>   | <b>-306 936</b>  |
| (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                    | 1 931 667        | 1 970 000        |



# COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

Annexe



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2024, dont le total est de 71 475 843 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 733 631 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2023 au 31/10/2024.

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

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2024 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L128-28) et conformément aux dispositions du Règlement 2014-03 de l'autorité des normes comptables (ANC) et règlements subséquents lorsqu'ils sont applicables.

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 2024, aucune dépréciation n'a été constatée.

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



## Règles et méthodes comptables

### Créances et dettes

Les créances 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).

### Frais d'émissions d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont composés 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 2024 est de 98 456 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

---

Un avenant a été signé concernant l'emprunt groupe avec BNP REIM prolongeant la date de fin de l'emprunt au 31/12/2031. Le taux a également été modifié passant de 7% à 6,50%.

Deux protocoles de résiliation de bail ont été signés avec le locataire KEYS (un pour les locaux du R+6 et un pour le R+7). Des indemnités de résiliation anticipée des baux ainsi que des travaux de remise en état ont été facturés au locataire.

Deux nouveaux locataires sont arrivés en cours d'année:

- Chopard : Le bail prend effet au 01/10/2024 pour 9 années et concerne les locaux du R+7. Une franchise de loyer de 193 601€ a été accordée par le bailleur.
- Automotive Celles Company : Le bail prend effet au 10/09/2024 pour 9 années et concerne les locaux du R+6. Une franchise de loyer de 317 583€ a été accordée par le bailleur.

Des factures complémentaires liés aux travaux TGBT de 2022-2023 ont été reçues et payées en 2024 et capitaliser à la même date que la réception des travaux concernés.



## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation  | Diminution    | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |               |               |                      |
| - Fonds commercial                                                       |                        |               |               |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |               |               |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |               |               |                      |
| - 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 | 10 809 401             | 11 312        |               | 10 820 714           |
| - 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                                   |                        | 38 742        | 11 312        | 27 430               |
| - Avances et acomptes                                                    |                        |               |               |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>81 424 619</b>      | <b>50 055</b> | <b>11 312</b> | <b>81 463 361</b>    |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |               |               |                      |
| - Autres participations                                                  |                        |               |               |                      |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |               |               |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            |                        |               |               |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       |                        |               |               |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>81 424 619</b>      | <b>50 055</b> | <b>11 312</b> | <b>81 463 361</b>    |

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

|                                      | Immobilisations<br>incorporelles | Immobilisations<br>corporelles | Immobilisations<br>financières | Total         |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Ventilation des augmentations</b> |                                  |                                |                                |               |
| Virements de poste à poste           |                                  | 11 312                         |                                | 11 312        |
| Virements de l'actif circulant       |                                  |                                |                                |               |
| Acquisitions                         |                                  | 38 742                         |                                | 38 742        |
| Apports                              |                                  |                                |                                |               |
| Créations                            |                                  |                                |                                |               |
| Réévaluations                        |                                  |                                |                                |               |
| <b>Augmentations de l'exercice</b>   |                                  | <b>50 055</b>                  |                                | <b>50 055</b> |
| <b>Ventilation des diminutions</b>   |                                  |                                |                                |               |
| Virements de poste à poste           |                                  | 11 312                         |                                | 11 312        |
| Virements vers l'actif circulant     |                                  |                                |                                |               |
| Cessions                             |                                  |                                |                                |               |
| Scissions                            |                                  |                                |                                |               |
| Mises hors service                   |                                  |                                |                                |               |
| <b>Diminutions de l'exercice</b>     |                                  | <b>11 312</b>                  |                                | <b>11 312</b> |

## Immobilisations corporelles

### Composants

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

|                                 | Valeur<br>Brute   | Utilisation ou<br>Taux<br>d'amortissement | Mode<br>d'amortissement |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| Structure/Gros oeuvre           | 22 219 500        | 37 ans                                    | Linéaire                |
| Terrain                         | 38 346 592        |                                           |                         |
| Frais d'acquisition             | 1 314 092         | 37 ans                                    | Linéaire                |
| Façade/Etanchéité               | 5 554 875         | 22 ans                                    | Linéaire                |
| Installations générales         | 3 405 668         | 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                |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>81 435 931</b> |                                           |                         |

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 11 312,40 €.

### 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                          |                        |                  |             |                        |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |                  |             |                        |
| - Terrains                                                               |                        |                  |             |                        |
| - Constructions sur sol propre                                           | 11 145 821             | 895 239          |             | 12 041 060             |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |                  |             |                        |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions | 4 840 541              | 794 179          |             | 5 634 720              |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            | 455 318                | 45 546           |             | 500 864                |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |                  |             |                        |
| - Matériel de transport                                                  |                        |                  |             |                        |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           |                        |                  |             |                        |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |                  |             |                        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>16 441 681</b>      | <b>1 734 964</b> |             | <b>18 176 644</b>      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>16 441 681</b>      | <b>1 734 964</b> |             | <b>18 176 644</b>      |

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 370 445 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant<br>brut | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an |
|------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |                 |                              |                             |
| Créances rattachées à des participations |                 |                              |                             |
| Prêts                                    |                 |                              |                             |
| Autres                                   |                 |                              |                             |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |                 |                              |                             |
| Créances Clients et Comptes rattachés    | 165 019         | 165 019                      |                             |
| Autres                                   | 160 835         | 160 835                      |                             |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |                 |                              |                             |
| Charges constatées d'avance              | 44 591          | 44 591                       |                             |
| <b>Total</b>                             | <b>370 445</b>  | <b>370 445</b>               |                             |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |                 |                              |                             |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |                 |                              |                             |

#### Produits à recevoir

|                              | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| Clients - factures à établir | 19 883        |
| <b>Total</b>                 | <b>19 883</b> |

## 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<br>détenation | Nombre de part<br>ou d'actions |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| <b>I. PERSONNES MORALES</b>                  |                    |                                |
| SASU OPC I BVK-FRENCH-IMMOBILIER 75009 PARIS | 100,00             | 16 775 000,00                  |
| <b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>               |                    |                                |
|                                              |                    |                                |

#### Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 25/03/2024.

|                                          | Montant            |
|------------------------------------------|--------------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent | -21 554 404        |
| Résultat de l'exercice précédent         | -306 936           |
| <b>Total des origines</b>                | <b>-21 861 340</b> |
| Report à Nouveau                         | -21 861 340        |
| <b>Total des affectations</b>            | <b>-21 861 340</b> |
|                                          |                    |

## Notes sur le bilan

## Tableau de variation des capitaux propres

|                               | Solde au<br>01/11/2023 | Affectation<br>des résultats | Augmentations  | Diminutions     | Solde au<br>31/10/2024 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| Capital                       | 16 775 000             |                              |                |                 | 16 775 000             |
| Report à Nouveau              | -21 554 404            | -306 936                     | -306 936       |                 | -21 861 340            |
| Résultat de l'exercice        | -306 936               | 306 936                      | 733 631        | -306 936        | 733 631                |
| <b>Total Capitaux Propres</b> | <b>-5 086 340</b>      |                              | <b>426 695</b> | <b>-306 936</b> | <b>-4 352 709</b>      |

## Dettes

## Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 828 552 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                                                   | Montant<br>brut   | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an | Echéances<br>à plus de 5 ans |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                            |                   |                              |                             |                              |
| Autres emprunts obligataires (*)                                  |                   |                              |                             |                              |
| Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : |                   |                              |                             |                              |
| - à 1 an au maximum à l'origine                                   |                   |                              |                             |                              |
| - à plus de 1 an à l'origine                                      | 41 051 193        | 51 193                       | 41 000 000                  |                              |
| Emprunts et dettes financières divers (*) (**)                    | 33 359 006        | 233 272                      |                             | 33 125 734                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 357 786           | 357 786                      |                             |                              |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 152 520           | 152 520                      |                             |                              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |                   |                              |                             |                              |
| Autres dettes (**)                                                | 13 527            | 13 527                       |                             |                              |
| Produits constatés d'avance                                       | 894 519           | 894 519                      |                             |                              |
| <b>Total</b>                                                      | <b>75 828 552</b> | <b>1 702 818</b>             | <b>41 000 000</b>           | <b>33 125 734</b>            |
| (*) 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         | 43 189         |
| FNP - Evaluations            | 12 240         |
| FNP - Asset Management Fees  | 75 829         |
| FNP - Charges Locatives      | 215 728        |
| Int.courus s/emp. Bancaire 1 | 51 193         |
| Intérêts s/emprunt IBL 1     | 154 583        |
| <b>Total</b>                 | <b>563 562</b> |

## Comptes de régularisation

## Charges constatées d'avance

|                         | Charges<br>d'exploitation | Charges<br>Financières | Charges<br>Exceptionnelles |
|-------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| CCA - Charges locatives | 1 584                     |                        |                            |
| CCA - TB                | 43 006                    |                        |                            |
| <b>Total</b>            | <b>44 591</b>             |                        |                            |

## Produits constatés d'avance

|                         | Produits<br>d'exploitation | Produits<br>Financiers | Produits<br>Exceptionnels |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| PCA - Charges locatives | 99 963                     |                        |                           |
| PCA - Taxe Bureau       | 11 904                     |                        |                           |
| PCA - TF                | 30 030                     |                        |                           |
| PCA - Loyers            | 752 621                    |                        |                           |
| <b>Total</b>            | <b>894 519</b>             |                        |                           |

## Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

### Répartition par secteur d'activité

| Secteur d'activité                 | 31/10/2024       |
|------------------------------------|------------------|
| Loyers                             | 5 132 197        |
| Franchise de loyers                | -97 241          |
| Refacturations de taxes et charges | 1 681 876        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>6 716 832</b> |

### Transferts de charges

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

### 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.

### Rémunération des commissaires aux comptes

#### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 21 657 Euros

Honoraire des autres services : 0 Euros



## 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 : 813108933

Au capital de : 79 259 092 €

Adresse du siège social :  
16-18 rue de Londres 75009 Paris

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

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

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 2024, 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 2024, la société remplit ses obligations.

### Engagements reçus

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

### 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 : 0,50%  
Valeur de marché : 41 000 000 €

Au 31 octobre 2024, la valeur de marché du contrat de swap est de 2 459 123 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 2024  
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° 143008010101 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 2024

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

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 43 Capucines SAS relatifs à l'exercice clos le 31 octobre 2024, 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 2023 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 14 mars 2025

KPMG SA

Regis Chemouny

Associé

# COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

## SASU 43 CAPUCINES

36 rue Du Louvre  
75001 PARIS



36 rue du Louvre  
75001 PARIS

01.42.44.17.50

[www.fr-dba.com](http://www.fr-dba.com)



Sommaire

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>1. Etats de synthèse des comptes</b> | <b>2</b> |
| Bilan actif                             | 3        |
| Bilan passif                            | 4        |
| Compte de résultat                      | 5        |
| Compte de résultat (suite)              | 6        |
| <b>2. Annexe</b>                        | <b>8</b> |
| 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

2024

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

|                                                                | Brut       | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/10/2024 | Net<br>31/10/2023 |
|----------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                                                  | 42 293 165 | 17 675 781                     | 24 617 385        | 26 295 491        |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels    | 796 173    | 500 864                        | 295 310           | 340 855           |
| Autres immobilisations corporelles                             |            |                                |                   |                   |
| Immobilisations corporelles en cours                           | 27 430     |                                | 27 430            |                   |
| 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                                         | 81 463 361 | 18 176 644                     | 63 286 717        | 64 982 938        |
| 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                                   | 165 019    |                                | 165 019           | 761 421           |
| Autres créances                                                | 160 835    |                                | 160 835           | 108 126           |
| Capital souscrit et appelé, non versé                          |            |                                |                   |                   |
| Divers                                                         |            |                                |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                                |            |                                |                   |                   |
| Disponibilités                                                 | 7 720 225  |                                | 7 720 225         | 4 703 528         |
| Charges constatées d'avance (3)                                | 44 591     |                                | 44 591            | 43 943            |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT                                          | 8 090 670  |                                | 8 090 670         | 5 617 018         |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler                            | 98 456     |                                | 98 456            | 131 275           |
| Primes de remboursement des obligations                        |            |                                |                   |                   |
| Ecarts de conversion actif                                     |            |                                |                   |                   |
| TOTAL GENERAL                                                  | 89 652 487 | 18 176 644                     | 71 475 843        | 70 731 231        |
| (1) Dont droit au bail                                         |            |                                |                   |                   |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                |            |                                |                   |                   |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                 |            |                                |                   |                   |

Bilan passif

|                                                                        | 31/10/2024        | 31/10/2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                   |                   |
| 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                                                       | -21 861 340       | -21 554 404       |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>733 631</b>    | <b>-306 936</b>   |
| Subventions d'investissement                                           |                   |                   |
| Provisions réglementées                                                |                   |                   |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>-4 352 709</b> | <b>-5 086 340</b> |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                   |                   |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                   |                   |
| Avances conditionnées                                                  |                   |                   |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                   |                   |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                   |                   |
| Provisions pour risques                                                |                   |                   |
| Provisions pour charges                                                |                   |                   |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                   |                   |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                   |                   |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                   |                   |
| Autres emprunts obligataires                                           |                   |                   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             | 41 051 193        | 41 052 844        |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 33 359 006        | 33 297 005        |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       |                   |                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 357 786           | 296 637           |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 152 520           | 207 922           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                   |                   |
| Autres dettes                                                          | 13 527            |                   |
| Produits constatés d'avance                                            | 894 519           | 963 163           |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>75 828 552</b> | <b>75 817 572</b> |
| Ecarts de conversion passif                                            |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>71 475 843</b> | <b>70 731 231</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            | 74 125 734        | 51 058 287        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 1 702 818         | 24 759 284        |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             |                   |                   |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                   |                   |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                   |                   |

Compte de résultat

|                                                                    | France           | Exportations<br>et livraisons<br>intracom. | 31/10/2024        | 31/10/2023        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                 |                  |                                            |                   |                   |
| Ventes de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                   |
| Production vendue (biens)                                          |                  |                                            |                   |                   |
| Production vendue (services)                                       | 6 716 832        |                                            | 6 716 832         | 5 593 361         |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      | <b>6 716 832</b> |                                            | <b>6 716 832</b>  | <b>5 593 361</b>  |
| Production stockée                                                 |                  |                                            |                   |                   |
| Production immobilisée                                             |                  |                                            |                   |                   |
| Subventions d'exploitation                                         |                  |                                            |                   |                   |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                                            | 38 742            | 49 974            |
| Autres produits                                                    |                  |                                            | 1                 | 823               |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |                  |                                            | <b>6 755 576</b>  | <b>5 644 158</b>  |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |                  |                                            |                   |                   |
| Achats de marchandises                                             |                  |                                            |                   |                   |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                   |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                  |                                            |                   |                   |
| Variations de stock                                                |                  |                                            |                   |                   |
| Autres achats et charges externes (a)                              |                  |                                            | 1 226 218         | 1 055 022         |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |                  |                                            | 267 737           | 251 172           |
| Salaires et traitements                                            |                  |                                            |                   |                   |
| Charges sociales                                                   |                  |                                            |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et dépréciations :                    |                  |                                            |                   |                   |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |                  |                                            | 1 767 783         | 1 848 607         |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                   |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |                  |                                            |                   |                   |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |                  |                                            |                   |                   |
| Autres charges                                                     |                  |                                            | 3                 | 2                 |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |                  |                                            | <b>3 261 741</b>  | <b>3 154 803</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |                  |                                            | <b>3 493 835</b>  | <b>2 489 355</b>  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Produits financiers</b>                                         |                  |                                            |                   |                   |
| De participation (3)                                               |                  |                                            |                   |                   |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |                  |                                            |                   |                   |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |                  |                                            |                   |                   |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |                  |                                            |                   |                   |
| Différences positives de change                                    |                  |                                            |                   |                   |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Charges financières</b>                                         |                  |                                            |                   |                   |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |                  |                                            |                   |                   |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |                  |                                            | 2 760 203         | 2 796 273         |
| Différences négatives de change                                    |                  |                                            |                   | 18                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |                  |                                            |                   |                   |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |                  |                                            | <b>2 760 203</b>  | <b>2 796 291</b>  |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |                  |                                            | <b>-2 760 203</b> | <b>-2 796 291</b> |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |                  |                                            | <b>733 631</b>    | <b>-306 936</b>   |

Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/10/2024     | 31/10/2023      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                |                 |
| Sur opérations de gestion                                         |                |                 |
| Sur opérations en capital                                         |                |                 |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges  |                |                 |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         |                |                 |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                |                 |
| Sur opérations de gestion                                         |                |                 |
| Sur opérations en capital                                         |                |                 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                |                 |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       |                |                 |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |                |                 |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                |                 |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      |                |                 |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | 6 755 576      | 5 644 158       |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | 6 021 944      | 5 951 094       |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>733 631</b> | <b>-306 936</b> |
| (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                    | 1 931 667      | 1 970 000       |



**COMPTES ANNUELS**

**2024**

Période du 01/11/2023 au 31/10/2024

Annexe



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2024, dont le total est de 71 475 843 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 733 631 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2023 au 31/10/2024.

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

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2024 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L128-28) et conformément aux dispositions du Règlement 2014-03 de l'autorité des normes comptables (ANC) et règlements subséquents lorsqu'ils sont applicables.

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 2024, aucune dépréciation n'a été constatée.

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

## Règles et méthodes comptables

### Créances

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).

### Frais d'émissions d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont composés 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 2024 est de 98 456 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

Un avenant a été signé concernant l'emprunt groupe avec BNP REIM prolongeant la date de fin de l'emprunt au 31/12/2031. Le taux a également été modifié passant de 7% à 6,50%.

Deux protocoles de résiliation de bail ont été signés avec le locataire KEYS (un pour les locaux du R+6 et un pour le R+7).

Des indemnités de résiliation anticipée des baux ainsi que des travaux de remise en état ont été facturés au locataire pour un montant de 797 126 € et ont été comptabilisés dans l'agrégat " production vendue (services)".

Deux nouveaux locataires sont arrivés en cours d'année:

- Chopard : Le bail prend effet au 01/10/2024 pour 9 années et concerne les locaux du R+7. Une franchise de loyer a été accordée par le bailleur.
- Automotive Celles Company : Le bail prend effet au 10/09/2024 pour 9 années et concerne les locaux du R+6. Une franchise de loyer a été accordée par le bailleur.

Des factures complémentaires liés aux travaux TGBT de 2022-2023 ont été reçues et payées en 2024 et capitaliser à la même date que la réception des travaux concernés.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation  | Diminution    | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              |                        |               |               |                      |
| - Fonds commercial                                                       |                        |               |               |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          |                        |               |               |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |               |               |                      |
| - 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 | 10 809 401             | 11 312        |               | 10 820 714           |
| - 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                                   |                        | 38 742        | 11 312        | 27 430               |
| - Avances et acomptes                                                    |                        |               |               |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>81 424 619</b>      | <b>50 055</b> | <b>11 312</b> | <b>81 463 361</b>    |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |               |               |                      |
| - Autres participations                                                  |                        |               |               |                      |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |               |               |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            |                        |               |               |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       |                        |               |               |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>81 424 619</b>      | <b>50 055</b> | <b>11 312</b> | <b>81 463 361</b>    |
|                                                                          |                        |               |               |                      |

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

|                                      | Immobilisations<br>incorporelles | Immobilisations<br>corporelles | Immobilisations<br>financières | Total         |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Ventilation des augmentations</b> |                                  |                                |                                |               |
| Virements de poste à poste           |                                  | 11 312                         |                                | 11 312        |
| Virements de l'actif circulant       |                                  |                                |                                |               |
| Acquisitions                         |                                  | 38 742                         |                                | 38 742        |
| Apports                              |                                  |                                |                                |               |
| Créations                            |                                  |                                |                                |               |
| Réévaluations                        |                                  |                                |                                |               |
| <b>Augmentations de l'exercice</b>   |                                  | <b>50 055</b>                  |                                | <b>50 055</b> |
| <b>Ventilation des diminutions</b>   |                                  |                                |                                |               |
| Virements de poste à poste           |                                  | 11 312                         |                                | 11 312        |
| Virements vers l'actif circulant     |                                  |                                |                                |               |
| Cessions                             |                                  |                                |                                |               |
| Scissions                            |                                  |                                |                                |               |
| Mises hors service                   |                                  |                                |                                |               |
| <b>Diminutions de l'exercice</b>     |                                  | <b>11 312</b>                  |                                | <b>11 312</b> |

Immobilisations corporelles

Composants

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

|                                 | Valeur<br>Brute   | Utilisation ou<br>Taux<br>d'amortissement | Mode<br>d'amortissement |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| Structure/Gros oeuvre           | 22 219 500        | 37 ans                                    | Linéaire                |
| Terrain                         | 38 346 592        |                                           |                         |
| Frais d'acquisition             | 1 314 092         | 37 ans                                    | Linéaire                |
| Façade/Etanchéité               | 5 554 875         | 22 ans                                    | Linéaire                |
| Installations générales         | 3 405 668         | 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                |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>81 435 931</b> |                                           |                         |

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 11 312,40 €.

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                          |                        |                  |             |                        |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     |                        |                  |             |                        |
| - Terrains                                                               |                        |                  |             |                        |
| - Constructions sur sol propre                                           | 11 145 821             | 895 239          |             | 12 041 060             |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |                  |             |                        |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions | 4 840 541              | 794 179          |             | 5 634 720              |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            | 455 318                | 45 546           |             | 500 864                |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |                  |             |                        |
| - Matériel de transport                                                  |                        |                  |             |                        |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           |                        |                  |             |                        |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |                  |             |                        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>16 441 681</b>      | <b>1 734 964</b> |             | <b>18 176 644</b>      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>16 441 681</b>      | <b>1 734 964</b> |             | <b>18 176 644</b>      |

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 370 445 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    | 165 019      | 165 019                   |                          |
| Autres                                   | 160 835      | 160 835                   |                          |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |              |                           |                          |
| Charges constatées d'avance              | 44 591       | 44 591                    |                          |
| Total                                    | 370 445      | 370 445                   |                          |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |              |                           |                          |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |              |                           |                          |

Produits à recevoir

|                              | Montant |
|------------------------------|---------|
| Clients - factures à établir | 19 883  |
| Total                        | 19 883  |

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<br>détention | Nombre de part<br>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 25/03/2024.

|                                          | Montant     |
|------------------------------------------|-------------|
| Report à Nouveau de l'exercice précédent | -21 554 404 |
| Résultat de l'exercice précédent         | -306 936    |
| Total des origines                       | -21 861 340 |
| Report à Nouveau                         | -21 861 340 |
| Total des affectations                   | -21 861 340 |
|                                          |             |

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

|                        | Solde au<br>01/11/2023 | Affectation<br>des résultats | Augmentations | Diminutions | Solde au<br>31/10/2024 |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------|
| Capital                | 16 775 000             |                              |               |             | 16 775 000             |
| Report à Nouveau       | -21 554 404            | -306 936                     | -306 936      |             | -21 861 340            |
| Résultat de l'exercice | -306 936               | 306 936                      | 733 631       | -306 936    | 733 631                |
| Total Capitaux Propres | -5 086 340             |                              | 426 695       | -306 936    | -4 352 709             |

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 75 828 552 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                                                   | Montant<br>brut | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an | Echéances<br>à plus de 5 ans |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                            |                 |                              |                             |                              |
| Autres emprunts obligataires (*)                                  |                 |                              |                             |                              |
| Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : |                 |                              |                             |                              |
| - à 1 an au maximum à l'origine                                   |                 |                              |                             |                              |
| - à plus de 1 an à l'origine                                      | 41 051 193      | 51 193                       | 41 000 000                  |                              |
| Emprunts et dettes financières divers (*) (**)                    | 33 359 006      | 233 272                      |                             | 33 125 734                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 357 786         | 357 786                      |                             |                              |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 152 520         | 152 520                      |                             |                              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |                 |                              |                             |                              |
| Autres dettes (**)                                                | 13 527          | 13 527                       |                             |                              |
| Produits constatés d'avance                                       | 894 519         | 894 519                      |                             |                              |
| Total                                                             | 75 828 552      | 1 702 818                    | 41 000 000                  | 33 125 734                   |
| (*) 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         | 43 189  |
| FNP - Evaluations            | 12 240  |
| FNP - Asset Management Fees  | 75 829  |
| FNP - Charges Locatives      | 215 728 |
| Int.courus s/emp. Bancaire 1 | 51 193  |
| Intérêts s/emprunt IBL 1     | 154 583 |
| Total                        | 563 562 |

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

|                         | Charges<br>d'exploitation | Charges<br>Financières | Charges<br>Exceptionnelles |
|-------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| CCA - Charges locatives | 1 584                     |                        |                            |
| CCA - TB                | 43 006                    |                        |                            |
| Total                   | 44 591                    |                        |                            |

Produits constatés d'avance

|                         | Produits<br>d'exploitation | Produits<br>Financiers | Produits<br>Exceptionnels |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| PCA - Charges locatives | 99 963                     |                        |                           |
| PCA - Taxe Bureau       | 11 904                     |                        |                           |
| PCA - TF                | 30 030                     |                        |                           |
| PCA - Loyers            | 752 621                    |                        |                           |
| Total                   | 894 519                    |                        |                           |

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

| Secteur d'activité                 | 31/10/2024 |
|------------------------------------|------------|
| Loyers                             | 5 132 197  |
| Franchise de loyers                | -97 241    |
| Refacturations de taxes et charges | 1 681 876  |
| TOTAL                              | 6 716 832  |

Transferts de charges

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

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.

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire  
Honoraire de certification des comptes : 18 035 Euros  
Honoraire des autres services : 0 Euros

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 SPPICAV

Forme : OPCI  
SIREN : 813108933

Adresse du siège social :  
16-18 rue de Londres 75009 Paris

Engagements financiers

Engagements donnés

|                                                                                                               | Montant en<br>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 2024, la société remplit ses obligations.

- Ratio ICR qui désigne le rapport entre les loyers nets et les coûts de financement du prêt bancaire. Ce ratio doit être supérieur à 200% à chaque date de paiement d'intérêts, soit le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année. A la date du 30 septembre 2024, la société remplit ses obligations.

Autres informations

Engagements reçus

|                                         | Montant en<br>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 |                    |

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 : 0,50%  
Valeur de marché : 41 000 000 €

Au 31 octobre 2024, la valeur de marché du contrat de swap est de 2 459 123 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