

43 CAPUCINES

Société par actions simplifiée au capital de 27 647 291 euros
Siège social : 36 rue du Louvre - 75001 PARIS
798 194 239 RCS PARIS

La « Société »

DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2025

DECISIONS ASSOCIE UNIQUE DU 7 AVRIL 2026

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat)

L'Associé Unique approuve la proposition d'affectation du résultat du Président et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2025 ainsi qu'il suit :

Origine :

- Résultat 1 007 340 euros
- Report à nouveau..... 0 euro

Affectation :

- A la réserve légale 50 367 euros
- A titre de dividendes 956 973 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 27 697 658 euros.

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

Certifié conforme par le Directeur Général

Ghislain TEZENAS du MONTCEL

COMPTES ANNUELS

2025

Période du 01/11/2024 au 31/10/2025

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

Sommaire

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

COMPTES ANNUELS 2025

Période du 01/11/2024 au 31/10/2025

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2025	Net 31/10/2024
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	42 439 479	19 235 471	23 204 008	24 617 385
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	541 053	255 120	295 310
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	147 736		147 736	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	81 729 981	19 776 524	61 953 458	63 286 717
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	618 796		618 796	165 019
Autres créances	137 639		137 639	160 835
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	9 917 674		9 917 674	7 720 225
Charges constatées d'avance (3)	47 636		47 636	44 591
TOTAL ACTIF CIRCULANT	10 721 746		10 721 746	8 090 670
Frais d'émission d'emprunt à étaler	65 637		65 637	98 456
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	92 517 364	19 776 524	72 740 841	71 475 843
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2025	31/10/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	27 647 291	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
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 007 340	733 631
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	28 654 631	-4 352 709
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 051 193	41 051 193
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 217 215	33 359 006
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	418 066	357 786
Dettes fiscales et sociales	305 454	152 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 435	
Autres dettes	23 725	13 527
Produits constatés d'avance	1 061 122	894 519
TOTAL DETTES	44 086 210	75 828 552
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	72 740 841	71 475 843
(1) Dont à plus d'un an (a)	42 136 407	74 125 734
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 949 802	1 702 818
(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 et livraisons intracom.	31/10/2025	31/10/2024
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	5 921 319		5 921 319	6 716 832
Chiffre d'affaires net	5 921 319		5 921 319	6 716 832
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				38 742
Autres produits			42	1
Total produits d'exploitation (I)			5 921 361	6 755 576
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			934 617	1 226 218
Impôts, taxes et versements assimilés			273 458	267 737
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 632 698	1 767 783
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			3	3
Total charges d'exploitation (II)			2 840 776	3 261 741
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			3 080 585	3 493 835
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 073 245	2 760 203
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 073 245	2 760 203
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 073 245	-2 760 203
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			1 007 340	733 631

Compte de résultat (suite)

	31/10/2025	31/10/2024
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	5 921 361	6 755 576
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 914 021	6 021 944
BENEFICE OU PERTE	1 007 340	733 631
(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	1 246 972	1 931 667

COMPTES ANNUELS 2025

Période du 01/11/2024 au 31/10/2025

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2025, dont le total est de 72 740 841 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 007 340 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2024 au 31/10/2025.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2025 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 2025, 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 2025 est de 65 637.35 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 au contrat de bail avec le locataire Chopard, ajoutant un local d'archives accessoire aux locaux de bureaux d'une surface totale d'environ 107.2 m².

En date du 30 juin 2025, la société 43 Capucines a procédé à une opération de restructuration en vue de la reconstitution des capitaux propres de la société. Cette opération s'est déroulée comme suit :

- L'emprunt intragroupe d'un montant de 23 000 000€ rémunéré au taux de 6,50% souscrit le 29 mars 2013, et qui a fait l'objet d'un avenant en date du 28 juin 2024, auprès de la société BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH a été cédé à la société OPCI BVK-French-Immobilier. Les intérêts courus à la date de cession ont fait l'objet d'un remboursement de leur intégralité ;
- L'emprunt intragroupe d'un montant de 9 000 000€ rémunéré au taux de 4,00% souscrit le 08 juin 2020 auprès de la société BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH a été cédé à la société OPCI BVK-French-Immobilier. Les intérêts courus à la date de cession ont fait l'objet d'un remboursement de leur intégralité ;
- Augmentation de capital par compensation de créances d'un montant de 32 000 000€, par émission de 32 000 000 actions souscrites en totalité par la société OPCI BV-French-Immobilier ;
- Réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant de 21 127 709€ par voie d'annulation de 21 127 709 actions. Le capital social après réduction a ainsi été ramené de 48 775 000€ à 27 647 291€.

Au cours de l'exercice, des travaux relatifs au remplacement des luminaires, à l'installation d'un nouvel échangeur à roue et à la réfection des sols ont été capitalisés.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	38 346 592			38 346 592
- Constructions sur sol propre	31 472 452			31 472 452
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	10 820 714	146 314		10 967 028
- 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	27 430	266 620	146 314	147 736
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 463 361	412 934	146 314	81 729 981
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 463 361	412 934	146 314	81 729 981

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		146 313		146 313
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		266 621		266 621
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		412 934		412 934
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		146 314		146 314
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		146 314		146 314

Immobilisations corporelles

Composants

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

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Terrain	38 346 592	n/a	n/a
Structure / Gros oeuvre	22 219 500	37 ans	Linéaire
Frais d'acquisition	1 314 092	37 ans	Linéaire
Façade / Etanchéité	5 554 875	22 ans	Linéaire
Installations générales	3 448 048	15 à 17 ans	Linéaire
Agencements	2 383 984	7 ans	Linéaire
Rénovation boutique commerciale	3 211 902	9 ans	Linéaire
Installations techniques	5 103 252	10 à 20 ans	Linéaire
TOTAL	81 582 245		

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 l'objet de la décomposition suivante :

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

Les travaux concernant le remplacement des roues de récup des CTA ainsi que la réfection des sols et les travaux lumineux AX TECH ont été activées cette année pour 146 313.73 €.

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	12 041 060	888 537		12 929 598
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	5 634 720	671 153		6 305 873
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	500 864	40 189		541 053
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	18 176 644	1 599 879		19 776 524
ACTIF IMMOBILISE	18 176 644	1 599 879		19 776 524

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 804 072 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	618 796	618 796	
Autres	137 639	137 639	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	47 636	47 636	
Total	804 072	804 072	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	15 032
Total	15 032

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	32 000 000	1
Titres remboursés pendant l'exercice	21 127 709	1
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	27 647 291	1

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SASU OPCI BVK-FRENCH-IMMOBILIEN 75009 PARIS	100,00	27 647 291,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 24/03/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-21 861 340
Résultat de l'exercice précédent	733 631
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-21 127 709
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-21 127 709
Total des affectations	-21 127 709

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2025
Capital	16 775 000		32 000 000	21 127 709	27 647 291
Report à Nouveau	-21 861 340	733 631	733 631	-21 127 709	
Résultat de l'exercice	733 631	-733 631	1 007 340	733 631	1 007 340
Total Capitaux Propres	-4 352 709		33 740 971	733 631	28 654 631

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 44 086 210 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	41 051 193	51 193	41 000 000	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 217 215	80 808	277 923	858 484
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	418 066	418 066		
Dettes fiscales et sociales	305 454	305 454		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 435	9 435		
Autres dettes (**)	23 725	23 725		
Produits constatés d'avance	1 061 122	1 061 122		
Total	44 086 210	1 949 802	41 277 923	858 484
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	32 000 000			
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	8 568
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	21 649
FNP - Asset Management Fees	79 860
FNP - Charges Locatives	223 029
Frs immobil. - fact. non parvenues	9 435
Int.courus s/emp. Bancaire 1	51 193
Total	396 374

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d avance	2 604		
CCA - TB	45 032		
Total	47 636		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d avance	102 142		
PCA - Taxe Bureau	44 187		
PCA - Loyers	914 792		
Total	1 061 122		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/10/2025
Loyers	5 478 655
Franchise de loyers	-413 943
Refacturations de taxes et charges	856 607
TOTAL	5 921 319

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

Honoraires de certification des comptes : 18 041 Euros
Honoraires des autres services : 0 Euro

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 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 du contrat bancaire)	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 2025, 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

Autres informations

septembre 2025, la société remplit ses obligations.

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
<i>White and Case</i>	138 864
Avals et cautions	138 864
Autres engagements reçus	
Total	138 864
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 d'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 2025, la valeur de marché du contrat de swap est de 1 497 535 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 2025
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 2025

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 2025, 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 2024 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 30 mars 2026

KPMG SA

Régis Chemouny

Associé

COMPTES ANNUELS

2025

Période du 01/11/2024 au 31/10/2025

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

Sommaire

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

COMPTES ANNUELS 2025

Période du 01/11/2024 au 31/10/2025

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/10/2025	Net 31/10/2024
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	42 439 479	19 235 471	23 204 008	24 617 385
Installations techniques, matériel et outillage industriels	796 173	541 053	255 120	295 310
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	147 736		147 736	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	81 729 981	19 776 524	61 953 458	63 286 717
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	618 796		618 796	165 019
Autres créances	137 639		137 639	160 835
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	9 917 674		9 917 674	7 720 225
Charges constatées d'avance (3)	47 636		47 636	44 591
TOTAL ACTIF CIRCULANT	10 721 746		10 721 746	8 090 670
Frais d'émission d'emprunt à étaler	65 637		65 637	98 456
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	92 517 364	19 776 524	72 740 841	71 475 843
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/10/2025	31/10/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	27 647 291	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
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 007 340	733 631
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	28 654 631	-4 352 709
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	41 051 193	41 051 193
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 217 215	33 359 006
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	418 066	357 786
Dettes fiscales et sociales	305 454	152 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 435	
Autres dettes	23 725	13 527
Produits constatés d'avance	1 061 122	894 519
TOTAL DETTES	44 086 210	75 828 552
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	72 740 841	71 475 843
(1) Dont à plus d'un an (a)	42 136 407	74 125 734
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 949 802	1 702 818
(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 et livraisons intracom.	31/10/2025	31/10/2024
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	5 921 319		5 921 319	6 716 832
Chiffre d'affaires net	5 921 319		5 921 319	6 716 832
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				38 742
Autres produits			42	1
Total produits d'exploitation (I)			5 921 361	6 755 576
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			934 617	1 226 218
Impôts, taxes et versements assimilés			273 458	267 737
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 632 698	1 767 783
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			3	3
Total charges d'exploitation (II)			2 840 776	3 261 741
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			3 080 585	3 493 835
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 073 245	2 760 203
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 073 245	2 760 203
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 073 245	-2 760 203
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			1 007 340	733 631

Compte de résultat (suite)

	31/10/2025	31/10/2024
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	5 921 361	6 755 576
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 914 021	6 021 944
BENEFICE OU PERTE	1 007 340	733 631
(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	1 246 972	1 931 667

COMPTES ANNUELS 2025

Période du 01/11/2024 au 31/10/2025

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU 43 CAPUCINES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/10/2025, dont le total est de 72 740 841 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 007 340 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/11/2024 au 31/10/2025.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/10/2025 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 2025, 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 2025 est de 65 637.35 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 au contrat de bail avec le locataire Chopard, ajoutant un local d'archives accessoire aux locaux de bureaux d'une surface totale d'environ 107.2 m².

En date du 30 juin 2025, la société 43 Capucines a procédé à une opération de restructuration en vue de la reconstitution des capitaux propres de la société. Cette opération s'est déroulée comme suit :

- L'emprunt intragroupe d'un montant de 23 000 000€ rémunéré au taux de 6,50% souscrit le 29 mars 2013, et qui a fait l'objet d'un avenant en date du 28 juin 2024, auprès de la société BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH a été cédé à la société OPCI BVK-French-Immobilier. Les intérêts courus à la date de cession ont fait l'objet d'un remboursement de leur intégralité ;
- L'emprunt intragroupe d'un montant de 9 000 000€ rémunéré au taux de 4,00% souscrit le 08 juin 2020 auprès de la société BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH a été cédé à la société OPCI BVK-French-Immobilier. Les intérêts courus à la date de cession ont fait l'objet d'un remboursement de leur intégralité ;
- Augmentation de capital par compensation de créances d'un montant de 32 000 000€, par émission de 32 000 000 actions souscrites en totalité par la société OPCI BV-French-Immobilier ;
- Réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant de 21 127 709€ par voie d'annulation de 21 127 709 actions. Le capital social après réduction a ainsi été ramené de 48 775 000€ à 27 647 291€.

Au cours de l'exercice, des travaux relatifs au remplacement des luminaires, à l'installation d'un nouvel échangeur à roue et à la réfection des sols ont été capitalisés.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	38 346 592			38 346 592
- Constructions sur sol propre	31 472 452			31 472 452
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	10 820 714	146 314		10 967 028
- 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	27 430	266 620	146 314	147 736
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 463 361	412 934	146 314	81 729 981
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	81 463 361	412 934	146 314	81 729 981

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		146 313		146 313
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		266 621		266 621
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		412 934		412 934
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		146 314		146 314
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		146 314		146 314

Immobilisations corporelles

Composants

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

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Terrain	38 346 592	n/a	n/a
Structure / Gros oeuvre	22 219 500	37 ans	Linéaire
Frais d'acquisition	1 314 092	37 ans	Linéaire
Façade / Etanchéité	5 554 875	22 ans	Linéaire
Installations générales	3 448 048	15 à 17 ans	Linéaire
Agencements	2 383 984	7 ans	Linéaire
Rénovation boutique commerciale	3 211 902	9 ans	Linéaire
Installations techniques	5 103 252	10 à 20 ans	Linéaire
TOTAL	81 582 245		

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 l'objet de la décomposition suivante :

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

Les travaux concernant le remplacement des roues de récup des CTA ainsi que la réfection des sols et les travaux lumineux AX TECH ont été activées cette année pour 146 313.73 €.

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	12 041 060	888 537		12 929 598
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	5 634 720	671 153		6 305 873
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	500 864	40 189		541 053
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	18 176 644	1 599 879		19 776 524
ACTIF IMMOBILISE	18 176 644	1 599 879		19 776 524

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 804 072 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	618 796	618 796	
Autres	137 639	137 639	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	47 636	47 636	
Total	804 072	804 072	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	15 032
Total	15 032

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	32 000 000	1
Titres remboursés pendant l'exercice	21 127 709	1
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	27 647 291	1

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SASU OPCI BVK-FRENCH-IMMOBILIEN 75009 PARIS	100,00	27 647 291,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 24/03/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-21 861 340
Résultat de l'exercice précédent	733 631
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-21 127 709
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-21 127 709
Total des affectations	-21 127 709

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/11/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/10/2025
Capital	16 775 000		32 000 000	21 127 709	27 647 291
Report à Nouveau	-21 861 340	733 631	733 631	-21 127 709	
Résultat de l'exercice	733 631	-733 631	1 007 340	733 631	1 007 340
Total Capitaux Propres	-4 352 709		33 740 971	733 631	28 654 631

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 44 086 210 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	41 051 193	51 193	41 000 000	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 217 215	80 808	277 923	858 484
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	418 066	418 066		
Dettes fiscales et sociales	305 454	305 454		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 435	9 435		
Autres dettes (**)	23 725	23 725		
Produits constatés d'avance	1 061 122	1 061 122		
Total	44 086 210	1 949 802	41 277 923	858 484
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	32 000 000			
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FNP - Honoraires comptables	8 568
FNP - Honoraires juridiques	2 640
FNP - Honoraires CAC	21 649
FNP - Asset Management Fees	79 860
FNP - Charges Locatives	223 029
Frs immobil. - fact. non parvenues	9 435
Int.courus s/emp. Bancaire 1	51 193
Total	396 374

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d avance	2 604		
CCA - TB	45 032		
Total	47 636		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d avance	102 142		
PCA - Taxe Bureau	44 187		
PCA - Loyers	914 792		
Total	1 061 122		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/10/2025
Loyers	5 478 655
Franchise de loyers	-413 943
Refacturations de taxes et charges	856 607
TOTAL	5 921 319

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

Honoraires de certification des comptes : 18 041 Euros
Honoraires des autres services : 0 Euro

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 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 du contrat bancaire)	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 2025, 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

Autres informations

septembre 2025, la société remplit ses obligations.

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
<i>White and Case</i>	138 864
Avals et cautions	138 864
Autres engagements reçus	
Total	138 864
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 d'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 2025, la valeur de marché du contrat de swap est de 1 497 535 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.