

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 17186 Numéro SIREN : 831 014 923 Nom ou dénomination : 47MONCEAU II
--

Ce dépôt a été enregistré le 30/05/2024 sous le numéro de dépôt 65501

47MONCEAU II

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable,
constituée sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée,

Siège social : 47, rue de Monceau - 75008 Paris

831 014 923 RCS de Paris

Agrément AMF n°SPI20160068 du 16 décembre 2016

COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Pour certification conforme
La société FREQO Investment Managers S.à r.l.,
représentée par Monsieur Erwan Le Berre

DocuSigned by:

82919DA36F09437...

COMPTES ANNUELS**BILAN ACTIF**

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier	13 765 464,68	14 570 089,96
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Parts des sociétés de personnes		
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		
Autres actifs à caractère immobilier	13 765 464,68	14 570 089,96
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue	19 432,24	46 604,26
Total Actif	13 784 896,92	14 616 694,22

COMPTES ANNUELS**BILAN PASSIF**

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	11 076 815,16	12 035 106,59
Capital	8 028 747,63	9 410 401,44
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	2 624 705,15	2 025 048,65
Résultat de l'exercice (1)	423 362,38	599 656,50
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	2 708 081,76	2 581 587,63
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes financières diverses	2 671 521,34	2 553 532,12
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	36 560,42	28 055,51
Total Passif	13 784 896,92	14 616 694,22

(1) Y compris compte de régularisation

COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	204 239,40
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	577 028,53	551 810,78
Total I	577 028,53	756 050,18
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	577 028,53	756 050,18
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-117 989,22	-118 459,48
Total IV	-117 989,22	-118 459,48
Résultat sur opérations financières (III-IV)	-117 989,22	-118 459,48
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-35 676,93	-37 934,20
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	423 362,38	599 656,50
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	423 362,38	599 656,50
Comptes de régularisation (X)		
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	423 362,38	599 656,50

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTERISTIQUES

Il n'y a pas de fait caractéristiques à signaler au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

CONTINUITE D'EXPLOITATION

La société SCI QS AUORE a contracté un emprunt auprès de la banque BRED BANQUE POPULAIRE pour financer l'acquisition de son actif immobilier. Au 31 décembre 2023, le montant restant dû en principal est de 12 883 K€. La date d'échéance de l'emprunt, soit le 15 décembre 2024, est comprise dans une période inférieure à douze mois à partir du dernier exercice clos le 31 décembre 2023. L'absence de prolongation de ce financement serait de nature à remettre en cause la continuité d'exploitation de la société SCI QS AUORE et par conséquent de la SPPICAV.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus à détailler par catégories d'actifs, si nécessaire.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en : Euros.

1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, travaux inclus.

S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte, la SPPICAV désigne l'évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. L'évaluateur réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Trois méthodes d'évaluation sont retenues :

- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à déterminer la valeur vénale brute d'un bien par application d'un taux de rendement au revenu effectif net ;

- la méthode dite « DCF » par déduction des flux de trésorerie futurs à la valeur actualisée. En l'espèce, l'évaluateur fait une projection de tous les flux de trésorerie, ajustements de l'indice et réversion au cours de la période considérée ainsi que de la valeur potentielle de revente de la propriété à la fin de la période de détention. Les flux de trésorerie combinés sont actualisés à la valeur actualisée.
- la méthodologie par comparaison directe qui consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'éléments de comparaison relevés sur le marché (références de transactions, offres, statistiques ...) pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Les filiales détenues par l'OPCI sont valorisées selon leur actif net comptable réévalué des éventuelles plus-values. Cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur de marché ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de clôture.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de Gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

2 - Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 – Filiales et participations

SCI QS AURORE (SIREN 833 026 370)

Nombre de parts : 100 parts dont 99 parts détenues par la SPPICAV et 1 part détenue par la SCI QS AURORE 2

Capitaux propres au 31 décembre 2023 : - 6 675 137,71 €

Actif net réévalué au 31 décembre 2023 : 556 266,33 €

Capital social au 31 décembre 2023 : 1 000,00 €

Résultat 2023 : - 998 452,17 €

Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 : 1 234 575,82 €

SCI QS AURORE 2 (SIREN 832 982 730)

Nombre de parts : 100 parts dont 99 parts détenues par 47Monceau II et 1 part détenue par la SCI QS AURORE

Capitaux propres au 31 décembre 2023 : - 12 275,09 €

Actif net réévalué au 31 décembre 2023 : - 12 275,09 €

Capital social au 31 décembre 2023 : 1 000,00 €

Résultat 2023 : - 4 022,56 €

Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 : N/A

6 - Evénements postérieurs à la clôture

Néant

ANNEXES**HORS BILAN**

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier		
Engagements réciproques		
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
Engagements sur opérations de marché		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

En garantie du prêt contracté sur la SCI QS Aurore, la SPPPICAV a accordé, à la BRED Banque Populaire, le nantissement portant sur l'intégralité des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI.

ANNEXES

Evolution de l'actif net

	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	12 035 106,59	11 515 693,69
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 1 381 653,81	- 80 243,60
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	542 011,24	1 923 665,05
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	- 1 923 665,05	- 2 003 908,65
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<i>Différences d'estimation exercice N</i>		
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>		
Distribution de l'exercice précédent	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	423 362,38	599 656,50
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
<i>Sur résultat net</i>		
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments (1)		
Actif net en fin d'exercice	11 076 815,16	12 035 106,59

ANNEXES**Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels**

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Terrains nus						
Terrains en construction						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Ile de France						
Rhône-Alpes						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Rhône-Alpes						
Total	-	-	-	-	-	-

ANNEXES**Evolution de la valeur actuelle des parts et actions**

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personne Parts et actions des sociétés Souscription s en cours	1 925 646,05			- 1 381 653,81	543 991,24	
Total	1 925 646,05			- 1 381 653,81	543 991,24	

ANNEXES**Evolution par nature des autres actifs immobiliers**

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents						
Autres actifs à caractère immobilier						
Total						

ANNEXES

Décomposition des créances et dettes

Décomposition des postes bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciation des créances locataires		
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Total	-	-
Total créances	-	-

Décomposition des postes bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus		
Total	0,00	0,00
Autres dettes financières		
Prêt d'actionnaires	2 671 521,34	2 553 532,12
Total	2 671 521,34	2 553 532,12
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	36 560,42	28 055,51
Etat et autres collectivités	0,00	0,00
Avances en comptes courant associés		
Souscriptions reçues – Capital à émettre	0,00	0,00
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total	36 560,42	28 055,51
Total dettes	2 708 081,76	2 581 587,63

Evolution des dépréciations	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Dépréciations des créances locataires				
Dépréciations des autres créances				
Comptes de reprises				

ANNEXES**Ventilation des emprunts**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	>5ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine	6 673,07	2 664 848,27		2 671 521,34
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Total	6 673,07	2 664 848,27	-	2 671 521,34

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts	2 671 521,34	2 553 532,12
Total	2 671 521,34	2 553 532,12

ANNEXES**Décomposition des capitaux propres**

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées			
Souscriptions en cours			
Rachats réalisés			
Souscriptions totales	41 295,27414	7 500 000,00	-

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8 028 747,63	9 410 401,44
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	2 624 705,15	2 025 048,65
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs (régularisation)		
Résultat net de l'exercice	423 362,38	599 656,50
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	11 076 815,16	12 035 106,59

Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31/12/2022	12 035 106,59
Emissions de parts	
Capital non versé	
Variation des différences d'estimation	- 1 381 653,81
Distribution résultat 31/12/2022	0,00
Résultat de l'exercice	423 362,38
Acompte sur dividende	0,00
Capitaux propres au 31/12/2023	11 076 815,16

ANNEXES**Affectation du résultat**

Tableaux des acomptes versés aux titres de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	423 362,38	599 656,50
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	423 362,38	599 656,50
Report des résultats nets	2 624 705,15	2 025 048,65
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 624 705,15	2 025 048,65
Total des sommes à affecter (I + II)	3 048 067,53	2 624 705,15
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs	3 048 067,53	2 624 705,15
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	3 048 067,53	2 624 705,15

ANNEXES

Détail des postes du compte de résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Dont loyers		
Dont charges facturées		
Dont autres revenus immobiliers		
Autres Produits sur actifs à caractère immobilier	577 028,53	756 050,18
Total I	577 028,53	756 050,18
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits		
Autres charges immobilières		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	577 028,53	756 050,18
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières	-117 989,22	-118 459,48
Total IV	-117 989,22	-118 459,48
Résultat sur opérations financières (III-IV)		
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-35 676,93	-37 934,20
Charges externes		
Autres charges externes		
Dotations aux frais budgétés	-35 676,93	-37 934,20
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	423 362,38	599 656,50
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Plus-value sur cession d'OPC		
Total VIII		
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	423 362,38	599 656,50
Comptes de régularisation (X)	-	-
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	423 362,38	599 656,50

ANNEXES**Frais de gestion**

	Montant au 31/12/23 (en € TTC)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	35 676,93	0,32%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	-	0,00%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	-	0,00%
Honoraires du dépositaire	15 348,81	0,14%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	6 924,00	0,06%
Honoraires du valorisateur	11 814,70	0,11%
Divers	1 589,42	0,01%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturées aux locataires

	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux		

	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)
Frais de transaction		
Dont :		
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion		
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion		

ANNEXES

Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains en constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total				

ANNEXES

Inventaire

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		13 765 464,68	EUR	124,27%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
<i>SCI QS Aurore</i>	100 (indirect)	556 266,33	EUR	5,02%
<i>SCI QS Aurore 2</i>	100 (indirect)	- 12 275,09	EUR	- 0,11%
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				
Autres actifs à caractère immobilier				
<i>Prêts QS Aurore</i>		13 167 487,21	EUR	118,87%
<i>Intérêts courus/prêts QS Aurore</i>		35 986,23	EUR	0,32%
<i>Avance en cpte/ct SCI QS Aurore 2</i>		18 000,00	EUR	0,16%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Dépôts				
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Opérations temporaires sur titres				
Créances				
Dettes		- 2 708 081,76	EUR	- 24,45%
Dettes envers établ. de crédit		-	EUR	- 0,00%
Dettes d'exploitation		- 36 560,42	EUR	- 0,33%
Dettes financières diverses		- 2 671 521,34	EUR	- 24,12%
Souscriptions en cours				
Disponibilités		19 432,24	EUR	0,18%
Total actif net		11 076 815,16	EUR	100,00%

ANNEXES**Tableau des 5 derniers exercices**

Date d'arrêté Durée en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif net	11 076 815,16	12 035 106,59	11 515 693,69	10 396 315,70	9 756 086,06
Nb d'actions en circulation	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414
Valeur liquidative unitaire	268,23	291,44029	278,86227	251,75558	236,25188
Résultat de l'exercice	423 362,38	599 656,50	476 433,19	837 237,71	1 027 377,75
Résultat de l'exercice (régul)					(316 000,00)
Résultat distribué (*)					316 000,00
Résultat distribué unitaire					7,65221

(*) Sous réserve d'approbation par l'Associé Unique



SPPPICAV 47MONCEAU II

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023



Audit - Commissariat aux comptes

19 rue de Presbourg 75116 PARIS

Tél : 33 1 40 67 70 00 - contact@denjeansa.fr - www.denjeanassociés.fr

Société de commissariat aux comptes au capital de 200 000 euros - SAS

SIRET 539 769 729 000 10 - RCS PARIS 539 769 729 - TVA intracommunautaire FR26539769729 - Code APE : 6920Z



SPPICAV 47MONCEAU II

Siège Social : 47 rue de Monceau – 75008 Paris
SPPICAV à capital variable sous la forme SAS
RCS PARIS 831 014 923

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023



**SPPICAV
47MONCEAU II**

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2023*

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

À l'Associé Unique de la SPPICAV 47Monceau II,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier 47Monceau II constitué sous forme de société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV 47Monceau II 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 janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels concernant la continuité d'exploitation.

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.

SPPICAV
47MONCEAU II

Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2023

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.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1-1 « Actifs immobiliers » et conformément à la réglementation applicable aux Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par des experts indépendants, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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 le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.



**SPPICAV
47MONCEAU II**

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2023*

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 SPPICAV.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 SPPICAV 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 ;

SPPICAV
47MONCEAU II

Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2023

- 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.

À Paris, le 07 mai 2024

Le commissaire aux comptes

Denjean & Associates Audit

DocuSigned by:

0F00E579D6044BA...

Céline KIEN

COMPTES ANNUELS**BILAN ACTIF**

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier	13 765 464,68	14 570 089,96
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Parts des sociétés de personnes		
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		
Autres actifs à caractère immobilier	13 765 464,68	14 570 089,96
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue	19 432,24	46 604,26
Total Actif	13 784 896,92	14 616 694,22

COMPTES ANNUELS**BILAN PASSIF**

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	11 076 815,16	12 035 106,59
Capital	8 028 747,63	9 410 401,44
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	2 624 705,15	2 025 048,65
Résultat de l'exercice (1)	423 362,38	599 656,50
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	2 708 081,76	2 581 587,63
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes financières diverses	2 671 521,34	2 553 532,12
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	36 560,42	28 055,51
Total Passif	13 784 896,92	14 616 694,22

(1) Y compris compte de régularisation

COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	204 239,40
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	577 028,53	551 810,78
Total I	577 028,53	756 050,18
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	577 028,53	756 050,18
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-117 989,22	-118 459,48
Total IV	-117 989,22	-118 459,48
Résultat sur opérations financières (III-IV)	-117 989,22	-118 459,48
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-35 676,93	-37 934,20
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	423 362,38	599 656,50
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	423 362,38	599 656,50
Comptes de régularisation (X)		
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	423 362,38	599 656,50

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTERISTIQUES

Il n'y a pas de fait caractéristiques à signaler au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

CONTINUITE D'EXPLOITATION

La société SCI QS AURORE a contracté un emprunt auprès de la banque BRED BANQUE POPULAIRE pour financer l'acquisition de son actif immobilier. Au 31 décembre 2023, le montant restant dû en principal est de 12 883 K€. La date d'échéance de l'emprunt, soit le 15 décembre 2024, est comprise dans une période inférieure à douze mois à partir du dernier exercice clos le 31 décembre 2023. L'absence de prolongation de ce financement serait de nature à remettre en cause la continuité d'exploitation de la société SCI QS AURORE et par conséquent de la SPPICAV.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus à détailler par catégories d'actifs, si nécessaire.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en : Euros.

1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, travaux inclus.

S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte, la SPPICAV désigne l'évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. L'évaluateur réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Trois méthodes d'évaluation sont retenues :

- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à déterminer la valeur vénale brute d'un bien par application d'un taux de rendement au revenu effectif net ;

- la méthode dite « DCF » par déduction des flux de trésorerie futurs à la valeur actualisée. En l'espèce, l'évaluateur fait une projection de tous les flux de trésorerie, ajustements de l'indice et réversion au cours de la période considérée ainsi que de la valeur potentielle de revente de la propriété à la fin de la période de détention. Les flux de trésorerie combinés sont actualisés à la valeur actualisée.
- la méthodologie par comparaison directe qui consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'éléments de comparaison relevés sur le marché (références de transactions, offres, statistiques ...) pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Les filiales détenues par l'OPCI sont valorisées selon leur actif net comptable réévalué des éventuelles plus-values. Cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur de marché ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de clôture.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de Gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

2 - Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 – Filiales et participations

SCI QS AURORE (SIREN 833 026 370)

Nombre de parts : 100 parts dont 99 parts détenues par la SPPICAV et 1 part détenue par la SCI QS AURORE 2

Capitaux propres au 31 décembre 2023 : - 6 675 137,71 €

Actif net réévalué au 31 décembre 2023 : 556 266,33 €

Capital social au 31 décembre 2023 : 1 000,00 €

Résultat 2023 : - 998 452,17 €

Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 : 1 234 575,82 €

SCI QS AURORE 2 (SIREN 832 982 730)

Nombre de parts : 100 parts dont 99 parts détenues par 47Monceau II et 1 part détenue par la SCI QS AURORE

Capitaux propres au 31 décembre 2023 : - 12 275,09 €

Actif net réévalué au 31 décembre 2023 : - 12 275,09 €

Capital social au 31 décembre 2023 : 1 000,00 €

Résultat 2023 : - 4 022,56 €

Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 : N/A

6 - Evènements postérieurs à la clôture

Néant

ANNEXES**HORS BILAN**

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier		
Engagements réciproques		
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
Engagements sur opérations de marché		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

En garantie du prêt contracté sur la SCI QS Aurore, la SPPPICAV a accordé, à la BRED Banque Populaire, le nantissement portant sur l'intégralité des parts qu'elle détient dans le capital de la SCI.

ANNEXES

Evolution de l'actif net

	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	12 035 106,59	11 515 693,69
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 1 381 653,81	- 80 243,60
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	542 011,24	1 923 665,05
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	- 1 923 665,05	- 2 003 908,65
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<i>Différences d'estimation exercice N</i>		
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>		
Distribution de l'exercice précédent	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	423 362,38	599 656,50
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
<i>Sur résultat net</i>		
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments (1)		
Actif net en fin d'exercice	11 076 815,16	12 035 106,59

ANNEXES**Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels**

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Terrains nus						
Terrains en construction						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Ile de France						
Rhône-Alpes						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Rhône-Alpes						
Total	-	-	-	-	-	-

ANNEXES**Evolution de la valeur actuelle des parts et actions**

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personne	1 925 646,05			- 1 381 653,81	543 991,24	
Parts et actions des sociétés						
Souscriptions en cours						
Total	1 925 646,05			- 1 381 653,81	543 991,24	

ANNEXES

Evolution par nature des autres actifs immobiliers

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents						
Autres actifs à caractère immobilier						
Total						

ANNEXES

Décomposition des créances et dettes

Décomposition des postes bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciation des créances locataires		
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Total	-	-
Total créances	-	-

Décomposition des postes bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus		
Total	0,00	0,00
Autres dettes financières		
Prêt d'actionnaires	2 671 521,34	2 553 532,12
Total	2 671 521,34	2 553 532,12
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	36 560,42	28 055,51
Etat et autres collectivités	0,00	0,00
Avances en comptes courant associés		
Souscriptions reçues – Capital à émettre	0,00	0,00
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total	36 560,42	28 055,51
Total dettes	2 708 081,76	2 581 587,63

Evolution des dépréciations	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Dépréciations des créances locataires				
Dépréciations des autres créances				
Comptes de reprises				

ANNEXES**Ventilation des emprunts**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	>5ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine	6 673,07	2 664 848,27		2 671 521,34
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Total	6 673,07	2 664 848,27	-	2 671 521,34

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts	2 671 521,34	2 553 532,12
Total	2 671 521,34	2 553 532,12

ANNEXES**Décomposition des capitaux propres**

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées			
Souscriptions en cours			
Rachats réalisés			
Souscriptions totales	41 295,27414	7 500 000,00	-

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8 028 747,63	9 410 401,44
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	2 624 705,15	2 025 048,65
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs (régularisation)		
Résultat net de l'exercice	423 362,38	599 656,50
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	11 076 815,16	12 035 106,59

Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31/12/2022	12 035 106,59
Emissions de parts	
Capital non versé	
Variation des différences d'estimation	- 1 381 653,81
Distribution résultat 31/12/2022	0,00
Résultat de l'exercice	423 362,38
Acompte sur dividende	0,00
Capitaux propres au 31/12/2023	11 076 815,16

ANNEXES**Affectation du résultat**

Tableaux des acomptes versés aux titres de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	423 362,38	599 656,50
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	423 362,38	599 656,50
Report des résultats nets	2 624 705,15	2 025 048,65
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 624 705,15	2 025 048,65
Total des sommes à affecter (I + II)	3 048 067,53	2 624 705,15
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs	3 048 067,53	2 624 705,15
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	3 048 067,53	2 624 705,15

ANNEXES

Détail des postes du compte de résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Dont loyers		
Dont charges facturées		
Dont autres revenus immobiliers		
Autres Produits sur actifs à caractère immobilier	577 028,53	756 050,18
Total I	577 028,53	756 050,18
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits		
Autres charges immobilières		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	577 028,53	756 050,18
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières	-117 989,22	-118 459,48
Total IV	-117 989,22	-118 459,48
Résultat sur opérations financières (III-IV)		
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-35 676,93	-37 934,20
Charges externes		
Autres charges externes		
Dotations aux frais budgétés	-35 676,93	-37 934,20
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	423 362,38	599 656,50
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Plus-value sur cession d'OPC		
Total VIII		
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	423 362,38	599 656,50
Comptes de régularisation (X)	-	-
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	423 362,38	599 656,50

ANNEXES**Frais de gestion**

	Montant au 31/12/23 (en € TTC)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	35 676,93	0,32%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	-	0,00%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	-	0,00%
Honoraires du dépositaire	15 348,81	0,14%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	6 924,00	0,06%
Honoraires du valorisateur	11 814,70	0,11%
Divers	1 589,42	0,01%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturées aux locataires

	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux		

	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)
Frais de transaction		
Dont :		
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion		
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion		

ANNEXES**Résultat sur cession d'actifs**

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains en constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total				

ANNEXES

Inventaire

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		13 765 464,68	EUR	124,27%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
<i>SCI QS Aurore</i>	100 (indirect)	556 266,33	EUR	5,02%
<i>SCI QS Aurore 2</i>	100 (indirect)	- 12 275,09	EUR	- 0,11%
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				
Autres actifs à caractère immobilier				
<i>Prêts QS Aurore</i>		13 167 487,21	EUR	118,87%
<i>Intérêts courus/prêts QS Aurore</i>		35 986,23	EUR	0,32%
<i>Avance en cpte/ct SCI QS Aurore 2</i>		18 000,00	EUR	0,16%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Dépôts				
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Opérations temporaires sur titres				
Créances				
Dettes		- 2 708 081,76	EUR	- 24,45%
Dettes envers établ. de crédit		-	EUR	- 0,00%
Dettes d'exploitation		- 36 560,42	EUR	- 0,33%
Dettes financières diverses		- 2 671 521,34	EUR	- 24,12%
Souscriptions en cours				
Disponibilités		19 432,24	EUR	0,18%
Total actif net		11 076 815,16	EUR	100,00%

47MONCEAU II

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable,
constituée sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée,
Siège social : 47, rue de Monceau - 75008 Paris
831 014 923 RCS de Paris
Agrément AMF n°SPI20160068 du 16 décembre 2016

**DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 22 MAI 2024**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique :

- constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à la somme de 423 362,38 euros ;
- décide d'affecter ledit résultat au compte « report des résultats nets antérieurs » lequel s'établit, après affectation, à 3 048 067,53 euros.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices sociaux.

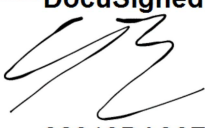
Décision de l'Associé Unique du 22 mai 2024 :

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique :

- constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à la somme de 423 362,38 euros ;
- décide d'affecter ledit résultat au compte « report des résultats nets antérieurs » lequel s'établit, après affectation, à 3 048 067,53 euros.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices sociaux.

DocuSigned by:

82919DA36F09437...

Certifié Conforme

Le Président

Pour FREO Investment Managers S.à r.l.

Erwan Le Berre