

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 2024

DocuSigned by:



86808F96428B4FC...

Certifié Conforme
Le Président
Pour IntReal Luxembourg S.A.
Rudolf Kömen

COMPTES ANNUELS



BILAN ACTIF

Bilan au 31/12/2024 en Euros - Actif	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	10 531 866,49
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00
Contrats de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes art. L 214-36 2° alinéa	0,00
Parts et actions des sociétés art. L 214-36 3° alinéa	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé art. L 214-36 4° alinéa	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents art. L 214-36 5° alinéa	0,00
Avances preneurs sur crédit-bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier (1)	10 531 866,49
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	0,00
Dépôts	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Autres actifs	217 923,63
Créances locataires	0,00
Autres créances	0,00
Dépôts à vue	217 923,63
Total de l'actif	10 749 790,12

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN PASSIF

Bilan au 31/12/2024 en Euros - Passif	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	7 909 743,99
Capital	4 191 821,75
Report des plus-values nettes réalisées (1)	0,00
Report des résultats nets antérieurs (1)	3 048 067,53
Résultat de l'exercice (1)	669 854,71
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Instruments financiers	0,00
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Dettes	0,00
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00
Autres emprunts et dettes financières	2 794 598,75
Concours bancaires courants	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00
Autres dettes d'exploitation	45 447,38
Total du passif	10 749 790,12

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat au 31/12/2024 en Euros	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	837 302,57
Total I	837 302,57
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	0,00
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00
Total II	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	0,00
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Autres produits financiers	0,00
Total III	0,00
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Autres charges financières	123 077,41
Total IV	123 077,41
Résultat sur opérations financières (III – IV)	123 077,41
Autres produits (V)	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	44 370,45
Autres charges (VII)	0,00
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	44 370,45
Régularisations sur résultat net (VIII)	0,00
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	669 854,71
Plus-values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Total IX	0,00
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Total X	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	0,00
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	669 854,71

ANNEXE

1 – Informations générales**1.1 Eléments caractéristiques de l'OPCI**

Stratégie d'investissement :

La SPPICAV a vocation à être investie uniquement en actifs immobiliers, tels que définis ci-dessous, l'exposition au risque immobilier pouvant aller jusqu'à 99,9 %.

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction, à construire, à réhabiliter, en pleine propriété (*en ce compris la détention en pleine propriété de lots de volumes*), ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction à usage notamment de bureaux, de commerces, d'entrepôts logistiques, de locaux d'activités, résidences de services, de résidences hôtelières, situés en France Métropolitaine et dans les grandes villes des pays de la zone Euro et leur périphérie.

Eléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

<i>Date d'arrêté</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Actif Net	7 909 743,99	11 076 815,16	12 035 106,59	11 515 693,69	10 396 315,70
Nombre de parts en circulation pour chacune des catégories de parts	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414
Valeur Liquidative pour chacune des catégories de parts	191,54114	268,23448	291,44029	278,86227	251,75558
Distribution sur résultat de cession (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution sur résultat net (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire pour chacune des catégories de parts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.2 - Règles et méthodes comptables

L'exercice a une durée de 12 mois.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Faits caractéristiques de l'exercice

Changement de société de gestion : INTREAL Luxembourg S.A.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus).
Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPICAV)
 - o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

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 - Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement post-clôture n'est à signaler.

2 – Evolution des capitaux propres

2.1 Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2024
Capital (1)	4 191 821,75
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00
Report des résultats nets antérieurs	3 048 067,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00
Résultat de l'exercice	
<i>Sur le résultat net</i>	669 854,71
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	
<i>Sur le résultat net</i>	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
<i>Sur le résultat net</i>	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00
Total des sommes distribuables (2)	3 717 922,24
Total des capitaux propres (1+2)	7 909 743,99

2.2 – Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
Montants nets	0,00	0,00	0,00

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

2.3 – Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net au cours de l'exercice	31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	11 076 815,16
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	0,00
Frais liés à l'acquisition	0,00
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	0,00
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	0,00
Différences de change	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-3 836 925,88
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-3 294 914,64
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	542 011,24
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	0,00
Distribution de l'exercice précédent	0,00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	669 854,71
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	669 854,71
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice avant compte de régularisations	0,00
<i>Sur résultat net</i>	0,00
<i>Sur cessions d'actifs</i>	0,00
Autres éléments	0,00
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	7 909 743,99

3- Informations relatives aux expositions de l'OPCI

3.1 – Ventilation des actifs à caractère immobilier

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

Ventilation par nature	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais inscrits en classe 1
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total frais exclus						

3.2 Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'art. L214-36 du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'art. L214-36 du code monétaire et financier	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I art. L214-36)	543 991,24	0,00	0,00	-543 991,24	0,00	
Parts et actions des sociétés (3° du I art. L214-36)						
Total	543 991,24	0,00	0,00	-543 991,24	0,00	
Total frais exclus						

3.3 Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Echéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
QS AURORE QS AURORE 2	2027	13 203 473,45 18 000,00	603 327,69		-3 277 672,09 -15 262,55	10 529 129,04 2 737,45
Total		13 221 473,45	603 327,69		-3 292 934,64	10 531 866,49

3.4 Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values N	Plus et moins-values N-1
Terrains nus Terrains et constructions Constructions sur sol d'autrui Droits réels Immeubles en cours de construction Autres				
Total Immeuble en cours, construits ou acquis et droits réels				
(2° du I art. L214-36) Parts et actions des sociétés (3° du I art. L214-36) Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I art. L214-36) Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I art. L214-36) Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				

4- Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

4.1 – Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Sous-total	
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Dépréciations des autres créances	
Sous-total	0,00
Total	0,00

4.2 Evolution des dépréciations

Evolution des dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Dépréciations des créances locataires				
Dépréciations des autres créances				
Total				

4.3 – Détail des provisions pour risques et charges

Détail des Provisions pour risques et charges	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

4.4 – Détail des provisions sur filiales et participations

Détail des provisions sur filiales et participations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

4.5 – Détail des emprunts

Détail des emprunts	31/12/2024	Taux	Echéance
Emprunts auprès des établissements de crédit			
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier			
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers			
Autres emprunts et dettes financières			
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	2 794 598,75	4.57	11/12/2027
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers			
Total	2 794 598,75		

4.6 – Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 – 5 ans]	>5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	6 632,30	2 787 966,45		
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total	6 632,30	2 787 966,45		

4.7 – Décomposition des autres dettes d'exploitation

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2024
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	45 447,38
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	45 447,38

4.8 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2024
Produits immobiliers	837 302,57
Loyers	
Charges refacturées	
Autres revenus immobiliers (à détailler selon besoin)	
Produits sur parts et actions	
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	837 302,57
Charges immobilières	0,00
Ayant leur contrepartie en produit	
Charges sur parts et actions	
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	
Charge d'entretien	
Cout initial des éléments d'actifs immobiliers remplacés	
Autres charges (à détailler selon besoin)	

4.9 – Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur Instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	
Sous-total Produits sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur Opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	123 077,41
Sous-total charges sur opérations financières	123 077,41
Total Revenus financiers nets	-123 077,41

4.10 – Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

	31/12/2024	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion et de fonctionnement externes		
Honoraires du dépositaire	14 244,21	0,16%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	7 382,40	0,08%
Honoraires du valorisateur	9 345,24	0,10%
Divers	13 398,60	0,15%
Total général	44 370,45	0,48%

4.11 – Engagements reçus et donnés

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 dans la SCI

4.12 – Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Résultat net de l'exercice après régularisations	669 854,71
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 048 067,53
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	3 717 922,24
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution*	
- Report à nouveau du résultat	3 717 922,24
- Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	3 717 922,24
II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution*	
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
- Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

* Sous réserve de la décision de l'associé unique

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice précédent						
Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5 – Inventaire du portefeuille

5.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) – (2)
Filiales ou participations contrôlées au sens de l'art. R214-83 du code monétaire et financier						
QS AURORE	Bureaux	Paris	2017	990,00	-3 277 672,09	-3 278 662,09
QS AURORE 2	Bureaux	Paris	2017	990,00	-15 262,55	-16 252,55
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'art. R214-83 du code monétaire et financier						

5.2 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier

Libellés	Nominal (1)	Valeur actuelle (2)	% de l'actif net
Prêts QS Aurore	13 806 801,14	10 529 129,04	174,55
Avance en cpte/ct SCI QS Aurore 2	18 000,00	2 737,45	0,03

(1) Dont intérêts courus

(2) Dont différences d'estimation

5.3 – Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellés	Quantité	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net

6 – Comptes annuels N-1**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 - 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 Souscriptions 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	

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 28 JUILLET 2025**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique :

- constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élève à la somme de 669 854,71 euros ;
- décide d'affecter ledit résultat au compte « report des résultats nets antérieurs » lequel s'établit, après affectation, à 3 717 922,24 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 28 juillet 2025 :

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique :

- constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élève à la somme de 669 854,71 euros ;
- décide d'affecter ledit résultat au compte « report des résultats nets antérieurs » lequel s'établit, après affectation, à 3 717 922,24 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:



86808F96428B4FC...

Certifié Conforme

Le Président

Pour IntReal Luxembourg S.A.

Rudolf Kömen



SPPPICAV 47MONCEAU II

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024



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 2024



**SPPICAV
47MONCEAU II**

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2024*

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans le paragraphe « *Changement de règles et méthodes comptables* » de la note « 2 - *Règles et méthodes comptables* » de l'annexe des comptes annuels.

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 2024

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 1-1 « *Actifs immobiliers* » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention d'un évaluateur externe et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application

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.

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.



**SPPICAV
47MONCEAU II**

*Comptes Annuels
Exercice clos le*

31 décembre 2024

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.

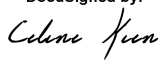
En outre :

- 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 ;
- 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 17 juillet 2024

Le commissaire aux comptes

Denjean & Associés Audit

DocuSigned by:

0F00E579D6044BA...

Céline KIEN

COMPTES ANNUELS



BILAN ACTIF

Bilan au 31/12/2024 en Euros - Actif	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	10 531 866,49
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00
Contrats de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes art. L 214-36 2° alinéa	0,00
Parts et actions des sociétés art. L 214-36 3° alinéa	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé art. L 214-36 4° alinéa	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents art. L 214-36 5° alinéa	0,00
Avances preneurs sur crédit-bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier (1)	10 531 866,49
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	0,00
Dépôts	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Autres actifs	217 923,63
Créances locataires	0,00
Autres créances	0,00
Dépôts à vue	217 923,63
Total de l'actif	10 749 790,12

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN PASSIF

Bilan au 31/12/2024 en Euros - Passif	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	7 909 743,99
Capital	4 191 821,75
Report des plus-values nettes réalisées (1)	0,00
Report des résultats nets antérieurs (1)	3 048 067,53
Résultat de l'exercice (1)	669 854,71
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Instruments financiers	0,00
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Dettes	0,00
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00
Autres emprunts et dettes financières	2 794 598,75
Concours bancaires courants	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00
Autres dettes d'exploitation	45 447,38
Total du passif	10 749 790,12

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat au 31/12/2024 en Euros	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	837 302,57
Total I	837 302,57
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	0,00
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00
Total II	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	0,00
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Autres produits financiers	0,00
Total III	0,00
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Autres charges financières	123 077,41
Total IV	123 077,41
Résultat sur opérations financières (III – IV)	123 077,41
Autres produits (V)	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	44 370,45
Autres charges (VII)	0,00
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	44 370,45
Régularisations sur résultat net (VIII)	0,00
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	669 854,71
Plus-values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Total IX	0,00
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Total X	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	0,00
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	669 854,71

ANNEXE

1 – Informations générales

1.1 Eléments caractéristiques de l'OPCI

Stratégie d'investissement :

La SPPICAV a vocation à être investie uniquement en actifs immobiliers, tels que définis ci-dessous, l'exposition au risque immobilier pouvant aller jusqu'à 99,9 %.

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction, à construire, à réhabiliter, en pleine propriété (*en ce compris la détention en pleine propriété de lots de volumes*), ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction à usage notamment de bureaux, de commerces, d'entrepôts logistiques, de locaux d'activités, résidences de services, de résidences hôtelières, situés en France Métropolitaine et dans les grandes villes des pays de la zone Euro et leur périphérie.

Eléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif Net	7 909 743,99	11 076 815,16	12 035 106,59	11 515 693,69	10 396 315,70
Nombre de parts en circulation pour chacune des catégories de parts	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414	41 295,27414
Valeur Liquidative pour chacune des catégories de parts	191,54114	268,23448	291,44029	278,86227	251,75558
Distribution sur résultat de cession (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution sur résultat net (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire pour chacune des catégories de parts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.2 - Règles et méthodes comptables

L'exercice a une durée de 12 mois.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Faits caractéristiques de l'exercice

Changement de société de gestion : INTREAL Luxembourg S.A.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus).
 - Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPICAV)
 - o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

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 SPPPICAV. 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 SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte, la SPPPICAV 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 SPPPICAV 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 - Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement post-clôture n'est à signaler.

2 – Evolution des capitaux propres

2.1 Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2024
Capital (1)	4 191 821,75
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00
Report des résultats nets antérieurs	3 048 067,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00
Résultat de l'exercice	
<i>Sur le résultat net</i>	669 854,71
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	
<i>Sur le résultat net</i>	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
<i>Sur le résultat net</i>	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00
Total des sommes distribuables (2)	3 717 922,24
Total des capitaux propres (1+2)	7 909 743,99

2.2 – Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
Montants nets	0,00	0,00	0,00

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

2.3 – Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net au cours de l'exercice	31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	11 076 815,16
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	0,00
Frais liés à l'acquisition	0,00
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	0,00
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	0,00
Différences de change	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-3 836 925,88
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-3 294 914,64
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	542 011,24
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	0,00
Distribution de l'exercice précédent	0,00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	669 854,71
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	669 854,71
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice avant compte de régularisations	0,00
<i>Sur résultat net</i>	0,00
<i>Sur cessions d'actifs</i>	0,00
Autres éléments	0,00
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	7 909 743,99

3- Informations relatives aux expositions de l'OPCI

3.1 – Ventilation des actifs à caractère immobilier

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

Ventilation par nature	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais inscrits en classe 1
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total frais exclus						

3.2 Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'art. L214-36 du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'art. L214-36 du code monétaire et financier	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I art. L214-36)	543 991,24	0,00	0,00	-543 991,24	0,00	
Parts et actions des sociétés (3° du I art. L214-36)						
Total	543 991,24	0,00	0,00	-543 991,24	0,00	
Total frais exclus						

3.3 Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Echéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
QS AURORE	2027	13 203 473,45	603 327,69		-3 277 672,09	10 529 129,04
QS AURORE 2		18 000,00			-15 262,55	2 737,45
Total		13 221 473,45	603 327,69		-3 292 934,64	10 531 866,49

3.4 Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values N	Plus et moins-values N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total Immeuble en cours, construits ou acquis et droits réels				
(2° du I art. L214-36)				
Parts et actions des sociétés (3° du I art. L214-36)				
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I art. L214-36)				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I art. L214-36)				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				

4- Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

4.1 – Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Sous-total	
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Dépréciations des autres créances	
Sous-total	0,00
Total	0,00

4.2 Evolution des dépréciations

Evolution des dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Dépréciations des créances locataires				
Dépréciations des autres créances				
Total				

4.3 – Détail des provisions pour risques et charges

Détail des Provisions pour risques et charges	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

4.4 – Détail des provisions sur filiales et participations

Détail des provisions sur filiales et participations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

4.5 – Détail des emprunts

Détail des emprunts	31/12/2024	Taux	Echéance
Emprunts auprès des établissements de crédit			
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier			
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers			
Autres emprunts et dettes financières			
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	2 794 598,75	4.57	11/12/2027
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers			
Total	2 794 598,75		

4.6 – Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 – 5 ans]	>5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	6 632,30	2 787 966,45		
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total	6 632,30	2 787 966,45		

4.7 – Décomposition des autres dettes d'exploitation

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2024
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	45 447,38
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	45 447,38

4.8 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2024
Produits immobiliers	837 302,57
Loyers	
Charges refacturées	
Autres revenus immobiliers (à détailler selon besoin)	
Produits sur parts et actions	
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	837 302,57
Charges immobilières	0,00
Ayant leur contrepartie en produit	
Charges sur parts et actions	
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	
Charge d'entretien	
Cout initial des éléments d'actifs immobiliers remplacés	
Autres charges (à détailler selon besoin)	

4.9 – Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur Instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	
Sous-total Produits sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur Opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	123 077,41
Sous-total charges sur opérations financières	123 077,41
Total Revenus financiers nets	-123 077,41

4.10 – Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

	31/12/2024	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion et de fonctionnement externes		
Honoraires du dépositaire	14 244,21	0,16%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	7 382,40	0,08%
Honoraires du valorisateur	9 345,24	0,10%
Divers	13 398,60	0,15%
Total général	44 370,45	0,48%

4.11 – Engagements reçus et donnés

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 dans la SCI

4.12 – Tableau d’affectation du résultat

Tableau d’affectation des sommes distribuables		31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
-	Résultat net de l’exercice après régularisations	669 854,71
-	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 048 067,53
-	Acomptes versés sur résultat net de l’exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net		3 717 922,24
Affectation des sommes distribuables		
-	Distribution*	
-	Report à nouveau du résultat	3 717 922,24
-	Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net		3 717 922,24
II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
-	Plus et moins-values nettes de l’exercice après régularisations	
-	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
-	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Affectation des sommes distribuables		
-	Distribution*	
-	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
-	Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes		

* Sous réserve de la décision de l’associé unique

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice précédent						
Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5 – Inventaire du portefeuille

5.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous- jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) – (2)
Filiales ou participations contrôlées au sens de l'art. R214-83 du code monétaire et financier						
QS AURORE	Bureaux	Paris	2017	990,00	-3 277 672,09	-3 278 662,09
QS AURORE 2	Bureaux	Paris	2017	990,00	-15 262,55	-16 252,55
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'art. R214-83 du code monétaire et financier						

5.2 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier

Libellés	Nominal (1)	Valeur actuelle (2)	% de l'actif net
Prêts QS Aurore	13 806 801,14	10 529 129,04	174,55
Avance en cpte/ct SCI QS Aurore 2	18 000,00	2 737,45	0,03

- (1) Dont intérêts courus
- (2) Dont différences d'estimation

5.3 – Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellés	Quantité	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net

6 – Comptes annuels N-1

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 SPPPICAV.

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 SPPPICAV. 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 SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte, la SPPPICAV 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 Souscriptions 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	

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%