

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 2025

DocuSigned by:



86808F96428B4FC...

Pour certification conforme
La société IntReal Luxembourg S.A, Président
représentée par M. Rudolf Kömen

BILAN ACTIF

Bilan au 31/12/2025 en Euros - Actif	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	10 148 861,73	10 531 866,49
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00
Contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes art. L 214-36 2° alinéa	0,00	0,00
Parts et actions des sociétés art. L 214-36 3° alinéa	0,00	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé art. L 214-36 4° alinéa	0,00	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents art. L 214-36 5° alinéa	0,00	0,00
Avances preneurs sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier (1)	10 148 861,73	10 531 866,49
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres actifs	217 923,63	217 923,63
Créances locataires	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00
Dépôts à vue	217 923,63	217 923,63
Total de l'actif	10 366 785,36	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 31/12/2025 en Euros - Passif	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	7 325 448,07	7 909 743,99
Capital	3 176 043,18	4 191 821,75
Report des plus-values nettes réalisées (1)	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs (1)	3 717 922,24	3 048 067,53
Résultat de l'exercice (1)	431 482,65	669 854,71
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes	3 041 337,29	2 840 046,13
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts et dettes financières	2 923 011,71	2 794 598,75
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00	0,00
Autres dettes d'exploitation	118 325,58	45 447,38
Total du passif	10 366 785,36	10 749 790,12

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat au 31/12/2025 en Euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	632 773,81	837 302,57
Total I	632 773,81	837 302,57
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	0,00	0,00
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total II	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	0,00	0,00
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres charges financières	128 412,96	123 077,41
Total IV	128 412,96	123 077,41
Résultat sur opérations financières (III – IV)	-128 412,96	123 077,41
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	72 878,20	44 370,45
Autres charges (VII)	0,00	0,00
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	431 482,65	669 854,71
Régularisations sur résultat net (VIII)	0,00	0,00
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	431 482,65	669 854,71
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Total IX	0,00	0,00
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Total X	0,00	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	0,00	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	0,00	0,00
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	431 482,65	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>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Actif Net	7 325 448,07	7 909 743,99	11 076 815,16	12 035 106,59	11 515 693,69
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	177,39192	191,54114	268,23448	291,44029	278,86227
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

Néant

Règles et méthodes comptables

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

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 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
- 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.

A- 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 ».

A-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.

A-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.

B – 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.

C - 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.

D - Les commissions

D-1 Les commissions de souscription

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

D-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.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post-clôture n'est à signaler.

2 – Evolution des capitaux propres

2.1 Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Capital (1)	3 176 043,18	4 191 821,75
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	3 717 922,24	3 048 067,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00	0,00
Résultat de l'exercice		
<i>Sur le résultat net</i>	431 482,65	669 854,71
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur le résultat net</i>	0,00	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
<i>Sur le résultat net</i>	0,00	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00	0,00
Total des sommes distribuables (2)	4 149 404,89	3 717 922,24
Total des capitaux propres (1+2)	7 325 448,07	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	31/12/2025	31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	7 909 743,99	11 076 815,16
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	0,00	0,00
Frais liés à l'acquisition	0,00	0,00
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	0,00	0,00
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	0,00	0,00
Différences de change	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-1 015 778,57	-3 836 925,88
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-4 310 693,21	-3 294 914,64
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-3 294 914,64	542 011,24
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	0,00	0,00
Distribution de l'exercice précédent	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	431 482,65	669 854,71
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	431 482,65	669 854,71
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice avant compte de régularisations	0,00	0,00
<i>Sur résultat net</i>	0,00	0,00
<i>Sur cessions d'actifs</i>	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	7 325 448,07	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	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	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	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I art. L214-36)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Parts et actions des sociétés (3° du I art. L214-36)						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total frais exclus						

3.3 Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Echéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
QS AURORE	2027	10 529 129,04	632 773,81	0,00	-1 010 652,57	10 151 250,28
QS AURORE 2		2 737,45	0,00	0,00	-5 126,00	-2 388,55
Total		10 531 866,49	632 773,85	0,00	-1 015 778,57	10 148 861,73

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	31/12/2025	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	0,00
Total	0,00	0,00

4.2 Evolution des dépréciations

Evolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
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	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
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	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

4.5 – Détail des emprunts

Détail des emprunts	31/12/2024	31/12/2025	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	2 923 011,71	4.57	11/12/2027
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers				
Total	2 794 598,75	2 923 011,71		

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 »	6 937,06	2 916 074,65		2 923 011,71
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total	6 937,06	2 916 074,65		2 923 011,71

4.7 – Décomposition des autres dettes d'exploitation

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	118 325,58	45 447,38
Etat et autres collectivités		
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	118 325,58	45 447,38

4.8 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers	632 773,81	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	632 773,81	837 302,57
Charges immobilières	0,00	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	31/12/2025	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	128 412,96	123 077,41
Sous-total charges sur opérations financières	128 412,96	123 077,41
Total Revenus financiers nets	-128 412,96	-123 077,41

4.10 – Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

	31/12/2025	Taux réel (% actif net moyen)	31/12/2024	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion et de fonctionnement externes				
Honoraires du dépositaire	20 750,00	0,26%	14 244,21	0,16%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	8 216,00	0,10%	7 382,40	0,08%
Honoraires du valorisateur	8 400,00	0,11%	9 345,24	0,10%
Honoraires de gestion	35 512,20	0,44%	-	-
Divers	0,00	0,00%	13 398,60	0,15%
Total général	72 878,20	0,91%	44 370,45	0,48%

4.11 – Engagements reçus et donnés

Conformément aux dispositions du prospectus, aucune commission de surperformance n'a été prélevée au cours de l'exercice.

En garantie du prêt contracté sur la SCI QS Aurore, la SPPICAV 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	31/12/2025	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	431 482,65	669 854,71
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 717 922,24	3 048 067,53
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	4 149 404,89	3 717 922,24
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution*		
- Report à nouveau du résultat	4 149 404,89	3 717 922,24
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	4 149 404,89	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	Rueil-Malmaison	2017	990,00	-4 288 324,66	-4 289 314,66
QS AURORE 2	Bureaux	Rueil-Malmaison	2017	990,00	-20 388,55	-21 378,55
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	14 439 574,94	10 151 250,28	138,58
Avance en cpte/ct SCI QS Aurore 2	18 000,00	-2 388,55	-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
Comptes courants bancaires	-	217 923,63	EUR	2,97%

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 MAI 2026**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique :

- constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à la somme de 431 482,65 euros ;
- décide d'affecter ledit résultat au compte « report des résultats nets antérieurs » lequel s'établit, après affectation, à 4 149 404,89 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 mai 2026 :

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique :

- constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à la somme de 431 482,65 euros ;
- décide d'affecter ledit résultat au compte « report des résultats nets antérieurs » lequel s'établit, après affectation, à 4 149 404,89 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 2025



SPPPICAV 47MONCEAU II

Siège Social : 47 rue de Monceau – 75008 Paris
SPPPICAV 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 2025



**SPPICAV
47MONCEAU II**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2025*

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 01 janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note A-1 « Actifs immobiliers » du paragraphe 1.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers,



**SPPICAV
47MONCEAU II**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2025*

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 société.



SPPICAV
47MONCEAU II

Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2025

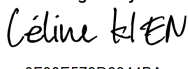
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris, le 12 mai 2026

Le Commissaire aux comptes

Denjean & Associés Audit

DocuSigned by:

0F00E579D6044BA...

Céline KIEN

BILAN ACTIF

Bilan au 31/12/2025 en Euros - Actif	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	10 148 861,73	10 531 866,49
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00
Contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes art. L 214-36 2° alinéa	0,00	0,00
Parts et actions des sociétés art. L 214-36 3° alinéa	0,00	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé art. L 214-36 4° alinéa	0,00	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents art. L 214-36 5° alinéa	0,00	0,00
Avances preneurs sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier (1)	10 148 861,73	10 531 866,49
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres actifs	217 923,63	217 923,63
Créances locataires	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00
Dépôts à vue	217 923,63	217 923,63
Total de l'actif	10 366 785,36	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 31/12/2025 en Euros - Passif	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	7 325 448,07	7 909 743,99
Capital	3 176 043,18	4 191 821,75
Report des plus-values nettes réalisées (1)	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs (1)	3 717 922,24	3 048 067,53
Résultat de l'exercice (1)	431 482,65	669 854,71
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes	3 041 337,29	2 840 046,13
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts et dettes financières	2 923 011,71	2 794 598,75
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00	0,00
Autres dettes d'exploitation	118 325,58	45 447,38
Total du passif	10 366 785,36	10 749 790,12

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat au 31/12/2025 en Euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	632 773,81	837 302,57
Total I	632 773,81	837 302,57
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	0,00	0,00
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total II	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	0,00	0,00
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres charges financières	128 412,96	123 077,41
Total IV	128 412,96	123 077,41
Résultat sur opérations financières (III – IV)	-128 412,96	123 077,41
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	72 878,20	44 370,45
Autres charges (VII)	0,00	0,00
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	431 482,65	669 854,71
Régularisations sur résultat net (VIII)	0,00	0,00
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	431 482,65	669 854,71
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Total IX	0,00	0,00
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Total X	0,00	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	0,00	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	0,00	0,00
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	431 482,65	669 854,71

ANNEXE

1 – Informations générales

1.1 Eléments caractéristiques de l'OPCI

Stratégie d'investissement :

La SPPPICAV 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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	7 325 448,07	7 909 743,99	11 076 815,16	12 035 106,59	11 515 693,69
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	177,39192	191,54114	268,23448	291,44029	278,86227
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

Néant

Règles et méthodes comptables

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

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 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
- 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.

A- 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 ».

A-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.

A-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.

B – 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.

C - 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.

D - Les commissions

D-1 Les commissions de souscription

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

D-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.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post-clôture n'est à signaler.

2 – Evolution des capitaux propres

2.1 Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Capital (1)	3 176 043,18	4 191 821,75
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	3 717 922,24	3 048 067,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00	0,00
Résultat de l'exercice		
<i>Sur le résultat net</i>	431 482,65	669 854,71
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur le résultat net</i>	0,00	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
<i>Sur le résultat net</i>	0,00	0,00
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	0,00	0,00
Total des sommes distribuables (2)	4 149 404,89	3 717 922,24
Total des capitaux propres (1+2)	7 325 448,07	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	31/12/2025	31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	7 909 743,99	11 076 815,16
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	0,00	0,00
Frais liés à l'acquisition	0,00	0,00
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	0,00	0,00
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	0,00	0,00
Différences de change	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-1 015 778,57	-3 836 925,88
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-4 310 693,21	-3 294 914,64
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-3 294 914,64	542 011,24
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	0,00	0,00
Distribution de l'exercice précédent	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	431 482,65	669 854,71
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	431 482,65	669 854,71
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice avant compte de régularisations	0,00	0,00
<i>Sur résultat net</i>	0,00	0,00
<i>Sur cessions d'actifs</i>	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	7 325 448,07	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	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	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	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I art. L214-36)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Parts et actions des sociétés (3° du I art. L214-36)						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total frais exclus						

3.3 Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Echéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
QS AURORE	2027	10 529 129,04	632 773,81	0,00	-1 010 652,57	10 151 250,28
QS AURORE 2		2 737,45	0,00	0,00	-5 126,00	-2 388,55
Total		10 531 866,49	632 773,85	0,00	-1 015 778,57	10 148 861,73

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	31/12/2025	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	0,00
Total	0,00	0,00

4.2 Evolution des dépréciations

Evolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
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	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
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	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

4.5 – Détail des emprunts

Détail des emprunts	31/12/2024	31/12/2025	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	2 923 011,71	4.57	11/12/2027
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers				
Total	2 794 598,75	2 923 011,71		

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 »	6 937,06	2 916 074,65		2 923 011,71
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total	6 937,06	2 916 074,65		2 923 011,71

4.7 – Décomposition des autres dettes d'exploitation

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	118 325,58	45 447,38
Etat et autres collectivités		
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	118 325,58	45 447,38

4.8 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers	632 773,81	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	632 773,81	837 302,57
Charges immobilières	0,00	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	31/12/2025	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	128 412,96	123 077,41
Sous-total charges sur opérations financières	128 412,96	123 077,41
Total Revenus financiers nets	-128 412,96	-123 077,41

4.10 – Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

	31/12/2025	Taux réel (% actif net moyen)	31/12/2024	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion et de fonctionnement externes				
Honoraires du dépositaire	20 750,00	0,26%	14 244,21	0,16%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	8 216,00	0,10%	7 382,40	0,08%
Honoraires du valorisateur	8 400,00	0,11%	9 345,24	0,10%
Honoraires de gestion	35 512,20	0,44%	-	-
Divers	0,00	0,00%	13 398,60	0,15%
Total général	72 878,20	0,91%	44 370,45	0,48%

4.11 – Engagements reçus et donnés

Conformément aux dispositions du prospectus, aucune commission de surperformance n'a été prélevée au cours de l'exercice.

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	31/12/2025	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	431 482,65	669 854,71
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 717 922,24	3 048 067,53
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	4 149 404,89	3 717 922,24
Affectation des sommes distribuables		
- Distribution*		
- Report à nouveau du résultat	4 149 404,89	3 717 922,24
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	4 149 404,89	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	Rueil-Malmaison	2017	990,00	-4 288 324,66	-4 289 314,66
QS AURORE 2	Bureaux	Rueil-Malmaison	2017	990,00	-20 388,55	-21 378,55
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	14 439 574,94	10 151 250,28	138,58
Avance en cpte/ct SCI QS Aurore 2	18 000,00	-2 388,55	-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
Comptes courants bancaires	-	217 923,63	EUR	2,97%