RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 23986
Numéro SIREN : 814 789 632
Nom ou dénomination : ABERDONIA PROPERTIES

Ce dépôt a été enregistré le 30/05/2018 sous le numéro de dépôt 37473



20180374732017

DATE DEPOT : 30/05/2018

N° DE DEPOT : 37473

N° GESTION : 2015823986

N° SIREN : 814789632

DENOMINATION : A8ERDONIA PROPERTIES

ADRESSE : 35 boulevard des Capucines 75002 Paris

MILLESIME : 2017

.

ABERDONIA PROPERTIES
Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
sous forme de société par actions simplifiée
Siège social : 35, boulevard des Capucines, 75002 Paris
Agrément AMF n°SPI20160049
814 789 632 RCS Paris
(la « **Société** »)

07 JUIN 2018
37473

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 26 AVRIL 2018

Deuxième décision – Affectation du résultat

L'Associé Unique constate que :

- le montant du bénéfice de l'exercice s'élève à 2.746.215,05 euros

- décide d'affecter le bénéfice du résultat de l'exercice qui s'élève à 2.746.215,05 euros, augmentée du report à nouveau déficitaire antérieur de 12.141.308,00, représentant ensemble la somme négative de - 9.395.092, 95 euros en incorporation au compte de capital.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

SPPICAV – ABERDONIA PROPERTIES
R.C.S. PARIS n°814 789 632
35, boulevard des Capucines
75002 Paris

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

BILAN AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

Exercice ouvert le 27/03/2017 et clos le 31/12/2017

Bilan – Actif.....page 3
Bilan – Passif.....page 4
Compte de résultats.....page 5
Annexe.....page 6

SPPICAV - OPPCI Aberdonia Properties

BILAN au 31/12/2017 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	54 840 071,96	45 103 634,00
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Autres actifs à caractère immobilier[1]	54 840 071,96	45 103 634,00
DEPOTS 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	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES		-
DEPOTS A VUE	85 630,54	793,00
TOTAL DE L'ACTIF	54 925 702,50	45 104 427,00

PASSIF	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	45 198 685,12	1 000,00
Report des plus-values nettes[2]		
Report des résultats nets antérieurs[2]	-12 141 308,00	
Résultat de l'exercice	2 746 215,05	-12 141 308,00
Acomptes versés au cours de l'exercice[2]	-	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	35 803 592,17	-12 140 308,00
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	19 122 110,33	57 244 735,00
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	19 084 893,27	57 167 634,00
Dépôts de garantie reçus	-	
Autres dettes d'exploitation	37 217,06	77 101,00
TOTAL DU PASSIF	54 925 702,50	45 104 427,00

[1] Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.
[2] Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.
[3] Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2017 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	4 637 406,42	
TOTAL I	4 637 406,42	
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-77 308,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-1 572 067,71	
TOTAL II	-1 572 067,71	-77 308,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	3 065 338,71	-77 308,00
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	-	
TOTAL IV	-	
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	
Autres produits (V)	-	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-319 123,66	
Autres charges (VII)	-	-12 064 000,00
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 746 215,05	-12 141 308,00
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
TOTAL VIII	-	
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
TOTAL IX	-	
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII - IX)	2 746 215,05	-12 141 308,00
Comptes de régularisation (X)	-	
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	2 746 215,05	-12 141 308,00

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2017 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-08 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

L'OPCI Aberdonia Properties a obtenu l'agrément AMF le 18.10.2016 et été immatriculée le 19.11.2015
Abdedonia Properties a été transformée en OPCI à partir du 27 mars 2017

Concernant les comptes avant transformation de la société en OPCI (27 mars 2017):
les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014 et conformément aux hypothèses de base :
-continuité d'exploitation,
-principe de prudence.
Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG). La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction
Néant

Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration
Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis
Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-92 2° et 3°)
Conformément au plan comptable applicable aux OPCI, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle. Une évaluation complète des actifs immobiliers avec visite ainsi qu'une actualisation sont réalisées chaque année par un expert immobilier. 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. La valeur actuelle des immeubles est déterminée, droits inclus, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers. Conformément à ces principes, les Actifs des sociétés propriétaires (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle. Les frais d'acquisition ainsi que ceux de mise en place des emprunts relatifs à ces acquisitions ont été considérés en augmentation du prix de revient des participations acquises. Les sociétés propriétaires des actifs immobiliers ont été valorisées en retenant l'hypothèse d'une vente des parts. Les actifs immobiliers sont donc considérés droits inclus à l'actif des sociétés et il est considéré de droits d'enregistrements au niveau des titres des sociétés propriétaires. A chaque établissement de l'évaluation, les méthodes et modèles utilisés par l'expert immobilier font l'objet d'une vérification par l'expert indépendant interne de la Société de Gestion.

Valorisation des avances en compte courant classées dans "Autres actifs à caractère immobiliers" à l'actif et "Comptes courants actionnaires" au passif de l'OPCI
Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers
Néant

1.3. Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Néant

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais inclus.
Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 16% TTC de l'actif net)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

pwc

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'attention de l'Associé unique de la société
SPPPICAV ABERDONIA PROPERTIES
35, boulevard des Capucines
75002 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SPPPICAV ABERDONIA PROPERTIES relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1-1 et conformément à la règlementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du Conseil d'administration et dans les autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Il appartient au Conseil d'administration 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 société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

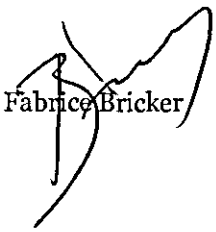
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'administration, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par le Conseil d'administration 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 l'OPCI 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.

Fait à Neuilly sur Seine, le 6 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

SPPICAV - Aberdonia Properties

Exercice ouvert le 27/03/2017 et clos le 31/12/2017

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif
Bilan - Passif
Compte de résultat
Annexe
1 - Règles et méthodes comptables
2 - Evolution de l'actif net
3 - Compléments d'information
3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°
Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36
3.2 – Autres actifs à caractère immobilier
3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)
3.4 - Décomposition des créances
3.5 - Capitaux propres
3.6 - Dettes
Décomposition des dettes
Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
Ventilation des emprunts par nature d'actifs
Emprunts à taux fixe
3.7 - Détail des provisions
3.8 - Produits et charges de l'activité immobiliére
3.9 – Produits et charges sur opérations financières
3.10 – Autres produits et autres charges
3.11 - Frais de gestion
3.12 – Résultat sur cession d'actifs
3.13 - Engagements reçus et donnés
3.14 - Tableau d'affectation du résultat
Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice
3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

SPPICAV - OPPCI Aberdonia Properties

BILAN au 31/12/2017 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**54 840 071,96**	**45 103 634,00**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Autres actifs à caractère immobilier[1]	54 840 071,96	45 103 634,00
DEPOTS 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	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES		-
DEPOTS A VUE	**85 630,54**	**793,00**
TOTAL DE L'ACTIF	**54 925 702,50**	**45 104 427,00**

PASSIF	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	45 198 685,12	1 000,00
Report des plus-values nettes[2]		
Report des résultats nets antérieurs[2]	-12 141 308,00	
Résultat de l'exercice	2 746 215,05	-12 141 308,00
Acomptes versés au cours de l'exercice[2]	-	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	**35 803 592,17**	**-12 140 308,00**
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	**19 122 110,33**	**57 244 735,00**
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	19 084 893,27	57 167 634,00
Dépôts de garantie reçus	-	
Autres dettes d'exploitation	37 217,06	77 101,00
TOTAL DU PASSIF	**54 925 702,50**	**45 104 427,00**

[1] Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.
[2] Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.
[3] Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2017 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	4 637 406,42	
TOTAL I	**4 637 406,42**	
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-77 308,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-1 572 067,71	
TOTAL II	**-1 572 067,71**	**-77 308,00**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**3 065 338,71**	**-77 308,00**
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	-	
TOTAL IV	**-**	
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	**-**	
Autres produits (V)	-	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-319 123,66	
Autres charges (VII)	-	-12 064 000,00
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**2 746 215,05**	**-12 141 308,00**
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
TOTAL VIII	**-**	
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
TOTAL IX	**-**	
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	**-**	
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII - IX)	**2 746 215,05**	**-12 141 308,00**
Comptes de régularisation (X)	-	
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	**2 746 215,05**	**-12 141 308,00**

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2017 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

L'OPCI Aberdonia Properties a obtenu l'agrément AMF le 18.10.2016 et été immatriculée le 19.11.2015
Abdedonia Properties a été transformée en OPCI à partir du 27 mars 2017

Concernant les comptes avant transformation de la société en OPCI (27 mars 2017):
les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux régles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014 et conformément aux hypothèses de base :
-continuité d'exploitation,
-principe de prudence.
Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le réglement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG). La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

1.1. *Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier*

Valorisation des immeubles en cours de construction
Néant

Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration
Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis
Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-92 2° et 3°)
Conformément au plan comptable applicable aux OPCI, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle. Une évaluation complète des actifs immobiliers avec visite ainsi qu'une actualisation sont réalisées chaque année par un expert immobilier. 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. La valeur actuelle des immeubles est déterminée, droits inclus, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers. Conformément à ces principes, les Actifs des sociétés propriétaires (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle. Les frais d'acquisition ainsi que ceux de mise en place des emprunts relatifs à ces acquisitions ont été considérés en augmentation du prix de revient des participations acquises. Les sociétés propriétaires des actifs immobiliers ont été valorisées en retenant l'hypothèse d'une vente des parts. Les actifs immobiliers sont donc considérés droits inclus à l'actif des sociétés et il est considéré de droits d'enregistrements au niveau des titres des sociétés propriétaires. A chaque établissement de l'évaluation, les méthodes et modèles utilisés par l'expert immobilier font l'objet d'une vérification par l'expert indépendant interne de la Société de Gestion.

Valorisation des avances en compte courant classées dans "Autres actifs à caractère immobiliers" à l'actif et "Comptes courants actionnaires" au passif de l'OPCI
Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

1.2. *Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers*

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers
Néant

1.3. *Mode de comptabilisation des produits*

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

1.4. *Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs*

Néant

1.5. *Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)*

Néant

1.6. *Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition*

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais inclus.
Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

1.7. *Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives*

Néant

1.8. *Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques*

Néant

1.9. *Méthode de calcul des frais de gestion fixes*

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 16% TTC de l'actif net)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net en début d'exercice	*-12 140 308,00*	-
Souscriptions (y.c les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	-	1 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	
Différences de change	-	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	*17 890 155,97*	
· Différence d'estimation exercice N	*17 890 155,97*	
· Différence d'estimation exercice N-1	-	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
· Différence d'estimation exercice N	-	
· Différence d'estimation exercice N-1	-	
Distribution de l'exercice précédent[1]	-	
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	*2 746 215,05*	*-12 141 308,00*
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	
· sur résultat net[1]	-	
· sur cessions d'actifs[1]	-	
Autres éléments[2]	27 307 529,15	
	-	
Actif net en fin d'exercice	35 803 592,17	-12 140 308,00

[1] Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.
[2] Augmentation de capital et reevaluation à la date de transformation

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

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

Ventilation par nature	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Total frais inclus						**Néant**

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens Immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant	Néant	Néant

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 I 2°) et 3°)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	-	-	-24 222 954,55	17 890 155,97	-6 332 798,58	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	-	-		-	-	-
Total	-	-	-24 222 954,55	17 890 155,97	-6 332 798,58	-
Total frais inclus					-6 332 798,58	

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
Aberdonia FP 1 SCI	HOLDING	France
NESCOURT SARL	BIEN IMMOBILIER	France
IF Three Log 1	BIEN IMMOBILIER	France

3.2. *Autres actifs à caractère immobilier*

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Avances en compte courant	54 840 071,96	45 103 634,00
Dépôts et cautionnements versés		-
Autres créances immobilisées		-
Total	54 840 071,96	45 103 634,00

3.2.1. Contrats de crédit-bail

Néant.

3.3. *Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)*

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant	-	-	-	-
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant	-	-	-	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			-	-
Dépôts				
Néant	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Titres de créances				
Néant	-	-	-	-
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
Néant	-	-	-	-
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				-
Néant	-	-	-	-
Au passif :			-	-
Néant	-	-	-	-
Instruments financiers à terme				
A l'actif :			-	-
SwissLife CAPI Strategic Plus	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Total de l'inventaire des autres actifs			-	-
Rappel de l'actif net			35 803 592,17	

3.4. *Décomposition des créances*

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Créances locataires		
Créances locataires		-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		-
Dépréciations des créances douteuses		-
Total		-

Evolution des dépréciations	Exercice N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2017
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2017
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Total	**-**

3.5. *Capitaux propres*

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts[1]	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisées	-	-	-
Montants nets	**-**	**-**	**-**

[1] Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Capital souscrit appelé		-
Capital souscrit non appelé		-
Capital souscrit	**-**	**-**

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Capital	45 198 685,12	1 000,00
Report des plus-values nettes	-	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-12 141 308,00	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	2 746 215,05	-12 141 308,00
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		
Total des capitaux propres (actif net)	**35 803 592,17**	**-12 140 308,00**

3.6. *Dettes*

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Emprunts		-
Concours bancaires courants		-
Total des dettes envers les établissements de crédit		**-**
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	19 084 893,27	57 167 634,00
Frais de fonctionnement et de gestion à payer		-
Locataires créditeurs		-
Fournisseurs et comptes rattachés		-
Etat et autres collectivités		-
Autres créditeurs	37 217,06	77 101,00
Produits constatés d'avance		-
Total des autres dettes d'exploitation	**19 122 110,33**	**57 244 735,00**

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"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

Emprunts immobilier

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur[1] au bilan	Valeur actuelle[2]	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

[1] Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
[2] Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7. *Détail des provisions*

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2017
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.8. *Produits et charges de l'activité immobilière*

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers		-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		4 637 406,42	*Intérêts sur avances en compte courant*
Total	-	4 637 406,42	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières		-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-	
Intérets sur avances en compte courant		-1 572 067,71	*Intérêts sur avances en compte courant*
Impôts, taxes et versements assimilés		-	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier			
Total	-	-1 572 067,71	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	-
Total	Néant
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	-
Total	-

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	-
Total	Néant
Autres charges	-
Total	Néant

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net.
Ils représentent pour cet exercice 1,15% de l'actif net moyen et se décomposent en:

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
Elle s'élève à 238 818,080 € TTC et représente 0,86% de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 80 455,140 € et représentent 0,29% de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 27 809 373,90 €

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2017	N-1
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 I 4°)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et Instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Avance en compte courant au taux fixe 7% échéance 01/09/2022	
Engagements donnés	
Avances en compte courant au taux fiscalement déductible	
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'afectation du résultat	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Résultat net	2 746 215,05	-12 141 308,00
Régularisation du résultat net		-
Résultat sur cessions d'actifs		-
Régularisation des cessions d'actifs		-
Acomptes versés au titre de l'exercice		-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	**2 746 215,05**	**-12 141 308,00**
Report des résultats nets	-12 141 308,00	-
Report des plus-values nettes		-
Régularisation sur les comptes de report		-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	**-12 141 308,00**	**-**
Total des sommes à affecter (I + II)*	**-9 395 092,95**	**-12 141 308,00**
Distribution	(*)	
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-12 141 308,00
Report des plus-values nettes	(*)	
Incorporation au capital	(*)	(*)
Total des sommes affectées	**-**	**-12 141 308,00**

*** L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2017**

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actif net		35 803 592,17		
Part A	EUR			
Nombre Parts en circulation		3 946 848,00		
Part A	EUR			
Valeur liquidative		9,07		
Part A	EUR			
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)				
Part A	EUR	(*)	-	-

*** Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.**

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
Aberdonia FP 1 SCI	-6 330 497,59	19 560,00	3 054 608,95	-11 940 009,05	99,95%
NESCOURT SARL	-7 248 632,90	99 519,00	-592 728,45	-11 437 855,12	0,08%
IF Three Log 1	-1 465 221,75	971 154,00	-245 822,19	-11 373 026,18	0,003%
Total	**-15 044 352,24**	**1 090 233,00**	**2 216 058,31**	**-34 750 890,35**	