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 08/06/2021 sous le numéro de dépôt 41843

20210418432020

DATE DEPOT : 08/06/2021

N° DE DEPOT : 41843

N° GESTION : 2015B23986

N° SIREN : 814789632

DENOMINATION : ABERDONIA PROPERTIES

ADRESSE : 35 boulevard des Capucines 75002 Paris

MILLESIME : 2020

LPS8627802

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
RCS PARIS 814 789 632
(la « Société »)

Greffe du tribunal de commerce de Paris
Acte déposé le :
11 JUIN 2021
Sous le N° : 041843

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 12 MAI 2021

DEUXIEME DECISION – AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

L'Associé Unique constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- le montant de la perte de l'exercice est de 143.064,04 euros ;
- le montant des dividendes perçus des filiales et des participations s'élève à 310,19 euros.

Et décide d'affecter le résultat de l'exercice ainsi qu'il suit :

- 143.064,04 euros de perte en incorporation au capital.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte qu'il a été distribué des dividendes au titre des trois exercices précédents ainsi qu'il suit :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 : 521 190,04 euros ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 : Néant ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 : Néant.

Certifié conforme par le Président

ABERDONIA PROPERTIES
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de SAS
35, Boulevard des Capucines
75002 PARIS
RCS PARIS 814 789 632

COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2020

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

BILAN au 31/12/2020 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**72 231 679,11**	**65 496 129,63**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	10 299,81	7 825,05
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	54 642 634,44	49 175 944,25
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]	17 578 744,86	16 312 360,33
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	6 421,49	6 114,30
DEPOTS A VUE	**367 273,90**	**437 761,30**
TOTAL DE L'ACTIF	**72 605 374,50**	**65 940 005,23**

PASSIF	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	68 610 170,61	63 141 005,66
Report des plus-values nettes[3]		
Report des résultats nets antérieurs[3]	-	-
Résultat de l'exercice	-143 064,04	521 190,04
Acomptes versés au cours de l'exercice[3]	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	**4 138 267,93**	**2 277 809,53**
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	4 095 251,19	2 235 084,55
Dépôts de garantie reçus		-
Autres dettes d'exploitation	43 016,74	42 724,98
TOTAL DU PASSIF	**72 605 374,50**	**65 940 005,23**

[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 31/12/2020 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	310,19	2,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	150 463,23	1 030 914,30
TOTAL I	**150 773,42**	**1 030 916,30**
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-777,75
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-34 665,32	-225 325,33
TOTAL II	**-34 665,32**	**-226 103,08**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**116 108,10**	**804 813,22**
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)	-259 172,14	-283 623,18
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**-143 064,04**	**521 190,04**
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)	**-143 064,04**	**521 190,04**
Comptes de régularisation (X)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	**-143 064,04**	**521 190,04**

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2020 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC N°2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif Immobilier (OPCI).

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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.214-36 2° et 3°)
La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.
L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

Valorisation des avances en compte courant
Les avances en compte courant sont évalués 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

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.
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)

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.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Actif net en début d'exercice	**83 662 195,70**	**57 552 163,37**
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	-	-
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	**5 469 164,95**	**5 588 642,29**
· Différence d'estimation exercice N	*7 495 341,66*	*2 026 176,71*
· Différence d'estimation exercice N-1	2 026 176,71	-3 562 665,58
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]	-521 190,04	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-143 064,04	521 190,04
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net[1]	-	-
· sur cessions d'actifs[1]	-	-
Autres éléments[2]		-
Actif net en fin d'exercice	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**

[1] Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

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 31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	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 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice N-1	Cessions (*)	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	7 825,05	-	-	2 474,76	10 299,81	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	49 175 944,25	-	-	5 468 690,19	54 642 634,44	
Total	**49 183 769,30**	-	-	**5 469 164,95**	**54 652 934,25**	-
Total frais inclus						-

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SLP1 SARL	HOLDING / BIEN IMMOBILIER	France
NESCOURT SCI	BIEN IMMOBILIER	France
IF THREE LOG 1 SCI	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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Avances en compte courant	17 578 744,86	16 312 360,33
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**17 578 744,86**	**16 312 360,33**

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 :			-	-
Néant	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Total de l'inventaire des autres actifs			-	-
Rappel de l'actif net			68 467 106,57	

3.4. *Décomposition des créances*

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Capital	68 610 170,61	63 141 005,66
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-143 064,04	521 190,04
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)	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**

3.6. *Dettes*

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	4 095 251,19	2 235 084,55
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	43 016,74	42 724,98
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	**4 138 267,93**	**2 277 809,53**

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"	45 402,11	1 395 409,39	2 654 439,69	4 095 251,19
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	**45 402,11**	**1 395 409,39**	**2 654 439,69**	**4 095 251,19**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Emprunts immobiliers	4 095 251,19	2 235 084,55
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*

Provisions constituées	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	..	310,19	
Intérêts statutaires		-	
Intérêts des comptes courants d'associés	...	150 463,23	*Intérêts sur avances en compte courant*
Total		150 773,42	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières			...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-	...
Intérêts des comptes courants d'associés		-34 665,32	*Intérêts sur avances en compte courant*
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		-34 665,32	

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	-
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	-
Autres charges	-
Total	-

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrents par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 16% TTC par an assis sur l'actif net.
Ils représentent pour cet exercice 0,39 % 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 191 516,61 € et représente 0,29 % 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 67 655,53 € et représente 0,10 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 66 228 308,56 €

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2020	31/12/2019
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	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
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	-

Nantissement des parts sociales de l'OPCI
Nantissement des créances de l'OPCI
Nantissement des créances et de toute créance subordonnée
Nantissement des comptes bancaires de l'OPCI

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Résultat net	-143 064,04	521 190,04
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)	**-143 064,04**	**521 190,04**
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes	-	
Régularisation sur les comptes de report	-	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)*	**-143 064,04**	**521 190,04**
Distribution	(*)	521 190,04
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-
Total des sommes affectées	-	**521 190,04**

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

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

		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Actif net						
Part A	EUR	68 467 106,57	63 662 195,70	57 552 163,37	35 803 592,17	
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00	
Valeur liquidative						
Part A	EUR	17,34	16,12	14,58	9,07	
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
SLP1 SARL	54 642 634,44	25 888,00	3 809 011,97	9 622 258,17	100,00%
NESCOURT SCI	13 122 101,57	98 850,00	659 762,14	759 281,14	0,08%
IF THREE LOG 1 SCI	13 352 946,85	971 150,00	2 020 022,88	2 992 426,88	0,003%

ABERDONIA PROPERTIES SPPICAV

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

pwc

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'Associé unique
ABERDONIA PROPERTIES SPPICAV
35, boulevard des Capucines
75002 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier ABERDONIA PROPERTIES constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 dans les « Règles et méthodes comptables » et en note 1-1 « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » et conformément à la règlementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et 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.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Il appartient à la 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 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 la société de gestion.

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 SPPICAV.

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

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

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

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

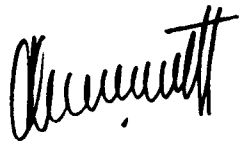
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de

cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- 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 5 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

Exercice ouvert le 01/01/2020 et clos le 31/12/2020

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.2
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 imm
(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 immobilière
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 - ABERDONIA PROPERTIES

BILAN au 31/12/2020 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**72 231 679,11**	**65 496 129,63**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	10 299,81	7 825,05
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	54 642 634,44	49 175 944,25
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]	17 578 744,86	16 312 360,33
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	6 421,49	6 114,30
DEPOTS A VUE	**367 273,90**	**437 761,30**
TOTAL DE L'ACTIF	**72 605 374,50**	**65 940 005,23**

PASSIF	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	68 610 170,61	63 141 005,66
Report des plus-values nettes[3]		
Report des résultats nets antérieurs[3]	-	-
Résultat de l'exercice	-143 064,04	521 190,04
Acomptes versés au cours de l'exercice[3]	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	**4 138 267,93**	**2 277 809,53**
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	4 095 251,19	2 235 084,55
Dépôts de garantie reçus		-
Autres dettes d'exploitation	43 016,74	42 724,98
TOTAL DU PASSIF	**72 605 374,50**	**65 940 005,23**

[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 31/12/2020 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	310,19	2,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	150 463,23	1 030 914,30
TOTAL I	**150 773,42**	**1 030 916,30**
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-777,75
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-34 665,32	-225 325,33
TOTAL II	**-34 665,32**	**-226 103,08**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**116 108,10**	**804 813,22**
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)	-259 172,14	-283 623,18
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**-143 064,04**	**521 190,04**
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)	**-143 064,04**	**521 190,04**
Comptes de régularisation (X)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	**-143 064,04**	**521 190,04**

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2020 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC N°2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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.214-36 2° et 3°)
La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.
L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

Valorisation des avances en compte courant
Les avances en compte courant sont évalués 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

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.
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)

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.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Actif net en début d'exercice	63 662 195,70	57 552 163,37
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises á l'OPCI)	-	-
Frais liés á l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs á caractère immobilier	5 469 164,95	5 588 842,29
· Différence d'estimation exercice N	*7 495 341,66*	*2 026 176,71*
· Différence d'estimation exercice N-1	2 026 176,71	-3 562 665,58
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]	-521 190,04	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-143 064,04	521 190,04
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net[1]	-	-
· sur cessions d'actifs[1]	-	-
Autres éléments[2]		-
Actif net en fin d'exercice	68 467 106,57	63 662 195,70

[1] Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

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 31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	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 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice N-1	Cessions (*)	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	7 825,05	-	-	2 474,76	10 299,81	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	49 175 944,25	-	-	5 466 690,19	54 642 634,44	
Total	**49 183 769,30**	-	-	**5 469 164,95**	**54 652 934,25**	-
Total frais inclus						-

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SLP1 SARL	HOLDING / BIEN IMMOBILIER	France
NESCOURT SCI	BIEN IMMOBILIER	France
IF THREE LOG 1 SCI	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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Avances en compte courant	17 578 744,86	16 312 360,33
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**17 578 744,86**	**16 312 360,33**

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 :			-	-
Néant	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Total de l'inventaire des autres actifs			-	-
Rappel de l'actif net			68 467 106,57	

3.4. *Décomposition des créances*

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Capital	68 610 170,61	63 141 005,66
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-143 064,04	521 190,04
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)	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	4 095 251,19	2 235 084,55
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	43 018,74	42 724,98
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	**4 138 267,93**	**2 277 809,53**

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 emortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	45 402,11	1 395 409,39	2 654 439,69	4 095 251,19
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	**45 402,11**	**1 395 409,39**	**2 654 439,69**	**4 095 251,19**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Emprunts immobiliers	4 095 251,19	2 235 084,55
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*

Provisions constituées	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	...	310,19	
Intérêts statutaires		-	
Intérêts des comptes courants d'associés	...	150 463,23	*Intérêts sur avances en compte courant*
Total		**150 773,42**	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières			...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-	...
Intérêts des comptes courants d'associés		-34 665,32	*Intérêts sur avances en compte courant*
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		**-34 665,32**	

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	-
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	-
Autres charges	-
Total	-

3.11. *Frais de gestion*

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 16% TTC par an assis sur l'actif net.
Ils représentent pour cet exercice 0,39 % 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 191 516,61 € et représente 0,29 % 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 67 655,53 € et représente 0,10 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 66 228 308,56 €

3.12. *Résultat sur cessions d'actifs*

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2020	31/12/2019
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 caractére immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
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	-

Nantissement des parts sociales de l'OPCI
Nantissement des créances de l'OPCI
Nantissement des créances et de toute créance subordonnée
Nantissement des comptes bancaires de l'OPCI

3.14. *Tableau d'affectation du résultat*

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Résultat net	-143 064,04	521 190,04
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)	**-143 064,04**	**521 190,04**
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes	-	
Régularisation sur les comptes de report	-	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	**-**	**-**
Total des sommes à affecter (I + II)*	**-143 064,04**	**521 190,04**
Distribution	(*)	521 190,04
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-
Total des sommes affectées	**-**	**521 190,04**

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

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

		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Actif net						
Part A	EUR	68 467 106,57	63 662 195,70	57 552 183,37	35 803 592,17	
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00	
Valeur liquidative						
Part A	EUR	17,34	16,12	14,58	9,07	
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR	(*)	(*)	(*)	(*)	

*** La 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
SLP1 SARL	54 642 834,44	25 888,00	3 809 011,97	9 622 258,17	100,00%
NESCOURT SCI	13 122 101,57	98 850,00	659 762,14	759 281,14	0,08%
IF THREE LOG 1 SCI	13 352 946,85	971 150,00	2 020 022,88	2 992 426,88	0,003%
Total	**81 117 682,86**	**1 095 888,00**	**6 488 796,99**	**13 373 966,19**	