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 05/05/2022 sous le numéro de dépôt 42745

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 2021

DocuSigned by:
François GRANDVOINNET
7E50F6BB73184D7...

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

Exercice ouvert le 01/01/2021 et clos le 31/12/2021

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 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 31/12/2021 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**83 566 519,57**	**72 231 679,11**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	12 094,84	10 299,81
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	64 692 756,44	54 642 634,44
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]	18 861 668,29	17 578 744,86
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	6 974,07	6 421,49
DEPOTS A VUE	**324 899,31**	**367 273,90**
TOTAL DE L'ACTIF	**83 898 392,95**	**72 605 374,50**

PASSIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	78 519 023,60	68 610 170,61
Report des plus-values nettes[3]		
Report des résultats nets antérieurs[3]	-	-
Résultat de l'exercice	-148 301,76	-143 064,04
Acomptes versés au cours de l'exercice[3]	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ***(Montant représentatif de l'actif net)***	**78 370 721,84**	**68 467 106,57**
PROVISIONS	**-**	**-**
INSTRUMENTS FINANCIERS	**-**	**-**
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	**5 527 671,11**	**4 138 267,93**
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	5 496 064,83	4 095 251,19
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	31 606,28	43 016,74
TOTAL DU PASSIF	**83 898 392,95**	**72 605 374,50**

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 31/12/2021 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	552,58	310,19
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	157 085,53	150 463,23
TOTAL I	**157 638,11**	**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	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-41 084,39	-34 665,32
TOTAL II	**-41 084,39**	**-34 665,32**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**116 553,72**	**116 108,10**
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)	158,10	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-262 181,38	-259 172,14
Autres charges (VII)	-2 832,20	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**-148 301,76**	**-143 064,04**
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)	**-148 301,76**	**-143 064,04**
Comptes de régularisation (X)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	**-148 301,76**	**-143 064,04**

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2021 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 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**
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	**10 051 917,03**	**5 469 164,95**
· Différence d'estimation exercice N	*17 547 258,69*	*7 495 341,66*
· Différence d'estimation exercice N-1	*7 495 341,66*	*2 026 176,71*
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	-148 301,76	-143 064,04
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	**78 370 721,84**	**68 467 106,57**

[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 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	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 31/12/2020	Cessions (*)	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	10 299,81	-	-	1 795,03	12 094,84	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	54 642 634,44	-	-	10 050 122,00	64 692 756,44	
Total	**54 652 934,25**	**-**	**-**	**10 051 917,03**	**64 704 851,28**	**-**
Total frais inclus						**64 704 851,28**

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Avances en compte courant	18 861 668,29	17 578 744,86
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**18 861 668,29**	**17 578 744,86**

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			78 370 721,84	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 974,07	6 421,49
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Total	**6 974,07**	**6 421,49**

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	**-**	**-**	**-**

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Capital	78 519 023,60	68 610 170,61
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	-148 301,76	-143 064,04
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)	**78 370 721,84**	**68 467 106,57**

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	**-**	**-**
Comptes courants actionnaires	5 496 064,83	4 095 251,19
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	31 606,28	43 016,74
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	**5 527 671,11**	**4 138 267,93**

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"	45 433,10	2 796 192,04	2 654 439,69	5 496 064,83
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	**45 433,10**	**2 796 192,04**	**2 654 439,69**	**5 496 064,83**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts immobiliers	5 496 064,83	4 095 251,19
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 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
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		552,58	*Affectation de résultat*
Intérêts statutaires		-	
Intérêts des comptes courants d'associés		157 085,53	*Intérêts sur avances en compte courant*
Total		**157 638,11**	
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		-41 084,39	*Intérêts sur avances en compte courant*
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		**-41 084,39**	

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	158,10
Total	**158,10**
Autres charges	-2 832,20
Total	**-2 832,20**

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 0,36 % 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 190 811,56 € et représente 0,26 % 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 71 369,82 € et représente 0,10 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 73 414 563,84€

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2021	31/12/2020
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	-

Autres engagements

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Résultat net	-148 301,76	-143 064,04
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)	**-148 301,76**	**-143 064,04**
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)*	**-148 301,76**	**-143 064,04**
Distribution	(*)	-
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-143 064,04
Total des sommes affectées	**-**	**-143 064,04**

*** 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

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif net						
Part A	EUR	78 370 721,84	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	3 946 848,00
Valeur liquidative						
Part A	EUR	19,8500	17,3400	16,1200	14,5800	9,0700
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	64 692 756,44	25 888,00	-665 069,76	8 957 188,41	100,00%
NESCOURT SCI	15 375 689,13	98 850,00	617 453,39	716 972,39	0,08%
IF THREE LOG 1 SCI	16 661 742,70	971 150,00	614 724,33	1 587 128,33	0,003%
Total	**96 730 188,27**	**1 095 888,00**	**567 107,96**	**11 261 289,13**	

EDMOND
DE ROTHSCHILD

Greffe du Tribunal de commerce de PARIS
Dépôt des comptes annuels
1, Quai de la Corse
75198 PARIS CEDEX 04

A Paris, le 5 mai 2022

Objet : Dépôt des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Madame, Monsieur le Greffier,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un dossier de dépôt des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la société ABERDONIA PROPERTIES, à savoir :

- Les comptes ;
- L'extrait d'affectation ;
- Le rapport du CAC.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser le récépissé de dépôt et la facture libellée à **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France)** au 35, Boulevard des Capucines – 75002 PARIS.

Nous vous prions de bien vouloir recevoir, Madame, Monsieur le Greffier, l'expression de notre considération distinguée.

Cécile MONNIER
01 70 23 28 43

ABERDONIA PROPERTIES SPPICAV

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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 de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV 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 2021 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 société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la 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 SPPICAV 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 2 Mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

Exercice ouvert le 01/01/2021 et clos le 31/12/2021

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 31/12/2021 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**83 566 519,57**	**72 231 679,11**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	12 094,84	10 299,81
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	64 692 756,44	54 642 634,44
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]	18 861 668,29	17 578 744,86
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	6 974,07	6 421,49
DEPOTS A VUE	**324 899,31**	**367 273,90**
TOTAL DE L'ACTIF	**83 898 392,95**	**72 605 374,50**

PASSIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	78 519 023,60	68 610 170,61
Report des plus-values nettes[3]		
Report des résultats nets antérieurs[3]	-	-
Résultat de l'exercice	-148 301,76	-143 064,04
Acomptes versés au cours de l'exercice[3]	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *(Montant représentatif de l'actif net)*	**78 370 721,84**	**68 467 106,57**
PROVISIONS	**-**	**-**
INSTRUMENTS FINANCIERS	**-**	**-**
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	**5 527 671,11**	**4 138 267,93**
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	5 496 064,83	4 095 251,19
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	31 606,28	43 016,74
TOTAL DU PASSIF	**83 898 392,95**	**72 605 374,50**

[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 31/12/2021 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	552,58	310,19
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	157 085,53	150 463,23
TOTAL I	**157 638,11**	**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	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-41 084,39	-34 665,32
TOTAL II	**-41 084,39**	**-34 665,32**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**116 553,72**	**116 108,10**
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)	158,10	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-262 181,38	-259 172,14
Autres charges (VII)	-2 832,20	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**-148 301,76**	**-143 064,04**
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)	**-148 301,76**	**-143 064,04**
Comptes de régularisation (X)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	**-148 301,76**	**-143 064,04**

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2021 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 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	**68 467 106,57**	**63 662 195,70**
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	**10 051 917,03**	**5 469 164,95**
· Différence d'estimation exercice N	*17 547 258,69*	*7 495 341,66*
· Différence d'estimation exercice N-1	*7 495 341,66*	*2 026 176,71*
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	-148 301,76	-143 064,04
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	**78 370 721,84**	**68 467 106,57**

[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 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	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 31/12/2020	Cessions (*)	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	10 299,81	-	-	1 795,03	12 094,84	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	54 642 634,44	-	-	10 050 122,00	64 692 756,44	
Total	**54 652 934,25**	**-**	**-**	**10 051 917,03**	**64 704 851,28**	**-**
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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Avances en compte courant	18 861 668,29	17 578 744,86
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**18 861 668,29**	**17 578 744,86**

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			78 370 721,84	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 974,07	6 421,49
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Total	**6 974,07**	**6 421,49**

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	**-**	**-**	**-**

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Capital	78 519 023,60	68 610 170,61
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	-148 301,76	-143 064,04
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)	**78 370 721,84**	**68 467 106,57**

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	**-**	**-**
Comptes courants actionnaires	5 496 064,83	4 095 251,19
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	31 606,28	43 016,74
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	**5 527 671,11**	**4 138 267,93**

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"	45 433,10	2 796 192,04	2 654 439,69	5 496 064,83
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	**45 433,10**	**2 796 192,04**	**2 654 439,69**	**5 496 064,83**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts immobiliers	5 496 064,83	4 095 251,19
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 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
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		552,58	*Affectation de résultat*
Intérêts statutaires		-	
Intérêts des comptes courants d'associés		157 085,53	*Intérêts sur avances en compte courant*
Total		**157 638,11**	
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		-41 084,39	*Intérêts sur avances en compte courant*
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		**-41 084,39**	

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	158,10
Total	**158,10**
Autres charges	-2 832,20
Total	**-2 832,20**

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 0,36 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
Elle s'éléve à 190 811,56 € et représente 0,26 % 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 71 369,82 € et représente 0,10 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 73 414 563,84 €

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2021	31/12/2020
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	-

Autres engagements

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Résultat net	-148 301,76	-143 064,04
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)	**-148 301,76**	**-143 064,04**
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)*	**-148 301,76**	**-143 064,04**
Distribution	(*)	-
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-143 064,04
Total des sommes affectées	**-**	**-143 064,04**

*** 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

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif net						
Part A	EUR	78 370 721,84	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	3 946 848,00
Valeur liquidative						
Part A	EUR	19,8500	17,3400	16,1200	14,5800	9,0700
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	64 692 756,44	25 888,00	-665 069,76	8 957 188,41	100,00%
NESCOURT SCI	15 375 689,13	98 850,00	617 453,39	716 972,39	0,08%
IF THREE LOG 1 SCI	16 661 742,70	971 150,00	614 724,33	1 587 128,33	0,003%
Total	**96 730 188,27**	**1 095 888,00**	**567 107,96**	**11 261 289,13**	

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 »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 3 MAI 2022

DEUXIEME DECISION – AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

L'Associé Unique constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- le montant du résultat de l'exercice s'élève à – 148 301,76 euros ;
- le montant des dividendes perçus des filiales et des participations s'élève à 552,58 euros.

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

- -148 301,76 euros 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 2020 : Néant ;
- 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.

TROISIEME DECISION – CONSTATATION DE LA DEMISSION DE MONSIEUR FABIEN FRIDRICI DE SON MANDAT D'ADMINISTRATEUR ET NOMINATION D'UN NOUVEAU MEMBRE EN REMPLACEMENT

L'Associé Unique, constate la démission de Monsieur Fabien Fridrici de son mandat d'administrateur et le remercie pour l'exercice de son mandat. Il nomme à effet au 26 avril 2022 en qualité de membre du Conseil d'administration, et ce pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'aux décisions de l'Associé Unique statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- Monsieur Alexandre Castelnau, né le 6 décembre 1988 à LONDRES, de nationalité Française, demeurant professionnellement au 24 rue du Général Roguet 92110 CLICHY.

Monsieur Alexandre Castelnau a déclaré par avance accepter ces fonctions et n'exercer aucune fonction ni être frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire de les exercer.

Il disposera des pouvoirs prévus à l'article 16.2 des statuts de la Société. Il ne sera pas rémunéré pour l'exercice de ses fonctions mais aura droit, sur justification, au remboursement de ses frais de déplacement exposés dans l'intérêt de la Société.

QUATRIEME DECISION – POUVOIRS A CONFERER EN VUE DES FORMALITES

L'Associé Unique donne tous pouvoirs à la société LEGALVISION PRO, 15 rue de Milan – 75009 PARIS ainsi qu'au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il conviendra d'effectuer.

Certifié conforme par le Président

DocuSigned by:
François GRANDJEAN
7E50F6BB73184D7...