RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

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

Ce dépôt a été enregistré le 30/05/2024 sous le numéro de dépôt 66042

DocuSigned by:
Sophie FALGUES
15CD31B2F94C4A4...

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
3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

BILAN en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**85 539 131,27**	**92 130 402,59**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	10 488,95	11 884,55
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	66 211 423,63	74 291 229,26
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]	19 317 218,69	17 827 288,78
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	405 154,86	7 458,54
DEPOTS A VUE	**469 534,38**	**739 348,00**
TOTAL DE L'ACTIF	**86 413 820,51**	**92 877 209,13**

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital[2]	79 728 227,43	87 968 984,37
Report des plus-values nettes[3]		
Report des résultats nets antérieurs[3]		
Résultat de l'exercice	247 642,76	-159 555,71
Acomptes versés au cours de l'exercice[3]		
Frais de Constitution		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	**79 975 870,19**	**87 809 428,66**
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	**6 437 950,32**	**5 067 780,47**
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	6 376 879,50	5 029 455,38
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	61 070,82	38 325,09
TOTAL DU PASSIF	**86 413 820,51**	**92 877 209,13**

[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 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	397 696,32	484,47
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	176 928,64	180 867,60
TOTAL I	**574 624,96**	**181 352,07**
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-68 965,58	-71 778,41
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
TOTAL II	**-68 965,58**	**-71 778,41**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**505 659,38**	**109 573,66**
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	25 152,86	
TOTAL III	**25 152,86**	**-**
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-3,92	
TOTAL IV	**-3,92**	**-**
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	**25 148,94**	**-**
Autres produits (V)		1 644,83
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-283 165,56	-267 141,30
Autres charges (VII)		-3 632,90
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**247 642,76**	**-159 555,71**
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)	**247 642,76**	**-159 555,71**
Comptes de régularisation (X)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI – VII + VIII – IX +/- X)	**247 642,76**	**-159 555,71**

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2023 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 26/12/2014 du Ministère de l'Economie , de l'Industrie et du Numérique, portant homologation du Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif

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
Les dépots et les instruments financiers non immobilier sont évalués à leur valeur actuelle.

1.3. Mode de comptabilisation des produits

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

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant.

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

Néant.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion
(Taux maximum du prospectus à 20% 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.

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	**87 809 428,66**	**78 370 721,84**
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:	**-8 081 201,23**	**9 598 262,53**
· Différence d'estimation exercice N	*19 064 319,99*	*27 145 521,22*
· Différence d'estimation exercice N-1	*27 145 521,22*	*17 547 258,69*
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers:	-	-
· Différence d'estimation exercice N		
· Différence d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice précédent[1]		
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	247 642,76	-159 555,71
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net[1]		
· sur cessions d'actifs[1]		
Autres éléments		
Actif net en fin d'exercice	**79 975 870,19**	**87 809 428,66**

[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 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	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

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	**11 884,55**	-	-	-1 395,60	10 488,95	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	**74 291 229,26**			-8 079 805,63	66 211 423,63	-
Total	**74 303 113,81**	-	**-**	**-8 081 201,23**	**66 221 912,58**	-
Total frais inclus						**66 221 912,58**

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SLP 1 SARL	Holding / Bien Immobiliers	France
NESCOURT	Bien Immobiliers	France
IF THREE LOG 1 SCI	Bien Immobiliers	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 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Avances en compte courant	19 317 218,69	17 827 288,78
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**19 317 218,69**	**17 827 288,78**

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
Instrument financier à terme				
A l'actif :	-	-	-	-
Contrat de CAP				
Au passif :	-	-	-	-
Néant				

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	405 154,86	7 458,54
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Total	**405 154,86**	**7 458,54**

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

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 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	**-**	**-**	**-**

Pourcentage de libération du capital souscrit : 0%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	79 728 227,43	87 968 984,37
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	247 642,76	-159 555,71
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)	**79 975 870,19**	**87 809 428,66**

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	6 376 879,50	5 029 455,38
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	61 070,82	38 325,09
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des dettes	**6 437 950,32**	**5 067 780,47**

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe:	-	-	-	-
Emprunts amortissables				-
Emprunts "in fine"				-
Emprunts à taux variable:	-	-	-	-
Emprunts amortissables				-
Emprunts "in fine"				-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	6 376 879,50	5 029 455,38

Emprunts immobilier

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts auprès des établissements de crédit:				
Emprunts à caractère immobilier				
Emprunts non immobiliers				
autres emprunts et dettes finacières:				
Emprunts à caractère immobilier				
Emprunts non immobiliers				
Total	-	-	-	-

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

[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 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	397 696,32	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	176 928,64	
Total	**574 624,96**	
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-68 965,58	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	
Total	**-68 965,58**	

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	25 152,86
Total	**25 152,86**
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	-3,92
Total	**-3,92**

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	-
Total	**Néant**
Autres charges - Frais de Gestion et de Fonctionnement	-283 165,56
Total	**-283 165,56**

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net.
Ils représentent pour cet exercice 0,32% 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 191 037,72€ TTC et représente 0,22% 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 92 127,84 € et représente 0,10 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 87 881 713,29 €

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice 31/12/2023	Résultat de cessions de l'exercice 31/12/2022
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	
Garantie de l'OPPCI - dette bancaire des filiales	73 714 000,00
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	-

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	247 642,76	-159 555,71
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)	**247 642,76**	**-159 555,71**
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)*	**247 642,76**	**-159 555,71**
Distribution	(*)	-
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-159 555,71
Total des sommes affectées	**(*)**	**-159 555,71**

* 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

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif net	79 975 870,19	87 809 428,66	78 370 721,84	68 467 106,57	63 662 195,70
Nombre Parts en circulation	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00	3 946 848,00
Valeur liquidative	20,26	22,25	19,86	17,35	16,13
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)	(*)	-	-	-	0,13

* 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
SLP 1	66 211 423,63	25 888,00	1 199 858,52	11 418 939,52	100,00%
NESCOURT	13 199 538,65	98 850,00	82 280,97	181 799,97	0,0759%
IF THREE LOG 1	18 417 860,65	971 150,00	-49 824,06	922 579,94	0,0026%

* Les valeurs ne tiennent pas compte du pourcentage de détention.

ABERDONIA PROPERTIES

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

24-26, rue de la Pépinière

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

ABERDONIA PROPERTIES

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

24-26, rue de la Pépinière

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'associé unique de la société ABERDONIA PROPERTIES

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, 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 2023, 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.

Société par actions simplifiée au capital de 2 188 160 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Deloitte.

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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels de chaque compartiment, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n° 2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note « Règles et méthodes comptables - Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs, indique que les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluation effectuée par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Deloitte.

Vérifications spécifiques

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

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 direction 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 :

Deloitte.

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

Paris-La Défense, le 3 mai 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain DURAFOUR

ABERDONIA PROPERTIES
Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable
sous forme de société par actions simplifiée
Siège social : 24-26 Rue de la Pépinière - 75008 PARIS
RCS PARIS 814 789 632
(la « Société »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 22 MAI 2024

DEUXIEME DECISION – AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 D2CEMBRE 2023

L'Associé Unique constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- le montant du résultat de l'exercice s'élève à 247 642,76 euros ;
- le montant des dividendes perçus des filiales et des participations s'élève à 397 696,32 euros ;

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

247 642,76 euros à la distribution à l'actionnaire correspondant à 0,0627444 par part.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

SIXIEME DECISION – POUVOIRS A CONFERER EN VUE DES FORMALITES

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes ainsi qu'à la société LEGALVISION PRO dont le siège social est situé à PARIS (75009) – 15 rue de Milan, à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités et publications légales.

Certifié conforme
DocuSigned by:
Sophie PAGUES
15CD31B2F94C4A4...