Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

Certifiés conformes

Signé par :
Lyes BADJI
071BAA09A94844C...

SPPICAV - ABERDONIA PROPERTIES

BILAN en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**86 629 317,81**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Contrat de crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	10 440,88
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	67 231 948,37
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	
Avance preneur sur crédit-bail	
Autres actifs à caractère immobilier (1)	19 386 928,56
DEPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	**-**
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	
Dépôts	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
AUTRES ACTIFS	**1 924 610,41**
Créances locataires	
Autres créances	1 605 076,60
Dépôts à vue	319 533,81
TOTAL DE L'ACTIF	**88 553 928,22**

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

PASSIF	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	**81 785 974,48**
Capital	80 748 704,10
Report des plus values nettes réalisées (1)	
Report des résultats nets antérieurs (1)	
Résultat de l'exercice (1)	1 037 270,38
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	**-**
Dettes sur rentes viagères	
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	
Provisions sur filiales et participations	
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	
INSTRUMENTS FINANCIERS	**-**
Opérations de cessions sur instruments financiers	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
DETTES	**6 767 953,74**
Emprunts envers les établissements de crédit	
Autres emprunts et dettes financières	6 694 948,40
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	73 005,34
TOTAL DU PASSIF	**88 553 928,22**

(1) Y compris comptes de régularisation

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 199 921,43
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	133 073,23
TOTAL I	**1 332 994,66**
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-23 433,54
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	
TOTAL II	**-23 433,54**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	**1 309 561,12**
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	1 376,08
TOTAL III	**1 376,08**
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	-0,70
TOTAL IV	**-0,70**
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	**1 375,38**
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-273 666,12
Autres charges (VII)	
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	**1 037 270,38**
Régularisations sur résultat net (VIII)	
RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)	1 037 270,38
Plus-value réalisées nettes	
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 IX	**-**
Moins-values réalisées nettes	
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 X	**-**
RESULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	**-**
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	
PLUS ET MOINS-VALUES REALISES NETTES APRES REGULARISATIONS (B +/- XI)	**-**
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	**1 037 270,38**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. INFORMATION GENERALE

1.1. CARACTERISTIQUE ET ACTIVITE DE L'OPCI

La SPPICAV a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier dont la situation est stabilisée (c'est-à-dire des biens immobiliers bien situés, loués à des locataires de premier rang via des baux fermes de longue durée et sans aucuns travaux significatifs à prévoir) ou pouvant présenter des opportunités de création de valeur, à l'exception d'une poche de liquidité détenue pour honorer les demandes de rachat.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	81 785 974,48	79 975 870,19	87 809 428,66	78 370 721,84	68 467 106,57
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	20,72	20,26	22,25	19,86	17,35
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	(*)				
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)	(*)	0,06	0,00	0,00	0,00

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

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2024

Actif La veuve

L'unique preneur XPO qui occupait une surface de 23 058 m² a quitté l'actif en décembre 2024.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Actif Hordain

Le preneur GEFCO Contract Logistics Ouest occupant une surface de 21 234 m² devait initialement quitter l'actif en juin 2025.
Toutefois, ce dernier envisagerait de renouveler son bail.
Les négociations sont actuellement en cours.

1.2. REGLES EN METHODES COMPTABLES

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

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans
le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induitpar la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024
- Indépendance des exercices

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
  - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
  - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de créditbail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

1.2.2. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Conformément au plan comptable applicable aux OPCI, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice.
En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché,
par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers. Conformément à ces principes, les Actifs des SCI (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle.

Les valeurs des parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé détenues par l'OPPCI sont déterminées par l'actif net comptable de ces entités, corrigés suite à la réévaluation, à la hausse ou à la baisse, des éléments d'actifs et de passif inscrits au patrimoine de ces entités, alors évalués à leur valeur actuelle.

L'expert en évaluation immobilière indépendant réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée, ainsi qu'une visite de l'actif immobilier. Cette expertise fera l'objet d'une actualisation semestrielle afin de permettre de définir la valeur de marché de l'immeuble détenu. Cet évaluateur sera par ailleurs tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments

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.

1.2.3. METHODE DE VALORISATION DES DEPOTS 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.

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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

1.2.5. MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURS

Néant.

1.2.6. MODE DE COMPTABILISATION DES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION (PART FIXE ET PART VARIABLE)

Néant.

1.2.7. 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 exclus
Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais exclus.

1.2.8. *METHODE D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES DEPRECIATIONS SUR CREANCES LOCATIVES*

Néant.

1.2.9. METHODE D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES PROVISIONS POUR RISQUES

Néant.

1.2.10. METHODE 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)

1.2.11. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Néant.

1.2.12. INDICATION DES CHANGEMENTS SOUMIS A L'INFORMATION PARTICULIERE DES PORTEURS

Néant.

1.2.13. INDICATION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS D'ESTIMATION ET MODALITES D'APPLICATION

Néant.

1.2.14. INDICATION DE LA NATURE DES ERREURS CORRIGEES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

2. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital	80 748 704,10
Sommes distribuables	
Report des plus values nettes réalisées	
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	1 037 270,38
Sur le résultat net	1 037 270,38
Sur les plus et moins-values réalisées	
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Sur le résultat net	
Sur les plus et moins-values réalisées	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-
Sur le résultat net	
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	1 037 270,38
Total des capitaux propres (1+2)	**81 785 974,48**

EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisées	-	-	-
Montants nets	**-**	**-**	**-**

EVOLUTION DE L'ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES)

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	**79 975 870,19**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
Frais d'acquisition de l'exercice	
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	**1 020 476,67**
Différence d'estimation exercice N	*20 084 796,66*
Différence d'estimation exercice N-1	*19 064 319,99*
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	*-247 642,76*
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	**1 037 270,38**
Résultat net avant comptes de régularisations	1 037 270,38
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations	
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-
Sur résultat net	
Sur cessions d'actifs	
Autres éléments	
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	**81 785 974,48**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

en devise Euro

3.1. IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS, PARTS OU ACTIONS

RESULTAT SUR PLUS ET MOINS VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2024
Terrains nus Terrains et constructions Constructions sur sol d'autrui Autres droits réels Immeubles en cours de construction Autres			
Total			
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa) Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3eme alinéa) Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa) 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			

EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS DES SOCIÉTÉS NON COTÉES

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	10 488,95	-	-	-48,07	10 440,88	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	66 211 423,63			1 020 524,74	67 231 948,37	-
Total	**66 221 912,58**	**-**	**-**	**1 020 476,67**	**67 242 389,25**	**-**
Total frais inclus						**67 242 389,25**

VENTILATION DES PARTICIPATIONS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET/OU PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SLP 1 SARL	Holding / Biens Immobiliers	France
NESCOURT	Biens Immobiliers	France
IF THREE LOG 1 SCI	Biens Immobiliers	France

Secteur d'activité	31/12/2024
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	
Logistique, dont	**10 441**
Paris	
Ile de France	5 945
Province	4 496
Etranger	
Commerces, dont	**-**
Paris	
Ile de France	
Province	
Etranger	
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	
Logistique, dont	**67 231 948**
Paris	
Ile de France	31 066 960
Province	36 164 988
Etranger	
Commerces, dont	**-**
Paris	
Ile de France	
Province	
Etranger	
Montants nets	**67 242 389,25**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

3.1.1. CONTRATS DE CREDIT BAIL

Néant.

3.2. COMPTES COURANTS

DETAIL ET VARIATION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
SLP1 CP	18/09/2029	4 433 850,39		-8 418 984,81		-3 985 134,42
SLP 1 (Aberverst) CP	18/09/2029	1 324 831,52				1 324 831,52
IF THREE LOG 1 CP	18/09/2029	-2 677 689,59	6 516 500,13			3 838 810,54
NESCOURT CP	18/09/2029	521 859,46	734 653,44			1 256 512,90
PANED CP	18/09/2029	-2 935 696,80	484 224,37			-2 451 472,43
DIGEM CP	18/09/2029	689 501,61		-440 080,68		249 420,93
CHAPELYON CP	18/09/2029	-41 634,96	92 068,22			50 433,26
ONNAING CP	18/09/2029	-326 038,19	218 545,44			-107 492,75
INNOVALISSES CP	18/09/2029	-268 302,47	455 073,89			186 771,42
CHAPELYON CC	24/06/2028	17 694,16				17 694,16
IF THREE LOG 1 CC	24/06/2028	4 858 034,22				4 858 034,22
NESCOURT CC	24/06/2028	4 483 188,71				4 483 188,71
SLP1 CC	24/06/2028	1 681 145,13				1 681 145,13
ONNAING CC	24/06/2028	11 899,74				11 899,74
Total	**-**	**11 772 642,93**	**8 501 065,49**	**-8 859 065,49**	**-**	**11 414 642,93**

3.3. EXPOSITION LIEE AUX ACTIFS FINANCIERS

EXPOSITION DES OPERATIONS FAISANT INTERVENIR UNE CONTREPARTIE

Contreparties	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant à l'actif du bilan		
Dépôts		
Instruments financiers à terme non compensés		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension		
Créances représentatives de titres donnés en garantie		
Créances représentatives de titres financiers prêtés		
Titres financiers empruntés		
Titres reçus en garantie		
Titres financiers donnés en pension		
Créances		
Collatéral espèces		
Dépôt de garantie espèces versé		
Total	**-**	**-**
Opérations figurant au passif du bilan		
Dettes représentatives des titres donnés en pension		
Instruments financiers à terme non compensés		
Dettes		
Collatéral espèces		
Total	**-**	**-**

4. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

4.1. DECOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	**-**
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciations des créances locataires	
Autres créances	**1 598 962,30**
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 598 961,99
Etat et autres collectivités	0,31
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	
Total	**1 598 962,30**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

4.2. DETAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
-	-	-	-	-
Total	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**

4.3. DECOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	**-**	
Total des autres emprunts	**-**	
Total des dépôts de garanties reçus	**-**	
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	6 694 948,40	6 376 879,50
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	73 005,34	61 070,82
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	**6 767 953,74**	**6 437 950,32**

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 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Empunts auprès des établissement de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres empunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	6 694 948,40	6 376 879,50
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

4.4. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant 31/12/2024
Produits immobiliers	
Loyers	
Charges facturées	
Autres revenus immobiliers	
Total	**-**
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Dividendes SAS / SARL / SCI	1 199 921,43
Dividendes Actions	
Dividendes Obligations	
Dividendes OPCI	
Total	**1 199 921,43**
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien courant	
Charges de gros entretien	
Charges de renouvellement et de remplacement	
Charges refacturées	
Redevance de Crédit bail	
Autres charges	
Dotation de provision immobilière	
Total	**-**
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Intérêts des avances en comptes courant	133 073,23
Autres produits	
Autres revenus immobiliers	
Total	**133 073,23**
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
Intérêts sur emprunts immobiliers	-23 433,54
Charges sur emprunts immobiliers	
Total	**-23 433,54**

4.5. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant 31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur instruments financiers à terme	
Produits sur des opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	1 376,08
Sous total produis sur opérations financières	**1 376,08**
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur instruments financiers à terme	
Charges sur opérations temporaites sur titres	
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	-0,70
Sous total charges sur opération financières	**-0,70**
Résultat revenus financiers nets	**1 375,38**

4.6. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant 31/12/2024
Autres produits	
Arrondi de TVA	
Produits des activités annexes	
Autres produits	
Total	**-**
Autres charges	
Frais bancaire	
Pénalités et amendes fiscales	
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	
Total	**-**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

4.7. FRAIS DE GESTION

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant
Frais de gestion	188 084,78
Frais de fonctionnement externes	85 581,34
Frais d'audit, d'études	
Impots et taxes	
Autres charges	
Commissions de surperformance	
Total	**273 666,12**

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 0,34% 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 188 084,78€ TTC et représente 0,23% 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 85 581,34€ et représente 0,11% de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 80 681 963,70€

4.8. ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

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	-

4.9. TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Résultat net de l'exercice après régularisations	1 037 270,38
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	(*)
- Report à nouveau du résultat net	(*)
- Capitalisation	(*)
Total des sommes affectées au titre du résultat net	**1 037 270,38**
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
- Plus et moins-values nettes de l'exercicie après régularisations	
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	(*)
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(*)
- Capitalisation	(*)
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	**-**

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

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
Date de paiement	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	-	-	-	-	-	-
Total acomptes	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE PRECEDENT

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
Date de paiement	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	-	-	-	-	-	-
Total acomptes	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

5. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

5.1. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus (1)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (2)	Différence d'estimation (2) - (1)
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)						
NESCOURT	Logistique	Activités - France	2015	1,00	9 954,92	9 953,92
IF THREE LOG 1	Logistique	Activités - France	2015	1,00	485,96	484,96
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)						
SLP 1	Logistique	Activités et Entrepôts - France	2015	47 157 590,59	67 231 948,37	20 074 357,78

5.2. AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net

5.3. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES DÉPÔTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net

6. COMPTES ANNUELS N-1

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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.

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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.

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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.

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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**

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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 €

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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	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	-

Docusign Envelope ID: 9E1BD7DB-02F8-488C-8D70-40595E8DE1A4

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 Professionnelle 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 2024

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 Professionnelle 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 2024

À l'associé unique,

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 2024, 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 2 201 424 €
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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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.

Evaluation des actifs immobiliers

Le paragraphe « 1.2.2 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe des comptes annuels précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par un évaluateur immobilier indépendant. Nos travaux ont consisté notamment à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

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 du président 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 direction 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 le président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Deloitte.

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

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

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

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

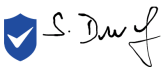
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 30 avril 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain DURAFOUR