Docusign Envelope ID: 67F998D2-04D9-453D-AE01-B1A67CCA2ED1

Aberdeen Balanced France 3 SCI
Société civile immobilière au capital de 13 351 000 euros
Siège social: 162 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
RCS Paris 818 093 551

PROCES-VERBAL
DE l'ASSEMBLEE GENERALE
DU 30 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 30 juin,
A dix heures,

Les soussignés :

- La société **OPCI Aberdeen Balanced France**, société à responsabilité de droit Luxembourgeois, dont le siège social est sis 35a avenue John F. Kennedy 1855 Luxembourg 450 736 et dont le numéro d'immatriculation auprès du registre du commerce et des sociétés de Luxembourg est B 104 118 représenté par sa Gérante abrdn Investments Luxembourg S.A., elle-même représentée par son Gérant Alban ARRIBAS ;

- La Société **Aberdeen Balanced France 7**, une société civile immobilière, dont le siège social est 162 boulevard Haussmann, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 913 178 349, représentée par la société Avenue Hoche Management, elle-même représentée par Mme. Sylvie WONG, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en sa qualité d'associé de la Société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après les "**Associés**",

Après avoir pris connaissance :

- Des Statuts de la Société
- Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024;

Ont pris les décisions suivantes relatives à :

- L'Approbation du rapport de gestion de la Gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024;
- Quitus à la gérance;
- L' Affectation des résultats;

Docusign Envelope ID: 67F998D2-04D9-453D-AE01-B1A67CCA2ED1

- La mention des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce;
- Pouvoirs en vue d'accomplir les formalités.

PREMIÈRE RESOLUTION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, approuvent les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils leur ont été présentés et qui font apparaître une perte de -86 124 992 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.
En conséquence, ils donnent à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RESOLUTION

Les Associés approuvent la proposition du Gérant d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit -86 124 992 €, de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	-86 124 992 euros
- Report à nouveau antérieur	-13 993 385 euros
Résultat à affecter	-100 118 377 euros
Affectation en report à nouveau	**-100 118 377 euros**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, les Associés prennent acte qu'il n'y a eu lieu à aucune distribution de dividendes depuis les trois derniers exercices de la Société.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RESOLUTION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance prennent acte que la convention suivante visée par les articles L 612-5 du Code de commerce et 25-1 du décret du 1er mars 1985 s'est poursuivie au cours de l'exercice :
- en date du 3 mars 2016, la société a contracté un emprunt auprès de l'OPCI pour un montant de 32 388 000 euros portant intérêts à 0,4% au 31 janvier 2017 et 4% à partir du 1er février 2017, et remboursable dans 10 ans, afin d'acquérir l'immeuble.

Docusign Envelope ID: 67F998D2-04D9-453D-AE01-B1A67CCA2ED1

Les Associés prennent acte qu'aucune autre convention n'est intervenue au cours de l'exercice.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Les Associés confèrent tous pouvoirs à Mme Anelia Beatriz SOTILLO ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités légales, de publicité et de dépôt requises par les présentes.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, lecture faite, par les Associés.

Les Associés

Signé par :
Alban Arribas
7348DC1EEC474A7...

OPCI Aberdeen Balanced France
Associé Représentée par son Président, la société abrdn Investments Luxembourg S.A.,
Elle-même représentée par M. Alban ARRIBAS

Signed by:
Sylvie WONG
FC29A34897C644A...

Aberdeen Balanced France 7
Représentée par sa gérante, Avenue Hoche Management,
elle-même représentée par Sylvie WONG

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

162 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

Certifiés conformes par Sylvie WONG, gérante du gérant, Avenue Hoche Management

Signed by:
Sylvie WONG
FC29A34897C644A...

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Sommaire

Sommaire	1
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (Suite)	5
Règles et méthodes comptables	6
Etat des immobilisations	10
Etat des amortissements	11
Etat des créances et dettes	12
Etat des provisions et dépréciations	13
Charges à payer et produits à recevoir	14
Produits et charges constatés d'avance	15
Variation des capitaux propres	16
Composition du capital social	17
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat	18

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	23 611 000		23 611 000	2 773 200
Constructions	227 482 659	98 693 659	128 789 000	237 846 971
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	**251 093 659**	**98 693 659**	**152 400 000**	**240 620 171**
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens				
En-cours de production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	829 907	438 014	391 893	1 927 759
Autres	1 361 052		1 361 052	1 718 486
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	**748 744**		**748 744**	**217 826**
Charges constatées d'avance (3)				
ACTIF CIRCULANT	**2 939 703**	**438 014**	**2 501 689**	**3 864 070**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	**254 033 362**	**99 131 673**	**154 901 689**	**244 484 241**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Bilan Passif

Bilan Passif			Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023
Capitaux propres				
Capital social ou individuel	(dont versé)	7 851 000	7 851 000	7 851 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport			70 650 000	70 650 000
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves :	- Légale			
	- Statutaires ou contractuelles			
	- Réglementées			
	- Autres			
Report à nouveau			-13 993 385	-4 603 107
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**-86 124 992**	**-6 854 559**
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
		CAPITAUX PROPRES	**-21 617 377**	**67 043 334**
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour :	- Risques			
	- Charges			
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit (2)			
	- Financières divers (3)		175 195 273	172 717 186
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			313 952	277 182
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés		221 044	2 354 950
	- Fiscales et sociales		751 462	1 730 226
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			37 336	361 365
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
		EMPRUNTS ET DETTES	**176 519 067**	**177 440 907**
Écarts de conversion passif				
		TOTAL PASSIF	**154 901 689**	**244 484 241**
(1) Dont à plus d'un an			169 011 800	168 511 800
(1) Dont à moins d'un an			7 507 267	8 929 107
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque				
(3) Dont emprunts participatifs				

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Compte de résultat

Compte de résultat		Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue :	- De biens				
	- De services	10 588 562		10 588 562	12 737 114
Chiffre d'affaires net		**10 588 562**		**10 588 562**	**12 737 114**
Production :	- Stockée				
	- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges					
Autres produits				1	
PRODUITS D'EXPLOITATION				**10 588 564**	**12 737 115**
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stocks (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *				1 748 943	4 136 932
Impôts, taxes et versements assimilés				1 930 476	535 012
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations			9 325 817	8 199 099
	- Dépréciations sur immobilisations			75 714 049	
	- Dépréciations sur actif circulant				
	- Provisions pour risques et charges			438 014	
Autres charges				340 680	1
CHARGES D'EXPLOITATION				**89 497 980**	**12 871 044**
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier				
	- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				**-78 909 416**	**-133 929**
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers					
Produits financiers de participation (3)					
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)					
Autres intérêts et produits assimilés (3)					
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
PRODUITS FINANCIERS					
Charges financières					
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions					
Intérêts et charges assimilées (4)				6 902 948	8 046 593
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
CHARGES FINANCIÈRES				**6 902 948**	**8 046 593**
RÉSULTAT FINANCIER				**-6 902 948**	**-8 046 593**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				**-85 812 364**	**-8 180 523**

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		26 569 219
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**26 569 219**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	173 741	
Sur opérations en capital	138 887	25 243 256
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**312 628**	**25 243 256**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-312 628**	**1 325 963**
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**10 588 564**	**39 306 334**
TOTAL DES CHARGES	**96 713 556**	**46 160 893**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	**-86 124 992**	**-6 854 559**
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entitées liées		
(4) Dont intérêts concernant les entitées liées	6 902 948	8 046 593

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Annexe

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

Les comptes annuels de l'exercice sont établis conformément au PCG et aux principes généralement admis (PCG art 531-1)

Le bilan de l'exercice présente un total de **154 901 689 euros.**

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **10 588 564** euros et un total **charges** de **96 713 556** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-86 124 992** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2024** et finit le **31/12/2024.**
Il a une durée de **12** mois.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La société a pour objet l'acquisition, détention, gestion, développement, location des biens immobiliers et/ou de détention des intérêts et participations.

La société peut effectuer toute activité auxiliaire (financement par emprunt des sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation) dès lors qu'elle reste dans les limites établis par les lois et règlements français applicables.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXECICE

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une revue détaillée de la composition et de la durée d'amortissement de certaines immobilisations corporelles, sur la base d'un rapport d'expertise. Cette analyse a mis en évidence une erreur dans la ventilation initiale des actifs, notamment entre terrains et constructions, ainsi qu'une inadéquation des durées d'amortissement appliquées.

Une correction a donc été opérée, consistant à :

– ventiler correctement les composants d'actifs immobilisés (notamment les terrains non amortissables),

– ajuster les durées d'amortissement afin de refléter plus fidèlement la durée d'utilité économique des biens concernés.

L'impact cumulé de cette correction, portant sur les exercices antérieurs, a été comptabilisé en report à nouveau, conformément aux principes comptables applicables.

Le montant de l'ajustement en report à nouveau s'élève à **2 535 719** euros.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement susceptible d'exercer une influence significative sur l'activité, la situation financière, les résultats et le patrimoine de la société au 31 décembre 2024 n'est intervenu depuis la date de la clôture.

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté au cours de l'exercice à l'exception d'une correction relative à une décomposition insuffisante de certains éléments d'actifs.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) minoré des remises, rabais et escomptes obtenus à leur date d'entrée.

Ensuite ces immobilisations sont réévaluées chaque année. Dans le cas de constatation d'une augmentation de la valeur de ces actifs, la plus-value est inscrite dans les capitaux propres dans le compte de réévaluation libre des actifs immobilisés conformément à l'article L213-18 du code de commerce et l'article 214-27 du PCG.

Les Immobilisations corporelles au 31/12/2024 s'élèvent à 251 093 659 euros, et se composent comme suit :

- Terrain : 23 611 000 euros
- Grands travaux et structure du bâtiment : 156 649 659 euros.
- Façade, toit et menuiseries extérieures : 23 611 000 euros.
- Installations générales, plomberie et électricité : 23 611 000 euros.
- Equipements et aménagements intérieurs : 23 611 000 euros.

Amortissements :

Conformément aux nouvelles règles applicables aux actifs à partir du 1er janvier 2005 (règlement CRC 2002-10 du 12 décembre 2002), la méthode des amortissements par composant s'applique pour toutes les immobilisations corporelles figurant à l'actif, terrain exclu.

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations. Les durées d'amortissement peuvent varier selon les caractéristiques des projets.

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

A titre indicatif, ces durées sont les suivantes :

- Gros œuvre et structure du bâtiment : 30 à 40 ans
- Façade, toiture et menuiseries extérieures : 30 à 35 ans
- Installations générales, plomberie et électricité : 20 à 25 ans
- Equipements et aménagements intérieurs : 10 à 15 ans.

La valeur de base de calcul des amortissements des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'origine.

Les amortissements pratiqués au 31/12/2024, s'élèvent à 22 979 610 euros

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.
Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Société mère

La société est détenue par la société OPCI ABERDEEN BALANCED France, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

Effectif

Au 31 décembre 2024 l'entreprise ne porte pas de salarié.

Honoraires Commissaire aux Comptes

Honoraires de certification des comptes clos au 31/12/2024 : 10 500 Euros HT.
Autres honoraires de conseils été prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission : 0 EUR.

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Engagements Hors Bilan

Engagements donnés :

Néant

Engagements reçus :

Néant.

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Etat des immobilisations

Immobilisations		Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains		2 773 200		
Constructions :	- Sur sol propre	248 965 044		
	- Sur sol d'autrui			
Installations :	- Générales, agencements et aménagements constructions			
	- Techniques, matériel et outillage			
	- Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel :	- De transport			
	- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		**251 738 244**		
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	- Participations			
	- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL		**251 738 244**		

Immobilisations		Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
		Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL					
Terrains		-20 837 800		23 611 000	
Constructions :	- Sur sol propre	21 343 498	138 887	227 482 659	
	- Sur sol d'autrui				
Installations :	- Gales, agencts et aménagt. const.				
	- Techniques, matériel et outillage				
	- Gales, agencts et aménagt. divers				
Matériel :	- De transport				
	- De bureau et informatique, mob.				
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL		**505 698**	**138 887**	**251 093 659**	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres :	- Participations				
	- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL					
TOTAL GÉNÉRAL		**505 698**	**138 887**	**251 093 659**	

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice

Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre	11 118 073	11 861 537		22 979 610
Constructions : - Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**11 118 073**	**11 861 537**		**22 979 610**
TOTAL GÉNÉRAL	**11 118 073**	**11 861 537**		**22 979 610**

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises			Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Fonds commercial							
Autres postes d'immo. incorp.							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
Constructions : - Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencts et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bur. et informat., mob.							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acqui. de titres de particip.							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		**TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ**			**TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ**		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	829 907	829 907	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	311 834	311 834	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	100 001	100 001	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	949 217	949 217	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**2 190 959**	**2 190 959**	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes		Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
			Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	- À 1 an max. à l'origine				
	- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)		175 195 273	6 183 473		169 011 800
Fournisseurs et comptes rattachés		221 044	221 044		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autre organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		751 462	751 462		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		37 336	37 336		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL		**176 205 115**	**7 193 315**		**169 011 800**
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		7 402 948			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		5 024 727			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées					
Provisions pour :	- Reconstitution des gisements				
	- Investissements				
	- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires					
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger :	- Avant le 01.01.1992				
	- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL					
Risques et charges					
Provisions pour :	- Litiges				
	- Garanties données aux clients				
	- Pertes sur marché à terme				
	- Amendes et pénalités				
	- Pertes de change				
	- Pensions et obligations				
	- Impôts				
	- Renouvellement des immobilisations				
	- Gros entretien et grandes révisions				
	- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL					

NATURE DES DEPRECIATIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations					
Immobilisations :	- Incorporelles				
	- Corporelles		75 714 049		75 714 049
	- Titres mis en équivalence				
	- Titres de participations				
	- Financières				
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients			438 014		438 014
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL			**76 152 063**		**76 152 063**
TOTAL GENERAL			**76 152 063**		**76 152 063**
Dont dotations et reprises :	*- D'exploitation*		76 152 063		
	- Financières				
	- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	5 839 628	3 961 408
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	122 271	2 350 726
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	**5 961 899**	**6 312 133**

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	728 008	
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	**728 008**	

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
TOTAL			

Charges constatées d'avance		Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Charges :	- D'exploitation		
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
TOTAL			

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Variation des capitaux propres

Rubriques		Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations		73 897 893
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		-6 854 559
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		**67 043 334**
Variation :	- Du capital	
	- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice		
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs		**67 043 334**
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	-2 535 719
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		-86 124 992
Variations en cours d'exercice		**-88 660 711**
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO		**-21 617 377**
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice		**-88 660 711**
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice		
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure		**-88 660 711**

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	7 851 000	1.00000	7 851 000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	7 851 000	1.00000	7 851 000

Docusign Envelope ID: 4A2DD9A9-29C6-482B-9873-7E66CAF72BBC

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

		Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur :	- Immobilisations incorporelles		
	- Immobilisations corporelles		
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit		
	- Financières divers	174 851 428	
Avances et acomptes sur commande en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières		6 902 948	

Commentaires : néant

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI
8, avenue Hoche - 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

8, avenue Hoche - 75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ORGANE DELIBERANT

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Paris La Défense

KPMG S.A.

Coquelin
2025.06.30
19:12:13
+02'00'

Christophe Coquelin

Associé

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI
8, avenue Hoche - 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

8, avenue Hoche - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée des associés de la société ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI 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.

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.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 Gérant.

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 :

- 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,

KPMG SA

Coquelin
2025.06.30
19:05:09
+02'00'

Christophe COQUELIN

Associé

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	23 611 000		23 611 000	2 773 200
Constructions	227 482 659	98 693 659	128 789 000	237 846 971
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	**251 093 659**	**98 693 659**	**152 400 000**	**240 620 171**
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens				
En-cours de production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	829 907	438 014	391 893	1 927 759
Autres	1 361 052		1 361 052	1 718 486
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	**748 744**		**748 744**	**217 826**
Charges constatées d'avance (3)				
ACTIF CIRCULANT	**2 939 703**	**438 014**	**2 501 689**	**3 864 070**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	**254 033 362**	**99 131 673**	**154 901 689**	**244 484 241**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

Bilan Passif			Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023
Capitaux propres				
Capital social ou individuel	(dont versé)	7 851 000	7 851 000	7 851 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport			70 650 000	70 650 000
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves :	- Légale			
	- Statutaires ou contractuelles			
	- Réglementées			
	- Autres			
Report à nouveau			-13 993 385	-4 603 107
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**-86 124 992**	**-6 854 559**
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
		CAPITAUX PROPRES	**-21 617 377**	**67 043 334**
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour :	- Risques			
	- Charges			
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit (2)			
	- Financières divers (3)		175 195 273	172 717 186
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			313 952	277 182
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés		221 044	2 354 950
	- Fiscales et sociales		751 462	1 730 226
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			37 336	361 365
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
		EMPRUNTS ET DETTES	**176 519 067**	**177 440 907**
Écarts de conversion passif				
		TOTAL PASSIF	**154 901 689**	**244 484 241**
(1) Dont à plus d'un an			169 011 800	168 511 800
(1) Dont à moins d'un an			7 507 267	8 929 107
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque				
(3) Dont emprunts participatifs				

Compte de résultat

Compte de résultat		Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue :	- De biens				
	- De services	10 588 562		10 588 562	12 737 114
Chiffre d'affaires net		**10 588 562**		**10 588 562**	**12 737 114**
Production :	- Stockée				
	- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges					
Autres produits				1	
PRODUITS D'EXPLOITATION				**10 588 564**	**12 737 115**
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stocks (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *				1 748 943	4 136 932
Impôts, taxes et versements assimilés				1 930 476	535 012
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations			9 325 817	8 199 099
	- Dépréciations sur immobilisations			75 714 049	
	- Dépréciations sur actif circulant				
	- Provisions pour risques et charges			438 014	
Autres charges				340 680	1
CHARGES D'EXPLOITATION				**89 497 980**	**12 871 044**
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier				
	- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				**-78 909 416**	**-133 929**
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers					
Produits financiers de participation (3)					
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)					
Autres intérêts et produits assimilés (3)					
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
PRODUITS FINANCIERS					
Charges financières					
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions					
Intérêts et charges assimilées (4)				6 902 948	8 046 593
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
CHARGES FINANCIÈRES				**6 902 948**	**8 046 593**
RÉSULTAT FINANCIER				**-6 902 948**	**-8 046 593**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				**-85 812 364**	**-8 180 523**

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		26 569 219
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**26 569 219**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	173 741	
Sur opérations en capital	138 887	25 243 256
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**312 628**	**25 243 256**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-312 628**	**1 325 963**
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**10 588 564**	**39 306 334**
TOTAL DES CHARGES	**96 713 556**	**46 160 893**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	**-86 124 992**	**-6 854 559**
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entitées liées		
(4) Dont intérêts concernant les entitées liées	6 902 948	8 046 593

Annexe

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

Les comptes annuels de l'exercice sont établis conformément au PCG et aux principes généralement admis (PCG art 531-1)

Le bilan de l'exercice présente un total de **154 901 689 euros.**

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **10 588 564** euros et un total **charges** de **96 713 556** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-86 124 992** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2024** et finit le **31/12/2024.**
Il a une durée de **12** mois.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La société a pour objet l'acquisition, détention, gestion, développement, location des biens immobiliers et/ou de détention des intérêts et participations.

La société peut effectuer toute activité auxiliaire (financement par emprunt des sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation) dès lors qu'elle reste dans les limites établis par les lois et règlements français applicables.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXECICE

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une revue détaillée de la composition et de la durée d'amortissement de certaines immobilisations corporelles, sur la base d'un rapport d'expertise. Cette analyse a mis en évidence une erreur dans la ventilation initiale des actifs, notamment entre terrains et constructions, ainsi qu'une inadéquation des durées d'amortissement appliquées.

Une correction a donc été opérée, consistant à :

– ventiler correctement les composants d'actifs immobilisés (notamment les terrains non amortissables),

– ajuster les durées d'amortissement afin de refléter plus fidèlement la durée d'utilité économique des biens concernés.

L'impact cumulé de cette correction, portant sur les exercices antérieurs, a été comptabilisé en report à nouveau, conformément aux principes comptables applicables.

Le montant de l'ajustement en report à nouveau s'élève à **2 535 719** euros.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement susceptible d'exercer une influence significative sur l'activité, la situation financière, les résultats et le patrimoine de la société au 31 décembre 2024 n'est intervenu depuis la date de la clôture.

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté au cours de l'exercice à l'exception d'une correction relative à une décomposition insuffisante de certains éléments d'actifs.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) minoré des remises, rabais et escomptes obtenus à leur date d'entrée.

Ensuite ces immobilisations sont réévaluées chaque année. Dans le cas de constatation d'une augmentation de la valeur de ces actifs, la plus-value est inscrite dans les capitaux propres dans le compte de réévaluation libre des actifs immobilisés conformément à l'article L213-18 du code de commerce et l'article 214-27 du PCG.

Les Immobilisations corporelles au 31/12/2024 s'élèvent à 251 093 659 euros, et se composent comme suit :

- Terrain : 23 611 000 euros
- Grands travaux et structure du bâtiment : 156 649 659 euros.
- Façade, toit et menuiseries extérieures : 23 611 000 euros.
- Installations générales, plomberie et électricité : 23 611 000 euros.
- Equipements et aménagements intérieurs : 23 611 000 euros.

Amortissements :

Conformément aux nouvelles règles applicables aux actifs à partir du 1er janvier 2005 (règlement CRC 2002-10 du 12 décembre 2002), la méthode des amortissements par composant s'applique pour toutes les immobilisations corporelles figurant à l'actif, terrain exclu.

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations. Les durées d'amortissement peuvent varier selon les caractéristiques des projets.

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

A titre indicatif, ces durées sont les suivantes :

- Gros œuvre et structure du bâtiment : 30 à 40 ans
- Façade, toiture et menuiseries extérieures : 30 à 35 ans
- Installations générales, plomberie et électricité : 20 à 25 ans
- Equipements et aménagements intérieurs : 10 à 15 ans.

La valeur de base de calcul des amortissements des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'origine.

Les amortissements pratiqués au 31/12/2024, s'élèvent à 22 979 610 euros

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.
Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Société mère

La société est détenue par la société OPCI ABERDEEN BALANCED France, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

Effectif

Au 31 décembre 2024 l'entreprise ne porte pas de salarié.

Honoraires Commissaire aux Comptes

Honoraires de certification des comptes clos au 31/12/2024 : 10 500 Euros HT.
Autres honoraires de conseils été prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission : 0 EUR.

Engagements Hors Bilan

Engagements donnés :

Néant

Engagements reçus :

Néant.

Etat des immobilisations

Immobilisations		Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains		2 773 200		
Constructions :	- Sur sol propre	248 965 044		
	- Sur sol d'autrui			
Installations :	- Générales, agencements et aménagements constructions			
	- Techniques, matériel et outillage			
	- Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel :	- De transport			
	- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		**251 738 244**		
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	- Participations			
	- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL		**251 738 244**		

Immobilisations		Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
		Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL					
Terrains		-20 837 800		23 611 000	
Constructions :	- Sur sol propre	21 343 498	138 887	227 482 659	
	- Sur sol d'autrui				
Installations :	- Gales, agencts et aménagt. const.				
	- Techniques, matériel et outillage				
	- Gales, agencts et aménagt. divers				
Matériel :	- De transport				
	- De bureau et informatique, mob.				
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL		**505 698**	**138 887**	**251 093 659**	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres :	- Participations				
	- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL					
TOTAL GÉNÉRAL		**505 698**	**138 887**	**251 093 659**	

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice

Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre	11 118 073	11 861 537		22 979 610
Constructions : - Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**11 118 073**	**11 861 537**		**22 979 610**
TOTAL GÉNÉRAL	**11 118 073**	**11 861 537**		**22 979 610**

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises			Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Fonds commercial							
Autres postes d'immo. incorp.							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
Constructions : - Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencts et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bur. et informat., mob.							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acqui. de titres de particip.							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		**TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ**			**TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ**		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	829 907	829 907	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	311 834	311 834	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	100 001	100 001	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	949 217	949 217	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**2 190 959**	**2 190 959**	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes		Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
			Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	- À 1 an max. à l'origine				
	- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)		175 195 273	6 183 473		169 011 800
Fournisseurs et comptes rattachés		221 044	221 044		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autre organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		751 462	751 462		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		37 336	37 336		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL		**176 205 115**	**7 193 315**		**169 011 800**
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		7 402 948			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		5 024 727			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées					
Provisions pour :	- Reconstitution des gisements				
	- Investissements				
	- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires					
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger :	- Avant le 01.01.1992				
	- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL					
Risques et charges					
Provisions pour :	- Litiges				
	- Garanties données aux clients				
	- Pertes sur marché à terme				
	- Amendes et pénalités				
	- Pertes de change				
	- Pensions et obligations				
	- Impôts				
	- Renouvellement des immobilisations				
	- Gros entretien et grandes révisions				
	- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL					

NATURE DES DEPRECIATIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations					
Immobilisations :	- Incorporelles				
	- Corporelles		75 714 049		75 714 049
	- Titres mis en équivalence				
	- Titres de participations				
	- Financières				
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients			438 014		438 014
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL			**76 152 063**		**76 152 063**
TOTAL GENERAL			**76 152 063**		**76 152 063**
Dont dotations et reprises :	*- D'exploitation*		76 152 063		
	- Financières				
	- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	5 839 628	3 961 408
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	122 271	2 350 726
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	**5 961 899**	**6 312 133**

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	728 008	
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	**728 008**	

Commentaires : néant

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
TOTAL			

Charges constatées d'avance		Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023
Charges :	- D'exploitation		
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
TOTAL			

Commentaires : néant

Variation des capitaux propres

Rubriques		Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations		73 897 893
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		-6 854 559
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		**67 043 334**
Variation :	- Du capital	
	- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice		
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs		**67 043 334**
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	-2 535 719
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		-86 124 992
Variations en cours d'exercice		**-88 660 711**
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO		**-21 617 377**
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice		**-88 660 711**
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice		
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure		**-88 660 711**

Commentaires : néant

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	7 851 000	1.00000	7 851 000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	7 851 000	1.00000	7 851 000

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

		Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur :	- Immobilisations incorporelles		
	- Immobilisations corporelles		
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit		
	- Financières divers	174 851 428	
Avances et acomptes sur commande en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières		6 902 948	

Commentaires : néant