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

Aberdeen Balanced France 5 SCI
Société civile immobilière au capital de 8 900 000 euros
Siège social: 162 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
RCS Paris 844 188 508

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

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

Les soussignés :

-
la société **OPCI Aberdeen Balanced France**, propriétaire de 10 000 parts sociales
-
la société **abrdn European Balanced Property Fund**, propriétaire de 8 890 000 parts sociales

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
- Du rapport du Commissaire aux comptes ;

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

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

PREMIÈRE RESOLUTION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du Commissaire aux comptes, 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 un bénéfice de 2 513 672€, 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 le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit 2 513 672 €, de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	2 513 672 euros
- Report à nouveau antérieur	-10 817 443 euros
Résultat à affecter	-8 303 771 euros
Affectation en report à nouveau	**-8 303 771 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, prennent acte qu'aucune convention relevant des dispositions de l'article L. 612-5 du Code du Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

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:
Ian Little
B3F1B4D7FBE34BA...

Abrdn European Balanced Property Fund
Associée Représentée par Ian LITTLE

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

ABERDEEN BALANCED FRANCE 5 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
Ventilation du chiffre d'affaires	18
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat	19

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				11 400
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				19 245 725
Constructions				19 666 102
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				2 340 719
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				**41 263 946**
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	654 429	280 508	373 921	377 442
Autres	1 624 922	404 466	1 220 456	92 886
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	**584 235**		**584 235**	**623 216**
Charges constatées d'avance (3)				**79 977**
ACTIF CIRCULANT	**2 863 586**	**684 974**	**2 178 612**	**1 173 521**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	**2 863 586**	**684 974**	**2 178 612**	**42 437 467**
(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)	8 900 000	8 900 000	8 900 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves :	- Légale			
	- Statutaires ou contractuelles			
	- Réglementées			
	- Autres			
Report à nouveau			-10 817 443	-10 286 652
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**2 513 672**	**-530 791**
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			**596 229**	**-1 917 443**
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)		611 704	42 662 513
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			93 052	266 065
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés		394 301	470 144
	- Fiscales et sociales		430 957	517 876
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			52 369	438 313
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
EMPRUNTS ET DETTES			**1 582 383**	**44 354 911**
Écarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF			**2 178 612**	**42 437 467**
(1) Dont à plus d'un an				
(1) Dont à moins d'un an			1 582 383	44 354 911
(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	4 195 884		4 195 884	3 680 168
Chiffre d'affaires net		**4 195 884**		**4 195 884**	**3 680 168**
Production :	- Stockée				
	- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges					
Autres produits				124 151	1
PRODUITS D'EXPLOITATION				**4 320 035**	**3 680 169**
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 *				1 299 136	483 950
Impôts, taxes et versements assimilés				672 408	514 288
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations			2 109 146	2 469 795
	- Dépréciations sur immobilisations				
	- Dépréciations sur actif circulant			280 508	
	- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				6	97 794
CHARGES D'EXPLOITATION				**4 361 203**	**3 565 827**
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier				
	- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				**-41 168**	**114 342**
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)				1 220 174	1 260 889
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
CHARGES FINANCIÈRES				**1 220 174**	**1 260 889**
RÉSULTAT FINANCIER				**-1 220 174**	**-1 260 889**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				**-1 261 342**	**-1 146 546**

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	44 407 701	865 755
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**44 407 701**	**865 755**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	27 489	50 000
Sur opérations en capital	40 200 732	200 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	404 466	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**40 632 687**	**250 000**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**3 775 014**	**615 755**
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**48 727 736**	**4 545 925**
TOTAL DES CHARGES	**46 214 064**	**5 076 716**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	**2 513 672**	**-530 791**
(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	1 220 174	1 260 889

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 **2 178 612 euros.**

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **48 727 736** euros et un total **charges** de **46 214 064** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **2 513 672** 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, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXECICE

La société a procédé au cours de l'exercice à la cession de son unique immeuble sis à Zone d'Aménagement Concerté Les Bois Rochefort CORMEILLES-EN-PARISIS (VAL-D'OISE) 95240, pour une valeur totale de quarante-sept millions quatre cent sept mille sept cent un euros (47 407 701 €).

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement susceptible d'avoir 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.

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 L123-18 du code de commerce et de l'article 214-27 du PCG.

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.

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

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations. Ces durées sont les suivantes :

Gros œuvre : 20 ans.
Façades : 10 ans.
Agencement : 10 ans.
Equipements techniques : 5 ans.
Installations générales : 10 ans.

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

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 et Aberdeen Standard European Balanced Property Fund, société luxembourgeoise.

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		11 400		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		**11 400**		
Immobilisations corporelles				
Terrains		19 245 725		
Constructions :	- Sur sol propre	32 102 945		36 740
	- 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		2 340 719		1 009 191
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		**53 689 389**		**1 045 931**
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	- Participations			
	- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL		**53 700 789**		**1 045 931**

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			11 400		
TOTAL			**11 400**		
Terrains			19 245 725		
Constructions :	- Sur sol propre		32 139 685		
	- 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			3 349 910		
Avances et acomptes					
TOTAL			**54 735 320**		
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres :	- Participations				
	- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL					
TOTAL GÉNÉRAL			**54 746 720**		

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	12 436 843	2 109 146	14 545 989	
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	**12 436 843**	**2 109 146**	**14 545 989**	
TOTAL GÉNÉRAL	**12 436 843**	**2 109 146**	**14 545 989**	

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	654 429	654 429	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	211 391	211 391	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 413 531	1 413 531	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**2 279 351**	**2 279 351**	
(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)		611 704	611 704		
Fournisseurs et comptes rattachés		394 301	394 301		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autre organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		430 957	430 957		
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)		52 369	52 369		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL		**1 489 331**	**1 489 331**		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		40 845 459			
(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				
	- Titres mis en équivalence				
	- Titres de participations				
	- Financières				
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients			280 508		280 508
Autres provisions pour dépréciation			404 466		404 466
TOTAL			**684 974**		**684 974**
TOTAL GENERAL			**684 974**		**684 974**
Dont dotations et reprises :	*- D'exploitation*		280 508		
	- Financières				
	- Exceptionnelles		404 466		
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	662	634 395
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 081	90 901
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	**91 743**	**725 296**

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		111 377
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL		**111 377**

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		79 977
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
TOTAL			**79 977**

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		-1 386 652
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		-530 791
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		**-1 917 443**
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		**-1 917 443**
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		2 513 672
Variations en cours d'exercice		**2 513 672**
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO		**596 229**
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice		**2 513 672**
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		**2 513 672**

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	8 900 000	1.00000	8 900 000
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)	8 900 000	1.00000	8 900 000

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

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux (%)
Ventes de marchandises		
Ventes de prestations de services	4 195 884	100.00
TOTAL	**4 195 884**	

Commentaires : néant

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	611 704	
Avances et acomptes sur commande en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières		1 220 174	

Commentaires : néant

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

ABERDEEN BALANCED FRANCE 5 SCI

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
ABERDEEN BALANCED FRANCE 5 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 5 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 5 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 5 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.

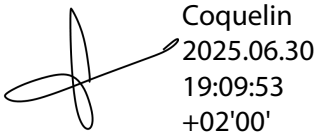
Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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



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				11 400
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				19 245 725
Constructions				19 666 102
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				2 340 719
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				**41 263 946**
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	654 429	280 508	373 921	377 442
Autres	1 624 922	404 466	1 220 456	92 886
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	**584 235**		**584 235**	**623 216**
Charges constatées d'avance (3)				**79 977**
ACTIF CIRCULANT	**2 863 586**	**684 974**	**2 178 612**	**1 173 521**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	**2 863 586**	**684 974**	**2 178 612**	**42 437 467**
(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)	8 900 000	8 900 000	8 900 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves :	- Légale			
	- Statutaires ou contractuelles			
	- Réglementées			
	- Autres			
Report à nouveau			-10 817 443	-10 286 652
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**2 513 672**	**-530 791**
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
		CAPITAUX PROPRES	**596 229**	**-1 917 443**
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)		611 704	42 662 513
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			93 052	266 065
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés		394 301	470 144
	- Fiscales et sociales		430 957	517 876
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			52 369	438 313
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
		EMPRUNTS ET DETTES	**1 582 383**	**44 354 911**
Écarts de conversion passif				
		TOTAL PASSIF	**2 178 612**	**42 437 467**
(1) Dont à plus d'un an				
(1) Dont à moins d'un an			1 582 383	44 354 911
(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	4 195 884		4 195 884	3 680 168
Chiffre d'affaires net		**4 195 884**		**4 195 884**	**3 680 168**
Production :	- Stockée				
	- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges					
Autres produits				124 151	1
PRODUITS D'EXPLOITATION				**4 320 035**	**3 680 169**
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 *				1 299 136	483 950
Impôts, taxes et versements assimilés				672 408	514 288
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations			2 109 146	2 469 795
	- Dépréciations sur immobilisations				
	- Dépréciations sur actif circulant			280 508	
	- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				6	97 794
CHARGES D'EXPLOITATION				**4 361 203**	**3 565 827**
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier				
	- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				**-41 168**	**114 342**
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)				1 220 174	1 260 889
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
CHARGES FINANCIÈRES				**1 220 174**	**1 260 889**
RÉSULTAT FINANCIER				**-1 220 174**	**-1 260 889**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				**-1 261 342**	**-1 146 546**

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	44 407 701	865 755
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**44 407 701**	**865 755**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	27 489	50 000
Sur opérations en capital	40 200 732	200 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	404 466	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**40 632 687**	**250 000**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**3 775 014**	**615 755**
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**48 727 736**	**4 545 925**
TOTAL DES CHARGES	**46 214 064**	**5 076 716**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	**2 513 672**	**-530 791**
(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	1 220 174	1 260 889

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 **2 178 612 euros.**

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **48 727 736** euros et un total **charges** de **46 214 064** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **2 513 672** 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, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXECICE

La société a procédé au cours de l'exercice à la cession de son unique immeuble sis à Zone d'Aménagement Concerté Les Bois Rochefort CORMEILLES-EN-PARISIS (VAL-D'OISE) 95240, pour une valeur totale de quarante-sept millions quatre cent sept mille sept cent un euros (47 407 701 €).

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement susceptible d'avoir 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.

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 L123-18 du code de commerce et de l'article 214-27 du PCG.

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.

Annexe au Bilan

Etat exprimé en **euros**

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations. Ces durées sont les suivantes :

Gros œuvre : 20 ans.
Façades : 10 ans.
Agencement : 10 ans.
Equipements techniques : 5 ans.
Installations générales : 10 ans.

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

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 et Aberdeen Standard European Balanced Property Fund, société luxembourgeoise.

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		11 400		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		**11 400**		
Immobilisations corporelles				
Terrains		19 245 725		
Constructions :	- Sur sol propre	32 102 945		36 740
	- 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		2 340 719		1 009 191
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		**53 689 389**		**1 045 931**
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	- Participations			
	- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL		**53 700 789**		**1 045 931**

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			11 400		
TOTAL			**11 400**		
Terrains			19 245 725		
Constructions :	- Sur sol propre		32 139 685		
	- 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			3 349 910		
Avances et acomptes					
TOTAL			**54 735 320**		
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres :	- Participations				
	- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL					
TOTAL GÉNÉRAL			**54 746 720**		

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	12 436 843	2 109 146	14 545 989	
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	**12 436 843**	**2 109 146**	**14 545 989**	
TOTAL GÉNÉRAL	**12 436 843**	**2 109 146**	**14 545 989**	

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	654 429	654 429	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	211 391	211 391	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 413 531	1 413 531	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**2 279 351**	**2 279 351**	
(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)		611 704	611 704		
Fournisseurs et comptes rattachés		394 301	394 301		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autre organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		430 957	430 957		
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)		52 369	52 369		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL		**1 489 331**	**1 489 331**		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		40 845 459			
(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				
	- Titres mis en équivalence				
	- Titres de participations				
	- Financières				
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients			280 508		280 508
Autres provisions pour dépréciation			404 466		404 466
TOTAL			**684 974**		**684 974**
TOTAL GENERAL			**684 974**		**684 974**
Dont dotations et reprises :	*- D'exploitation*		280 508		
	- Financières				
	- Exceptionnelles		404 466		
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	662	634 395
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 081	90 901
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	**91 743**	**725 296**

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		111 377
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL		**111 377**

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		79 977
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
TOTAL			**79 977**

Commentaires : néant

Variation des capitaux propres

Rubriques		Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations		-1 386 652
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		-530 791
	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	**-1 917 443**
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	**-1 917 443**
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		2 513 672
	Variations en cours d'exercice	**2 513 672**
	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	**596 229**
	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	**2 513 672**
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	**2 513 672**

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	8 900 000	1.00000	8 900 000
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)	8 900 000	1.00000	8 900 000

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux (%)
Ventes de marchandises		
Ventes de prestations de services	4 195 884	100.00
TOTAL	**4 195 884**	

Commentaires : néant

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	611 704	
Avances et acomptes sur commande en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières		1 220 174	

Commentaires : néant

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

ABERDEEN BALANCED FRANCE 5 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 5 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 5 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 5 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
19:13:24
+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