Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

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

---

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**
**EN DATE DU 6 MAI 2026**

---

L'an deux mille vingt-six,
Le six mai,
A quinze heures,

La société Aberdonia France Two S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé à LUXEMBOURG (L2453) – 2-4, Rue Eugène Ruppert, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B201387 (l'« ***Associé Unique*** »),

Associé Unique de la Société détenant l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société,

**Après avoir pris connaissance des documents suivants :**

- la copie des lettres de convocation ;
- le rapport de gestion ;
- le rapport du Commissaire aux comptes ;
- le texte des projets de décisions ;

Et eu connaissance que la société DELOITTE & ASSOCIES, Commissaire aux comptes de la Société, régulièrement convoquée est présente et représentée par Monsieur Jean-Baptiste ETIENNE.

**A pris les décisions sur l'ordre du jour suivant :**

- Présentation du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 et quitus au Président et aux Administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

Le Président rappelle à l'Associé Unique que les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé, le rapport du Commissaire aux comptes et le texte des projets de décisions ont été tenus à la disposition de l'Associé Unique dans les délais prescrits par la loi.

L'Associé Unique lui donne acte de cette déclaration.

Après commentaires par le Président de la Société, l'Associé Unique a pris les décisions suivantes figurant à l'ordre du jour :

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

**PREMIERE DECISION - PRESENTATION DU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025, APPROBATION DES COMPTES ANNUELS ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025 ET QUITUS AU PRESIDENT ET AUX ADMINISTRATEURS**

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Il constate que le Président et le Commissaire aux comptes n'ont porté à sa connaissance aucune modification aux méthodes d'évaluation et à la présentation des comptes.

L'Associé Unique donne, au Président et aux Administrateurs, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

**Cette décision est approuvée par l'Associé unique.**

**DEUXIEME DECISION – AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

L'Associé Unique constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- le montant du résultat de l'exercice s'élève à -211 810,81 euros ;
- le montant des dividendes perçus des filiales et des participations s'élève à 0 euro ;

Et décide d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à -211 810,81 euros en intégralité en incorporation au capital.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte qu'il a été distribué des dividendes au titre des trois exercices précédents ainsi qu'il suit :

- Exercice clos le 31 décembre 2024 : 1 037 270,38 euros
- Exercice clos le 31 décembre 2023 : 247 642,76 euros
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : 0 euro

**Cette décision est approuvée par l'Associé unique.**

**TROISIEME DECISION – POUVOIRS A CONFERER EN VUE DES FORMALITES**

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

**Cette décision est approuvée par l'Associé unique.**

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le Président de la Société et l'Associé Unique.

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

**L'ASSOCIE UNIQUE**
**ABERDONIA FRANCE TWO S.à r.l.**
**Représentée par Mileway DirectorCo S.A.**
**Représentée par Cyril SERALINE**

DocuSigned by:
E65CB160D4D4496...

**LE PRESIDENT**
**Edmond de Rothschild REIM (France)**
**Représentée par Lyes BADJI**

Signé par :
Lyes BADJI
071BAA09A94844C...

# ABERDONIA PROPERTIES

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

24-26, rue de La Pépinière

75008 Paris

---

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

# ABERDONIA PROPERTIES

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

24-26, rue de La Pépinière

75008 Paris

---

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

---

À l'associé unique,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier ABERDONIA PROPERTIES constitué sous forme de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ABERDONIA PROPERTIES à la fin de cet exercice.

Société par actions simplifiée au capital de 2 201 424 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Deloitte.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

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

*Evaluation des actifs immobiliers*

La note « 1.2.2. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par un évaluateur immobilier indépendant.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

## Vérifications spécifiques

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

Deloitte.

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

**Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

**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 SPPICAV.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son

opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

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

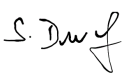
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la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

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

Paris-La Défense, le 30 avril 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain Durafour

Associé

# SPPICAV - ABERDONIA

## **BILAN** en devise Euro

| ACTIF | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER** | **92 857 481,35** | **86 629 317,81** |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels | | |
| Contrat de crédit-bail | | |
| Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa) | 13 064,12 | 10 440,88 |
| Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa) | 73 838 152,91 | 67 231 948,37 |
| Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa) | | |
| OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa) | | |
| Avance preneur sur crédit-bail | | |
| Autres actifs à caractère immobilier (1) | 19 006 264,32 | 19 386 928,56 |
| **DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS** | - | - |
| Actions et valeurs assimilées | | |
| Obligations et valeurs assimilées | | |
| Titres de créances | | |
| Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA) | | |
| Dépôts | | |
| Opérations temporaires sur titres | | |
| Instruments financiers à terme | | |
| **AUTRES ACTIFS** | **849 125,50** | **1 924 610,41** |
| Créances locataires | | |
| Autres créances | 567 797,62 | 1 605 076,60 |
| Dépôts à vue | 281 327,88 | 319 533,81 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **93 706 606,85** | **88 553 928,22** |

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

| PASSIF | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)** | **87 145 721,07** | **81 785 974,48** |
| Capital | 87 357 531,88 | 80 748 704,10 |
| Report des plus values nettes réalisées (1) | | |
| Report des résultats nets antérieurs (1) | | |
| Résultat de l'exercice (1) | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Acomptes versés au cours de l'exercice (1) | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | - | - |
| **PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER** | - | - |
| Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail | | |
| Provisions sur filiales et participations | | |
| Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier | | |
| **INSTRUMENTS FINANCIERS** | - | - |
| Opérations de cessions sur instruments financiers | | |
| Opérations temporaires sur titres | | |
| Instruments financiers à terme | | |
| **DETTES** | **6 560 885,78** | **6 767 953,74** |
| Emprunts envers les établissements de crédit | | |
| Autres emprunts et dettes financières | 6 499 397,50 | 6 694 948,40 |
| Concours bancaires courants | | |
| Dépôts de garantie reçus | | |
| Autres dettes d'exploitation | 61 488,28 | 73 005,34 |
| **TOTAL DU PASSIF** | **93 706 606,85** | **88 553 928,22** |

(1) Y compris comptes de régularisation

## COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

| COMPTE DE RESULTAT | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits de l'activité immobilière** | | |
| Produits immobiliers | | |
| Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier | | 1 199 921,43 |
| Autres produits sur actifs à caractère immobilier | 91 943,78 | 133 073,23 |
| **TOTAL I** | **91 943,78** | **1 332 994,66** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges immobilières | | |
| Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier | | |
| Autres charges sur actifs à caractère immobilier | 13 044,09 | -23 433,54 |
| Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier | | |
| **TOTAL II** | **13 044,09** | **-23 433,54** |
| **RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)** | **104 987,87** | **1 309 561,12** |
| **Produits sur opérations financières** | | |
| Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers | | |
| Autres produits financiers | | 1 376,08 |
| **TOTAL III** | **-** | **1 376,08** |
| **Charges sur opérations financières** | | |
| Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers | | |
| Autres charges financières | | -0,70 |
| **TOTAL IV** | **-** | **-0,70** |
| **RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)** | **-** | **1 375,38** |
| Autres produits (V) | | |
| Frais de gestion et de fonctionnement (VI) | -316 798,68 | -273 666,12 |
| Autres charges (VII) | | |
| **RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)** | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |
| Régularisations sur résultat net (VIII) | | |
| **RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)** | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| **Plus-value réalisées nettes** | | |
| Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier | | |
| Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers | | |
| **TOTAL IX** | **-** | **-** |
| **Moins-values réalisées nettes** | | |
| Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier | | |
| Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers | | |
| **TOTAL X** | **-** | **-** |
| **RESULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)** | **-** | **-** |
| Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI) | | |
| **PLUS ET MOINS-VALUES REALISES NETTES APRES REGULARISATIONS (B +/- XI)** | **-** | **-** |
| **RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)** | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2025 en devise Euro

# 1. INFORMATION GENERALE

## 1.1. CARACTERISTIQUE ET ACTIVITE DE L'OPCI

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

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Actif net | 87 145 721,07 | 81 785 974,48 | 79 975 870,19 | 87 809 428,66 | 78 370 721,84 |
| Nombre Parts en circulation | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 |
| Valeur liquidative | 22,08 | 20,72 | 20,26 | 22,25 | 19,86 |
| Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes) | (*) | | | | |
| Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes) | (*) | 0,26 | 0,06 | 0,00 | 0,00 |
| Capitalisation unitaire | | | | | |

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

### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2025

Néant

### EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Actif Hordain (SLP1) :

Le locataire MERCEDES France, occupant une surface de 5 449 m² pour un loyer annuel de 274 972 €, a délivré congé le 20 janvier 2026. Son départ effectif est prévu le 31 juillet 2026.

Le conflit au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

## 1.2. REGLES EN METHODES COMPTABLES

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

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

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans
le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :
- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :
- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

### 1.2.1. CHANGEMENT DE REGLES ET METHODES COMPTABLES

Il n'y a pas eu de changement de règles et de méthodes comptables sur l'exercice clos au 31/12/2025

## 1.2.2. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

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

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

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

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

*Valorisation des immeubles en cours de construction*
Néant.

*Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration*
Néant.

*Valorisation des immeubles construits et acquis*
Néant.

*Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)*
La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.
L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

*Valorisation des avances en compte courant*
Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

## 1.2.3. METHODE DE VALORISATION DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

*Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers*
Les dépots et les instruments financiers non immobiliers sont évalués à leur valeur actuelle.

## 1.2.4. MODE DE COMPTABILISATION DES PRODUITS

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

## 1.2.5. MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURS

Néant.

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

Néant.

### 1.2.7. MODE D'ENREGISTREMENT DES FRAIS DE TRANSACTION ET D'ACQUISITION

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

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

Néant.

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

Néant.

### 1.2.10. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION FIXES

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

### 1.2.11. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## 2. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

### DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

| Décomposition du poste capitaux propres au bilan | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2025 |
|---|---|---|
| **Capital (1)** | 87 357 531,88 | 80 748 704,10 |
| **Sommes distribuables** | | |
| Report des plus values nettes réalisées | | |
| Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes | | |
| Report des résultats nets antérieurs | | |
| Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs | | |
| Résultat de l'exercice | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Sur le résultat net | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Sur les plus et moins-values réalisées | | |
| Acomptes versés au cours de l'exercice | - | - |
| Sur le résultat net | | |
| Sur les plus et moins-values réalisées | | |
| Compte de régularisation sur les acomptes versés | - | - |
| Sur le résultat net | | |
| Sur les plus et moins-values réalisées | | |
| **Total des sommes distribuables (2)** | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| **Total des capitaux propres (1+2)** | **87 145 721,07** | **81 785 974,48** |

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

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

### EVOLUTION DE L'ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES)

| Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice** | **81 785 974,48** | **79 975 870,19** |
| Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) | | |
| Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) | | |
| Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus) | - | - |
| Frais d'acquisition de l'exercice | | |
| Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice | | |
| Différences de change | | |
| Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier | **6 608 827,78** | **1 020 476,67** |
| *Différence d'estimation exercice N* | *26 693 624,44* | *20 084 796,66* |
| *Différence d'estimation exercice N-1* | *20 084 796,66* | *19 064 319,99* |
| Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers: | - | - |
| *Différence d'estimation exercice N* | | |
| *Différence d'estimation exercice N-1* | | |
| Distribution de l'exercice précédent | -1 037 270,38 | -247 642,76 |
| Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |
| Résultat net avant comptes de régularisations | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations | | |
| Acomptes versés au cours de l'exercice : | - | - |
| Sur résultat net | | |
| Sur cessions d'actifs | | |
| Autres éléments | | |
| **Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice** | **87 145 721,07** | **81 785 974,48** |

## 3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

en devise Euro

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

#### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

| Evolution de la valeur actuelle | Exercice 31/12/2024 | Cessions | Acquisitions | Variation des différences d'estimation | Exercice 31/12/2025 | Frais |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrains nus | - | - | - | - | - | - |
| Terrains et constructions | - | - | - | - | - | - |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - | - | - |
| Autres droits réels | - | - | - | - | - | - |
| Immeubles en cours de construction | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - |
| **Total** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** |

#### CONTRATS DE CREDIT BAIL

Néant

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

| Evolution de la valeur actuelle | Exercice 31/12/2024 | Cessions | Acquisitions | Variation des différences | Exercice 31/12/2025 | Frais |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°) | 10 440,88 | - | - | 2 623,24 | 13 064,12 | - |
| Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°) | 67 231 948,37 | | | 6 606 204,54 | 73 838 152,91 | - |
| **Total** | **67 242 389,25** | - | - | **6 608 827,78** | **73 851 217,03** | - |
| Total frais exclus | | | | | | **73 851 217,03** |

#### DETAIL ET VARIATION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

| Ventilation par contrat | Échéance | 31/12/2024 | Augmentations | Diminutions | Variation des différences d'estimation | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SLP 1 (Aberverst) CP | 18/09/2029 | 1 324 831,52 | | | | 1 324 831,52 |
| SLP 1 CP | 18/09/2029 | 3 985 134,42 | | - 183 000,00 | | 3 802 134,42 |
| IF THREE LOG 1 CP | 18/09/2029 | -3 838 810,54 | | 90 000,00 | | -3 748 810,54 |
| NESCOURT CP | 18/09/2029 | 1 256 512,90 | | - 384 000,00 | | 872 512,90 |
| PANED CP | 18/09/2029 | -2 451 472,43 | | | | -2 451 472,43 |
| DIGEM CP | 18/09/2029 | 249 420,93 | | | | 249 420,93 |
| CHAPELYON CP | 18/09/2029 | 50 433,26 | | | | 50 433,26 |
| ONNAING CP | 18/09/2029 | -107 492,75 | | | | -107 492,75 |
| INNOVALISSES CP | 18/09/2029 | 186 771,42 | | | | 186 771,42 |
| CHAPELYON CC | 24/06/2028 | 17 694,16 | | | | 17 694,16 |
| IF THREE LOG 1 CC | 24/06/2028 | 4 858 034,22 | | | | 4 858 034,22 |
| NESCOURT CC | 24/06/2028 | 4 483 188,71 | | - 442 350,10 | | 4 040 838,61 |
| SLP1 CC | 24/06/2028 | 1 681 145,13 | | - 276 226,58 | | 1 404 918,55 |
| ONNAING CC | 24/06/2028 | 11 899,74 | | - 11 597,37 | | 302,37 |
| **Total** | | **11 707 290,69** | - | **-1 207 174,05** | - | **10 500 116,64** |

#### RESULTAT SUR PLUS ET MOINS VALUES

| Ventilation par nature | Plus-values | Moins-values | Résultat de cession 31/12/2025 | Résultat de cession 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Terrains nus | | | | |
| Terrains et constructions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Autres droits réels | | | | |
| Immeubles en cours de construction | | | | |
| Autres | | | | |
| **Total** | | | | |
| Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa) | | | | |
| Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3eme alinéa) | | | | |
| Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa) | | | | |
| Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents | | | | |
| Autres actifs immobiliers | | | | |
| **Total autres actifs à caractère immobilier** | | | | |
| **Total actifs à caractère immobilier** | | | | |
| **Total dépôts et instruments financiers non immobiliers** | | | | |
| **Total** | | | | |

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

| Secteur d'activité | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)** | | |
| Logistique, dont | **13 064** | **10 441** |
| Paris | | |
| Ile de France | 7 278 | 5 945 |
| Province | 5 786 | 4 496 |
| Etranger | | |
| Commerces, dont | - | - |
| Paris | | |
| Ile de France | | |
| Province | | |
| Etranger | | |
| **Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)** | | |
| Logistique, dont | **73 838 153** | **67 231 948** |
| Paris | | |
| Ile de France | 33 238 010 | 31 066 960 |
| Province | 40 600 143 | 36 164 988 |
| Etranger | | |
| Commerces, dont | - | - |
| Paris | | |
| Ile de France | | |
| Province | | |
| Etranger | | |
| **Montants nets** | **73 851 217,03** | **67 242 389,25** |

## 3.2. EXPOSITION LIEE AUX ACTIFS FINANCIERS

EXPOSITION DES OPERATIONS FAISANT INTERVENIR UNE CONTREPARTIE

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

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

## 4.1. DECOMPOSITION DES CRÉANCES

| Décomposition des postes du bilan | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Créances locataires** | - | - |
| Créances locataires | | |
| Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses) | | |
| Dépréciations des créances locataires | | |
| **Autres créances** | **567 797,62** | **1 605 076,60** |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | 561 682,61 | 1 598 961,99 |
| Etat et autres collectivités | 0,71 | 0,31 |
| Syndics | | |
| Autres débiteurs | 6 114,30 | 6 114,30 |
| Charges constatées d'avance | | |
| Charges récupérables à refacturer | | |
| **Total** | **567 797,62** | **1 605 076,60** |

| Evolution des dépréciations | Situation | Dotations de | Reprises de | Situation |
|---|---|---|---|---|

| Evolution des dépréciations | 31/12/2024 | l'exercice | l'exercice | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Dépréciations des créances locataires | - | - | - | - |
| Dépréciations des autres créances | - | - | - | - |
| **Total** | **-** | **-** | **-** | **-** |

## 4.2. DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

| Détail des provisions pour risques et charges | Situation 31/12/2024 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Situation 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | - | - | - | - |
| **Total** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** |

## 4.3. DECOMPOSITION DES DETTES

### DÉCOMPOSITION DES DETTES

| Décomposition du poste au bilan | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Emprunts | | |
| Concours bancaires courants | | |
| **Total des dettes envers les établissements de crédit** | **-** | **-** |
| **Total des autres emprunts et dettes financières** | **-** | **-** |
| **Total des dépôts de garanties reçus** | **-** | **-** |
| Avances en compte courant consenties à l'OPCI | 6 499 397,50 | 6 694 948,40 |
| Frais de fonctionnement et de gestion à payer | 61 488,28 | 73 005,34 |
| Locataires créditeurs | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | |
| Etat et autres collectivités | | |
| Autres créditeurs | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **Total des autres dettes d'exploitation** | **6 560 885,78** | **6 767 953,74** |

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

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

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

| Ventilation des emprunts par nature d'actifs | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | | |
| Empunts auprès des établissement de crédit à caractère immobilier | | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers | | |
| Autres empunts et dettes financières | | |
| Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier | 6 499 397,50 | 6 694 948,40 |
| Autres emprunts et dettes financières non immobiliers | - | - |

## 4.4. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

| Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | | |
| Charges facturées | | |
| Autres revenus immobiliers | | |
| **Total** | - | - |
| **Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier** | | |
| Dividendes SAS / SCPI | | 1 199 921,43 |
| Dividendes Actions | | |
| Dividendes Obligations | | |
| Dividendes OPCI | | |
| **Total** | - | **1 199 921,43** |
| **Charges immobilières** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | | |
| Charges d'entretien courant | | |
| Charges de gros entretien | | |
| Charges de renouvellement et de remplacement | | |
| Charges refacturées | | |
| Redevance de Crédit bail | | |
| Autres charges | | |
| Dotation de provision immobilière | | |
| **Total** | - | - |
| **Autres produits sur actifs à caractère immobilier** | | |
| Intérêts des avances en comptes courant | 91 943,78 | 133 073,23 |
| Autres produits | | |
| Autres revenus immobiliers | | |
| **Total** | **91 943,78** | **133 073,23** |
| **Autres charges sur actifs à caractère immobilier** | | |
| Intérêts sur emprunts immobiliers | 13 044,09 | -23 433,54 |
| Charges sur emprunts immobiliers | | |
| **Total** | **13 044,09** | **-23 433,54** |

## 4.5. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

| Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits sur opérations financières** | | |
| Produits sur actions | | |
| Produits sur obligations | | |
| Produits sur titres de créance | | |
| Produits sur des parts d'OPC | | |
| Produits sur instruments financiers à terme | | |
| Produits sur des opérations temporaires sur titres | | |
| Produits sur prêts et créances | | |
| Produits sur autres actifs et passifs éligibles | | |
| Autres produits financiers | | 1 376,08 |
| **Sous total produis sur opérations financières** | - | **1 376,08** |
| **Charges sur opérations financières** | | |
| Charges sur opérations financières | | |
| Charges sur instruments financiers à terme | | |
| Charges sur opérations temporaires sur titres | | |
| Charges sur emprunts | | |
| Charges sur autres actifs et passifs éligibles | | |
| Charges sur passifs de financement | | |
| Autres charges financières | | -0,70 |
| **Sous total charges sur opération financières** | - | **-0,70** |
| **Résultat revenus financiers nets** | - | **1 375,38** |

## 4.6. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

| Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Autres produits** | | |
| Arrondi de TVA | | |
| Produits des activités annexes | | |
| Autres produits | | |
| **Total** | - | - |
| **Autres charges** | | |
| Frais bancaire | | |
| Pénalités et amendes fiscales | | |
| Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion | | |
| Intérêts des dividendes d'actions étrangères | | |
| **Total** | - | - |

## 4.7. FRAIS DE GESTION

| Frais de gestion et de fonctionnement externe | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Frais de gestion | 189 032,38 | 188 084,78 |
| Frais de fonctionnement externes | 127 766,30 | 85 581,34 |
| Frais d'audit, d'études | | |
| Impots et taxes | | |
| Autres charges | | |
| Commissions de surperformance | | |
| **Total** | **316 798,68** | **273 666,12** |

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net.
Ils représentent pour cet exercice 0,37 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
Elle s'éléve à 189 032,38 € TTC et représente 0,22 % de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 127 766,30 € et représente 0,15 % de l'actif net moyen.

**Actif net moyen : 85 756 293,40 €**

## 4.8. ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

### ENGAGEMENTS AFFECTANT LES INVESTISSEMENTS EN ACTIFS IMMOBILIERS ET AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

| Nature des engagements | Montant de l'engagement |
|---|---|
| **Engagements reçus** | |
| Néant | |
| **Engagements donnés** | |
| Néant | - |
| **Engagements réciproques** | |
| Néant | - |

### ENGAGEMENTS SUR LES OPÉRATIONS DE MARCHÉ

| Engagements par nature de produits | Montant de l'engagement |
|---|---|
| **Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés** | |
| Néant | - |
| **Engagements de gré à gré** | |
| Néant | - |
| **Autres engagements** | |
| Néant | - |

## 4.9. TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

| Tableau d'affectation du résultat | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net** | | |
| Détail des sommes distribuables au titre du résultat net | | |
| - Résultat net de l'exercice après régularisations | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| - Report des résultats nets antérieurs après régularisations | | |
| - Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations | | |
| **Total des sommes distribuables au titre du résultat net** | | |
| Affectation des sommes distribuables | | |
| - Distribution | (*) | 1 037 270,38 |
| - Report à nouveau du résultat net | (*) | |
| - Capitalisation | (*) | |
| **Total des sommes affectées au titre du résultat net** | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |
| **II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes** | | |
| Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes | | |
| - Plus et moins-values nettes de l'exercicie après régularisations | | |
| - Report des plus-values nettes réalisées après régularisations | | |
| - Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations | | |
| **Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes** | | |
| Affectation des sommes distribuables | | |
| - Distribution | (*) | |
| - Report à nouveau des plus-values réalisées nettes | (*) | |
| - Capitalisation | (*) | |
| **Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes** | - | - |

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

### ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | - | - | - | - | - | - |
| **Total acomptes** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** |

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE PRECEDENT

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

## 5. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

### 5.1. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| **Filiales et Participations** | **Nature des immeubles détenus** | **Secteur d'activité et localisation** | **Date d'acquisition des parts ou des sous jacents** | **Coût de revient des titres frais exclus (1)** | **Valeur actuelle des titres comptabilisés (2)** | **Différence d'estimation (2) - (1)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)** | | | | | | |
| NESCOURT | Logistique | Activités - France | 2015 | 1,00 | 12 486,71 | 12 485,71 |
| IF THREE LOG 1 | Logistique | Activités - France | 2015 | 1,00 | 577,41 | 576,41 |
| **Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)** | | | | | | |
| SLP 1 | Logistique | Activités et Entrepôts - | 2015 | 47 157 590,59 | 73 838 152,91 | 26 680 562,32 |

### 5.2. AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

| **Libellé** | **Quantité** | **Valeur actuelle** | **Pourcentage de l'actif net** |
|---|---|---|---|
| **Cash-pooling** | | | |
| SLP 1 (Aberverst) CP | 1 324 832 | 1 398 716,31 | 1,61% |
| IF THREE LOG 1 CP | 3 748 811 | 3 719 361,83 | 4,27% |
| NESCOURT CP | 872 513 | 945 956,03 | 1,09% |
| DIGEM CP | 249 421 | 274 684,08 | 0,32% |
| CHAPELYON CP | 50 433 | 52 329,57 | 0,06% |
| INNOVALISSES CP | 186 771 | 185 242,86 | 0,21% |
| **Avance en compte courant** | | | |
| CHAPELYON CC | 12 274 | 14 285,70 | 0,02% |
| IF THREE LOG 1 CC | 4 858 034 | 5 247 741,74 | 6,02% |
| NESCOURT CC | 4 040 839 | 4 668 718,57 | 5,36% |
| SLP1 CC | 1 404 918,55 | 1 643 844,37 | 1,89% |
| ONNAING CC | 302,37 | 3 413,58 | 0,00% |

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

| **Libellé** | **Quantité** | **Valeur actuelle** | **Devise de cotation** | **Pourcentage de l'actif net** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573
certifiés conformes
Signé par :
Lyes BADI
071BAA09A94844C...

# SPPICAV - ABERDONIA

## **BILAN** en devise Euro

| ACTIF | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER** | **92 857 481,35** | **86 629 317,81** |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels | | |
| Contrat de crédit-bail | | |
| Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa) | 13 064,12 | 10 440,88 |
| Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa) | 73 838 152,91 | 67 231 948,37 |
| Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa) | | |
| OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa) | | |
| Avance preneur sur crédit-bail | | |
| Autres actifs à caractère immobilier (1) | 19 006 264,32 | 19 386 928,56 |
| **DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS** | **-** | **-** |
| Actions et valeurs assimilées | | |
| Obligations et valeurs assimilées | | |
| Titres de créances | | |
| Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA) | | |
| Dépôts | | |
| Opérations temporaires sur titres | | |
| Instruments financiers à terme | | |
| **AUTRES ACTIFS** | **849 125,50** | **1 924 610,41** |
| Créances locataires | | |
| Autres créances | 567 797,62 | 1 605 076,60 |
| Dépôts à vue | 281 327,88 | 319 533,81 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **93 706 606,85** | **88 553 928,22** |

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

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

| PASSIF | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)** | **87 145 721,07** | **81 785 974,48** |
| Capital | 87 357 531,88 | 80 748 704,10 |
| Report des plus values nettes réalisées (1) | | |
| Report des résultats nets antérieurs (1) | | |
| Résultat de l'exercice (1) | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Acomptes versés au cours de l'exercice (1) | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **-** | **-** |
| **PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER** | **-** | **-** |
| Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail | | |
| Provisions sur filiales et participations | | |
| Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier | | |
| **INSTRUMENTS FINANCIERS** | **-** | **-** |
| Opérations de cessions sur instruments financiers | | |
| Opérations temporaires sur titres | | |
| Instruments financiers à terme | | |
| **DETTES** | **6 560 885,78** | **6 767 953,74** |
| Emprunts envers les établissements de crédit | | |
| Autres emprunts et dettes financières | 6 499 397,50 | 6 694 948,40 |
| Concours bancaires courants | | |
| Dépôts de garantie reçus | | |
| Autres dettes d'exploitation | 61 488,28 | 73 005,34 |
| **TOTAL DU PASSIF** | **93 706 606,85** | **88 553 928,22** |

(1) Y compris comptes de régularisation

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

## COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

| COMPTE DE RESULTAT | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits de l'activité immobilière** | | |
| Produits immobiliers | | |
| Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier | | 1 199 921,43 |
| Autres produits sur actifs à caractère immobilier | 91 943,78 | 133 073,23 |
| **TOTAL I** | **91 943,78** | **1 332 994,66** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges immobilières | | |
| Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier | | |
| Autres charges sur actifs à caractère immobilier | 13 044,09 | -23 433,54 |
| Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier | | |
| **TOTAL II** | **13 044,09** | **-23 433,54** |
| **RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)** | **104 987,87** | **1 309 561,12** |
| **Produits sur opérations financières** | | |
| Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers | | |
| Autres produits financiers | | 1 376,08 |
| **TOTAL III** | **-** | **1 376,08** |
| **Charges sur opérations financières** | | |
| Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers | | |
| Autres charges financières | | -0,70 |
| **TOTAL IV** | **-** | **-0,70** |
| **RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)** | **-** | **1 375,38** |
| Autres produits (V) | | |
| Frais de gestion et de fonctionnement (VI) | -316 798,68 | -273 666,12 |
| Autres charges (VII) | | |
| **RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)** | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |
| Régularisations sur résultat net (VIII) | | |
| **RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)** | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| **Plus-value réalisées nettes** | | |
| Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier | | |
| Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers | | |
| **TOTAL IX** | **-** | **-** |
| **Moins-values réalisées nettes** | | |
| Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier | | |
| Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers | | |
| **TOTAL X** | **-** | **-** |
| **RESULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)** | **-** | **-** |
| Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI) | | |
| **PLUS ET MOINS-VALUES REALISES NETTES APRES REGULARISATIONS (B +/- XI)** | **-** | **-** |
| **RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)** | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

# SPPICAV - ABERDONIA

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2025 en devise Euro

## 1. INFORMATION GENERALE

### 1.1. CARACTERISTIQUE ET ACTIVITE DE L'OPCI

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

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Actif net | 87 145 721,07 | 81 785 974,48 | 79 975 870,19 | 87 809 428,66 | 78 370 721,84 |
| Nombre Parts en circulation | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 | 3 946 848,00 |
| Valeur liquidative | 22,08 | 20,72 | 20,26 | 22,25 | 19,86 |
| Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes) | (*) | | | | |
| Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes) | (*) | 0,26 | 0,06 | 0,00 | 0,00 |
| Capitalisation unitaire | | | | | |

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

#### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2025

Néant

#### EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Actif Hordain (SLP1) :

Le locataire MERCEDES France, occupant une surface de 5 449 m² pour un loyer annuel de 274 972 €, a délivré congé le 20 janvier 2026. Son départ effectif est prévu le 31 juillet 2026.

Le conflit au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

### 1.2. REGLES EN METHODES COMPTABLES

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

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

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans
le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :
- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :
- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

#### 1.2.1. CHANGEMENT DE REGLES ET METHODES COMPTABLES

Il n'y a pas eu de changement de règles et de méthodes comptables sur l'exercice clos au 31/12/2025

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

### 1.2.2. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

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

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

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

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

*Valorisation des immeubles en cours de construction*
Néant.

*Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration*
Néant.

*Valorisation des immeubles construits et acquis*
Néant.

*Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)*
La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.
L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

*Valorisation des avances en compte courant*
Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

### 1.2.3. METHODE DE VALORISATION DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

*Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers*
Les dépots et les instruments financiers non immobiliers sont évalués à leur valeur actuelle.

### 1.2.4. MODE DE COMPTABILISATION DES PRODUITS

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

### 1.2.5. MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURS

Néant.

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

Néant.

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573

### 1.2.7. MODE D'ENREGISTREMENT DES FRAIS DE TRANSACTION ET D'ACQUISITION

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

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

Néant.

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

Néant.

### 1.2.10. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION FIXES

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

### 1.2.11. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



## 2. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

### DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

| Décomposition du poste capitaux propres au bilan | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2025 |
|---|---|---|
| **Capital (1)** | 87 357 531,88 | 80 748 704,10 |
| **Sommes distribuables** | | |
| Report des plus values nettes réalisées | | |
| Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes | | |
| Report des résultats nets antérieurs | | |
| Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs | | |
| Résultat de l'exercice | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Sur le résultat net | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Sur les plus et moins-values réalisées | | |
| Acomptes versés au cours de l'exercice | - | - |
| Sur le résultat net | | |
| Sur les plus et moins-values réalisées | | |
| Compte de régularisation sur les acomptes versés | - | - |
| Sur le résultat net | | |
| Sur les plus et moins-values réalisées | | |
| **Total des sommes distribuables (2)** | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| **Total des capitaux propres (1+2)** | **87 145 721,07** | **81 785 974,48** |

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

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

### EVOLUTION DE L'ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES)

| Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice** | **81 785 974,48** | **79 975 870,19** |
| Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) | | |
| Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) | | |
| Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus) | - | - |
| Frais d'acquisition de l'exercice | | |
| Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice | | |
| Différences de change | | |
| Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier | **6 608 827,78** | **1 020 476,67** |
| *Différence d'estimation exercice N* | *26 693 624,44* | *20 084 796,66* |
| *Différence d'estimation exercice N-1* | *20 084 796,66* | *19 064 319,99* |
| Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers: | - | - |
| *Différence d'estimation exercice N* | | |
| *Différence d'estimation exercice N-1* | | |
| Distribution de l'exercice précédent | -1 037 270,38 | -247 642,76 |
| Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |
| Résultat net avant comptes de régularisations | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations | | |
| Acomptes versés au cours de l'exercice : | - | - |
| Sur résultat net | | |
| Sur cessions d'actifs | | |
| Autres éléments | | |
| **Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice** | **87 145 721,07** | **81 785 974,48** |

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



## 3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

en devise Euro

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

#### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

| Evolution de la valeur actuelle | Exercice 31/12/2024 | Cessions | Acquisitions | Variation des différences d'estimation | Exercice 31/12/2025 | Frais |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrains nus | - | - | - | - | - | - |
| Terrains et constructions | - | - | - | - | - | - |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - | - | - |
| Autres droits réels | - | - | - | - | - | - |
| Immeubles en cours de construction | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - |
| **Total** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** |

#### CONTRATS DE CREDIT BAIL

Néant

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

| Evolution de la valeur actuelle | Exercice 31/12/2024 | Cessions | Acquisitions | Variation des différences | Exercice 31/12/2025 | Frais |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°) | 10 440,88 | - | - | 2 623,24 | 13 064,12 | - |
| Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°) | 67 231 948,37 | | | 6 606 204,54 | 73 838 152,91 | - |
| **Total** | **67 242 389,25** | - | - | **6 608 827,78** | **73 851 217,03** | - |
| Total frais exclus | | | | | | **73 851 217,03** |

#### DETAIL ET VARIATION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

| Ventilation par contrat | Échéance | 31/12/2024 | Augmentations | Diminutions | Variation des différences d'estimation | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SLP 1 (Aberverst) CP | 18/09/2029 | 1 324 831,52 | | | | 1 324 831,52 |
| SLP 1 CP | 18/09/2029 | 3 985 134,42 | | - 183 000,00 | | 3 802 134,42 |
| IF THREE LOG 1 CP | 18/09/2029 | -3 838 810,54 | | 90 000,00 | | -3 748 810,54 |
| NESCOURT CP | 18/09/2029 | 1 256 512,90 | | - 384 000,00 | | 872 512,90 |
| PANED CP | 18/09/2029 | -2 451 472,43 | | | | -2 451 472,43 |
| DIGEM CP | 18/09/2029 | 249 420,93 | | | | 249 420,93 |
| CHAPELYON CP | 18/09/2029 | 50 433,26 | | | | 50 433,26 |
| ONNAING CP | 18/09/2029 | -107 492,75 | | | | -107 492,75 |
| INNOVALISSES CP | 18/09/2029 | 186 771,42 | | | | 186 771,42 |
| CHAPELYON CC | 24/06/2028 | 17 694,16 | | | | 17 694,16 |
| IF THREE LOG 1 CC | 24/06/2028 | 4 858 034,22 | | | | 4 858 034,22 |
| NESCOURT CC | 24/06/2028 | 4 483 188,71 | | - 442 350,10 | | 4 040 838,61 |
| SLP1 CC | 24/06/2028 | 1 681 145,13 | | - 276 226,58 | | 1 404 918,55 |
| ONNAING CC | 24/06/2028 | 11 899,74 | | - 11 597,37 | | 302,37 |
| **Total** | | **11 707 290,69** | - | **-1 207 174,05** | - | **10 500 116,64** |

#### RESULTAT SUR PLUS ET MOINS VALUES

| Ventilation par nature | Plus-values | Moins-values | Résultat de cession 31/12/2025 | Résultat de cession 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Terrains nus | | | | |
| Terrains et constructions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Autres droits réels | | | | |
| Immeubles en cours de construction | | | | |
| Autres | | | | |
| **Total** | | | | |
| Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa) | | | | |
| Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3eme alinéa) | | | | |
| Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa) | | | | |
| Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents | | | | |
| Autres actifs immobiliers | | | | |
| **Total autres actifs à caractère immobilier** | | | | |
| **Total actifs à caractère immobilier** | | | | |
| **Total dépôts et instruments financiers non immobiliers** | | | | |
| **Total** | | | | |

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



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

| Secteur d'activité | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)** | | |
| Logistique, dont | **13 064** | **10 441** |
| Paris | | |
| Ile de France | 7 278 | 5 945 |
| Province | 5 786 | 4 496 |
| Etranger | | |
| Commerces, dont | **-** | **-** |
| Paris | | |
| Ile de France | | |
| Province | | |
| Etranger | | |
| **Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)** | | |
| Logistique, dont | **73 838 153** | **67 231 948** |
| Paris | | |
| Ile de France | 33 238 010 | 31 066 960 |
| Province | 40 600 143 | 36 164 988 |
| Etranger | | |
| Commerces, dont | **-** | **-** |
| Paris | | |
| Ile de France | | |
| Province | | |
| Etranger | | |
| **Montants nets** | **73 851 217,03** | **67 242 389,25** |

## 3.2. EXPOSITION LIEE AUX ACTIFS FINANCIERS

EXPOSITION DES OPERATIONS FAISANT INTERVENIR UNE CONTREPARTIE

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

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

## 4.1. DECOMPOSITION DES CRÉANCES

| Décomposition des postes du bilan | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Créances locataires** | **-** | **-** |
| Créances locataires | | |
| Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses) | | |
| Dépréciations des créances locataires | | |
| **Autres créances** | **567 797,62** | **1 605 076,60** |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | 561 682,61 | 1 598 961,99 |
| Etat et autres collectivités | 0,71 | 0,31 |
| Syndics | | |
| Autres débiteurs | 6 114,30 | 6 114,30 |
| Charges constatées d'avance | | |
| Charges récupérables à refacturer | | |
| **Total** | **567 797,62** | **1 605 076,60** |

| Evolution des dépréciations | Situation | Dotations de | Reprises de | Situation |
|---|---|---|---|---|

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



| Evolution des dépréciations | 31/12/2024 | l'exercice | l'exercice | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Dépréciations des créances locataires | - | - | - | - |
| Dépréciations des autres créances | - | - | - | - |
| **Total** | **-** | **-** | **-** | **-** |

## 4.2. DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

| Détail des provisions pour risques et charges | Situation 31/12/2024 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Situation 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | - | - | - | - |
| **Total** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** |

## 4.3. DECOMPOSITION DES DETTES

### DÉCOMPOSITION DES DETTES

| Décomposition du poste au bilan | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Emprunts | | |
| Concours bancaires courants | | |
| **Total des dettes envers les établissements de crédit** | **-** | **-** |
| **Total des autres emprunts et dettes financières** | **-** | **-** |
| **Total des dépôts de garanties reçus** | **-** | **-** |
| Avances en compte courant consenties à l'OPCI | 6 499 397,50 | 6 694 948,40 |
| Frais de fonctionnement et de gestion à payer | 61 488,28 | 73 005,34 |
| Locataires créditeurs | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | |
| Etat et autres collectivités | | |
| Autres créditeurs | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **Total des autres dettes d'exploitation** | **6 560 885,78** | **6 767 953,74** |

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

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

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

| Ventilation des emprunts par nature d'actifs | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | | |
| Empunts auprès des établissement de crédit à caractère immobilier | | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers | | |
| Autres empunts et dettes financières | | |
| Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier | 6 499 397,50 | 6 694 948,40 |
| Autres emprunts et dettes financières non immobiliers | - | - |

## 4.4. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



| Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | | |
| Charges facturées | | |
| Autres revenus immobiliers | | |
| **Total** | **-** | **-** |
| **Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier** | | |
| Dividendes SAS / SCPI | | 1 199 921,43 |
| Dividendes Actions | | |
| Dividendes Obligations | | |
| Dividendes OPCI | | |
| **Total** | **-** | **1 199 921,43** |
| **Charges immobilières** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | | |
| Charges d'entretien courant | | |
| Charges de gros entretien | | |
| Charges de renouvellement et de remplacement | | |
| Charges refacturées | | |
| Redevance de Crédit bail | | |
| Autres charges | | |
| Dotation de provision immobilière | | |
| **Total** | **-** | **-** |
| **Autres produits sur actifs à caractère immobilier** | | |
| Intérêts des avances en comptes courant | 91 943,78 | 133 073,23 |
| Autres produits | | |
| Autres revenus immobiliers | | |
| **Total** | **91 943,78** | **133 073,23** |
| **Autres charges sur actifs à caractère immobilier** | | |
| Intérêts sur emprunts immobiliers | 13 044,09 | -23 433,54 |
| Charges sur emprunts immobiliers | | |
| **Total** | **13 044,09** | **-23 433,54** |

## 4.5. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

| Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits sur opérations financières** | | |
| Produits sur actions | | |
| Produits sur obligations | | |
| Produits sur titres de créance | | |
| Produits sur des parts d'OPC | | |
| Produits sur instruments financiers à terme | | |
| Produits sur des opérations temporaires sur titres | | |
| Produits sur prêts et créances | | |
| Produits sur autres actifs et passifs éligibles | | |
| Autres produits financiers | | 1 376,08 |
| **Sous total produis sur opérations financières** | **-** | **1 376,08** |
| **Charges sur opérations financières** | | |
| Charges sur opérations financières | | |
| Charges sur instruments financiers à terme | | |
| Charges sur opérations temporaires sur titres | | |
| Charges sur emprunts | | |
| Charges sur autres actifs et passifs éligibles | | |
| Charges sur passifs de financement | | |
| Autres charges financières | | -0,70 |
| **Sous total charges sur opération financières** | **-** | **-0,70** |
| **Résultat revenus financiers nets** | **-** | **1 375,38** |

## 4.6. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

| Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Autres produits** | | |
| Arrondi de TVA | | |
| Produits des activités annexes | | |
| Autres produits | | |
| **Total** | **-** | **-** |
| **Autres charges** | | |
| Frais bancaire | | |
| Pénalités et amendes fiscales | | |
| Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion | | |
| Intérêts des dividendes d'actions étrangères | | |
| **Total** | **-** | **-** |

## 4.7. FRAIS DE GESTION

| Frais de gestion et de fonctionnement externe | Montant 31/12/2025 | Montant 31/12/2024 |
|---|---|---|

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



| | | |
|---|---|---|
| Frais de gestion | 189 032,38 | 188 084,78 |
| Frais de fonctionnement externes | 127 766,30 | 85 581,34 |
| Frais d'audit, d'études | | |
| Impots et taxes | | |
| Autres charges | | |
| Commissions de surperformance | | |
| **Total** | **316 798,68** | **273 666,12** |

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net.
Ils représentent pour cet exercice 0,37 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
Elle s'éléve à 189 032,38 € TTC et représente 0,22 % de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 127 766,30 € et représente 0,15 % de l'actif net moyen.

**Actif net moyen : 85 756 293,40 €**

## 4.8. ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

### ENGAGEMENTS AFFECTANT LES INVESTISSEMENTS EN ACTIFS IMMOBILIERS ET AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

| Nature des engagements | Montant de l'engagement |
|---|---|
| **Engagements reçus** | |
| Néant | |
| **Engagements donnés** | |
| Néant | - |
| **Engagements réciproques** | |
| Néant | - |

### ENGAGEMENTS SUR LES OPÉRATIONS DE MARCHÉ

| Engagements par nature de produits | Montant de l'engagement |
|---|---|
| **Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés** | |
| Néant | - |
| **Engagements de gré à gré** | |
| Néant | - |
| **Autres engagements** | |
| Néant | - |

## 4.9. TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

| Tableau d'affectation du résultat | Exercice 31/12/2025 | Exercice 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net** | | |
| Détail des sommes distribuables au titre du résultat net | | |
| - Résultat net de l'exercice après régularisations | -211 810,81 | 1 037 270,38 |
| - Report des résultats nets antérieurs après régularisations | | |
| - Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations | | |
| **Total des sommes distribuables au titre du résultat net** | | |
| Affectation des sommes distribuables | | |
| - Distribution | (*) | 1 037 270,38 |
| - Report à nouveau du résultat net | (*) | |
| - Capitalisation | (*) | |
| **Total des sommes affectées au titre du résultat net** | **-211 810,81** | **1 037 270,38** |
| **II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes** | | |
| Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes | | |
| - Plus et moins-values nettes de l'exercicie après régularisations | | |
| - Report des plus-values nettes réalisées après régularisations | | |
| - Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations | | |
| **Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes** | | |
| Affectation des sommes distribuables | | |
| - Distribution | (*) | |
| - Report à nouveau des plus-values réalisées nettes | (*) | |
| - Capitalisation | (*) | |
| **Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes** | **-** | **-** |

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

### ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE

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

Docusign Envelope ID: 9E90D656-A59C-8464-8345-43655C9C5573



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | - | - | - | - | - | - |
| **Total acomptes** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** | **Néant** |

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE PRECEDENT

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

## 5. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

### 5.1. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| **Filiales et Participations** | **Nature des immeubles détenus** | **Secteur d'activité et localisation** | **Date d'acquisition des parts ou des sous jacents** | **Coût de revient des titres frais exclus (1)** | **Valeur actuelle des titres comptabilisés (2)** | **Différence d'estimation (2) - (1)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)** | | | | | | |
| NESCOURT | Logistique | Activités - France | 2015 | 1,00 | 12 486,71 | 12 485,71 |
| IF THREE LOG 1 | Logistique | Activités - France | 2015 | 1,00 | 577,41 | 576,41 |
| **Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)** | | | | | | |
| SLP 1 | Logistique | Activités et Entrepôts - | 2015 | 47 157 590,59 | 73 838 152,91 | 26 680 562,32 |

### 5.2. AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

| **Libellé** | **Quantité** | **Valeur actuelle** | **Pourcentage de l'actif net** |
|---|---|---|---|
| **Cash-pooling** | | | |
| SLP 1 (Aberverst) CP | 1 324 832 | 1 398 716,31 | 1,61% |
| IF THREE LOG 1 CP | 3 748 811 | 3 719 361,83 | 4,27% |
| NESCOURT CP | 872 513 | 945 956,03 | 1,09% |
| DIGEM CP | 249 421 | 274 684,08 | 0,32% |
| CHAPELYON CP | 50 433 | 52 329,57 | 0,06% |
| INNOVALISSES CP | 186 771 | 185 242,86 | 0,21% |
| **Avance en compte courant** | | | |
| CHAPELYON CC | 12 274 | 14 285,70 | 0,02% |
| IF THREE LOG 1 CC | 4 858 034 | 5 247 741,74 | 6,02% |
| NESCOURT CC | 4 040 839 | 4 668 718,57 | 5,36% |
| SLP1 CC | 1 404 918,55 | 1 643 844,37 | 1,89% |
| ONNAING CC | 302,37 | 3 413,58 | 0,00% |

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

| **Libellé** | **Quantité** | **Valeur actuelle** | **Devise de cotation** | **Pourcentage de l'actif net** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |