Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

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

PROCES-VERBAL
DE l'ASSEMBLEE GENERALE
DU 30 JUIN 2026

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

Les soussignés :

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

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

Ci-après les "**Associés**",

Après avoir pris connaissance :

- Des Statuts de la Société
- Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025;
- 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 2025 et du rapport du Commissaire aux comptes;
- Quitus à la gérance;

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

- 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.

PREMIÈRE RESOLUTION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, approuvent les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils leur ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 4 746 137 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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 2025, soit 4 746 137€, de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	4 746 137 euros
- Report à nouveau antérieur	-100 118 377 euros
Résultat à affecter	-95 372 240 euros
Affectation en report à nouveau	**-95 372 240 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 réglementée visée par les articles L 612-5 du Code de commerce et 25-1 du décret du 1er mars 1985 n'est intervenue au cours de l'exercice.

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

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

QUATRIEME RESOLUTION

Les Associés confèrent tous pouvoirs à Mr Olivier LUTZ-SORG 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

Signed by:
Alban Arribas
7348DC1EEC474A7...

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

Signed by:
Sylvie WONG
FC29A34897C644A...

Signed by:
Olivier Lutz-Sorg
3BDBB101B4C6404...

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

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Ad Astra
by In Extenso

62 rue François 1er
75008 PARIS
www.ad-astra.fr

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

162 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

Certifiés conformes par Sylvie WONG et Olivier LUTZ-SORG, gérants du gérant Avenue Hoche Management

Signed by: Sylvie WONG FC29A34897C644A...
Signed by: Olivier Lutz-Sorg 3BDBB101B4C6404...

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Sommaire

COMPTES ANNUELS

BILAN ANC 2022-06 PREMIER EXERCICE D'APPLICATION

Bilan Actif - Transition	1
Bilan Passif - Transition	2
Compte de résultat - Transition	3
Compte de résultat (suite) - Transition	4
Règles et méthodes comptables	5
Etat des immobilisations	10
Etat des amortissements	11
Etat des créances	12
Etat des dettes	13
Etat des provisions	14
Etat des dépréciations	15
Charges à payer	16
Produits à recevoir	17
Produits et charges constatés d'avance	18
Capital	19
Variation des capitaux propres (par poste)	20
Honoraires des commissaires aux comptes	21
Engagements hors bilan	22
Effectif moyen	23
Ventilation du chiffre d'affaires	24
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	25

ANNEXE SUITE : BILAN N-1 - ANC N°2014-03

Bilan actif - ANC n°2014-03	26
Bilan passif - ANC n°2014-03	27
Compte de résultat - ANC n°2014-03	28
Compte de résultat (suite) - ANC n°2014-03	29

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Comptes annuels

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé	I				
Frais d'établissement	II				
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Frais de développement					
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains		23 611 000		23 611 000	23 611 000
Constructions		227 482 659	94 793 659	132 689 000	128 789 000
Instal. techniques, matériel et outillages indus.					
Autres immobilisations corporelles					
Immo. corp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations financières (1)					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	III	**251 093 659**	**94 793 659**	**156 300 000**	**152 400 000**
Actif circulant					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances (2)					
Créances clients et comptes rattachés		2 562 779	448 591	2 114 188	391 893
Autres créances		635 591		635 591	1 361 052
Charges constatées d'avance					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		323 450		323 450	748 744
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	IV	**3 521 820**	**448 591**	**3 073 229**	**2 501 689**
Frais d'émission des emprunts	V				
Primes de remboursement des emprunts	VI				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		**254 615 479**	**95 242 250**	**159 373 229**	**154 901 689**
(1) Dont à moins d'un an					
(2) Dont à moins d'un an				3 198 370	2 190 959

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Bilan Passif

Bilan Passif			Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
			Total	Total
Capitaux propres				
Capital	(dont versé)	13 351 000	13 351 000	7 851 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			120 150 000	70 650 000
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			-100 118 377	-13 993 385
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			4 746 137	-86 124 992
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I			**38 128 760**	**-21 617 377**
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS II				
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses (2)			120 666 664	175 195 273
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			2 692	313 952
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			205 483	221 044
Dettes fiscales et sociales			349 402	751 462
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			20 229	37 336
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III			**121 244 470**	**176 519 067**
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		**IV**		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)			**159 373 229**	**154 901 689**
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)			7 232 670	7 507 267
(2) Dont emprunts participatifs				

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Compte de résultat

Compte de résultat		Du 01/01/2025 au 31/12/2025		Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 331 278		10 331 278	10 588 562
Montant net du chiffres d'affaires	**10 331 278**		**10 331 278**	**10 588 562**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			13 225 817	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			20 626	1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			**23 577 721**	**10 588 564**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
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)			2 560 969	1 748 943
Impôts, taxes et versements assimilés			1 857 944	1 930 476
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissement sur immobilisations			9 325 817	9 325 817
Dépréciations sur immobilisations				75 714 049
Dépréciations sur actif circulant			10 576	
Dotations aux provisions				438 014
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			16 798	340 680
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			**13 772 105**	**89 497 980**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**9 805 616**	**-78 909 416**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée **III**				
Perte supportée ou bénéfice transféré **IV**				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)				
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change			583	
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			**583**	

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
		Total	Total
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (3)		5 060 063	6 902 948
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI		**5 060 063**	**6 902 948**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)		**-5 059 479**	**-6 902 948**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**4 746 137**	**-85 812 364**
Produits exceptionnels	**VII**		
Charges exceptionnelles	**VIII**		312 628
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			**-312 628**
Participation des salariés aux résultats	**IX**		
Impôts sur les bénéfices	**X**		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		**23 578 305**	**10 588 564**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**18 832 168**	**96 713 556**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		**4 746 137**	**-86 124 992**
(1) Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier		
	- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées			
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		5 060 063	6 902 948

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

ANNEXES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

La SCI ABERDEEN BALANCED France 3 a été immatriculée au registre du commerce des sociétés le 28 janvier 2016, sous le numéro d'identification 818 093 551 R.C.S PARIS.

La société prend la forme juridique d'une société civile immobilière.

La société a pour objet l'acquisition, détention, gestion, développement, location des biens immobiliers et/ou de détention des intérêts et participations.
La société peut effectuer toute activité auxiliaire (financement par emprunt des sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation) dès lors qu'elle reste dans les limites établis par les lois et règlements français applicables.

La société est domiciliée au 162 Boulevard Haussmann 75008 PARIS.

A la date du 31 décembre 2025, le capital social de la SCI ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 est fixé à 13 351 000 euros et est divisé en 13 351 000 parts égales d'une valeur nominale de 1 euro chacune.
Elle est détenue par :

- La société OPCI Aberdeen Balanced France à hauteur de 99.99% (soit 13 350 999 parts) ;
- La société Aberdeen Balanced France 7 S.à.r.l à hauteur de 0.01% (soit 1 parts) ;

Changement de méthode comptable

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, notre société a appliqué pour la première fois le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 1221 et 8313 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique du transfert de charges ;
- La création / modification de comptes du plan comptable général ;
- L'introduction de nouveaux modèles de bilans, comptes de résultat et tableaux normés en annexe.

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

Conformément à l'article 27 du règlement, les postes de N-1 ont été reclassés uniquement aux fins de présentation, afin de permettre leur comparabilité avec les nouveaux modèles. Aucun retraitement n'a été effectué sur le résultat exceptionnel ni sur les transferts de charges de l'exercice N-1.

L'application du règlement ANC n°2022-06 ne génère pas d'impacts sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice N.

Les informations comparatives 2024 ayant été modifiées pour les adapter en termes de présentation aux nouveaux modèles de comptes, le bilan et le compte de résultat 2024 tels qu'approuvés et certifiés sont présentés à la fin de la présente annexe.

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Référentiel comptable

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 détaillé précédemment,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Faits significatifs de l'exercice

La SCI ABERDEEN BALANCED France 3 a procédé à une augmentation de capital par acte sous seing privé en date du 20 mars 2025. Une augmentation en numéraire d'une somme de 5 500 000 euros a été votée, portant le capital de 7 851 000 euros à 13 351 000 euros.

Au cours de l'exercice, la SCI ABERDEEN BALANCED France 3 a procédé au remboursement partiel d'un montant de 55 000 000 euros, du prêt contracté en date du 10/05/2022 de 183 664 000 euros, auprès de la société Aberdeen Balanced Lux 3 S.a.r.l .

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun évènement susceptible d'exercer une influence significative sur l'activité, la situation financière, les résultats et le patrimoine de la société au 31 décembre 2025 n'est intervenu depuis la date de clôture.

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Règles et méthodes comptables

Annexe au Bilan et compte de résultat

Le bilan de l'exercice présente un total de **159 373 229** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total de produits de **23 578 305** euros et un total de charges de **18 832 168** euros, dégageant ainsi un résultat de **4 746 137** euros.

L'exercice social clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois.

L'exercice social clos le 31 décembre 2024 avait une durée de 12 mois également.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Méthodes et règles d'évaluation

Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour déterminer la valeur des actifs et passifs, évaluer les aléas positifs et négatifs à la date de la clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice. Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement comme indiqué ci-après dans la note « Valorisation des actifs ».
Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.
Conformément au PCG art 214-15 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, les immobilisations sont amorties selon la méthode des composants.

Les Immobilisations corporelles au 31/12/2025 s'élèvent à 251 093 659 euros, et se composent comme suit

- Terrain : 23 611 000 euros ;
- Grand travaux et structure du bâtiment : 156 649 659 euros ;
- Façade, toit et fenêtres 23 611 000 euros ;
- Installations générales, plomberie et électricité : 23 611 000 euros ;
- Equipement technique :23 611 000 euros

Amortissements des immobilisations corporelles

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

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations.

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

Les amortissements sont calculés selon le plan suivant :

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

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

Les amortissements pratiqués au 31/12/2025, s'élèvent à 32 305 427 euros

Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'un expert indépendant son patrimoine immobilier. Si la valeur d'expertise, nette de frais, est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est immédiatement constatée par voie de provision.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, une reprise de provision d'un montant de 13 225 817 euros a été comptabilisée afin de tenir compte de l'évolution de la valeur actuelle, portant ainsi le montant total de la dépréciation des immobilisations à 62 488 232 euros.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe une perte probable liée au risque de non-recouvrement.
Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31/12/2025, la dépréciation des créances clients s'élève à 448 590 euros.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évalués pour leur valeur nominale.
La trésorerie d'Aberdeen balanced France 3 SCI est constituée de montants disponibles de 323 450 euros figurant en dépôt sur les comptes ouverts auprès de la Société Générale.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Au 31/12/2025, aucune provision n'a été constatée.

Emprunts et dettes.

Les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Au 31 décembre 2025, le montant des dettes liées est de 120 084 819 euros.

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Notes sur le Compte de Résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des loyers et des charges refacturées auprès des locataires (charges locatives, taxe foncière, assurance) selon les conditions prévues aux baux.

Aberdeen balanced France 3 SCI a réalisé en 2025 un chiffre d'affaires de 10 331 278 euros.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Méthode de comptabilisation des appels de fonds sur charges locatives

Les provisions pour charges locatives appelées auprès des locataires sont comptabilisées en compte de résultat.
Un équilibrage des charges et des produits est effectué à chaque fin de mois afin que soit constaté le différentiel, celui-ci, représentant le montant de l'arrêté de charges théorique, sera refacturé aux locataires au cours de l'exercice N+1.

Situation fiscale

La société est transparente fiscalement, les résultats dégagés sont imposés entre les mains des associés.
Le résultat de la société est déterminé suivant la méthode des bénéfices industriels et commerciaux en raison de la qualité des associés.

Autres informations

Honoraires commissaires aux comptes :

Honoraires certification des comptes clos au 31/12/2025 : 12 025 euros.
Autres honoraires de conseils et prestations de services entrant dans les diligences liées à la Mission : 0 euros.

Effectif moyen :

La société n'a aucun effectif salarié au 31 décembre 2025.

Engagements donnés :

Néant

Engagements reçus :

Néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains	23 611 000			23 611 000
Constructions	227 482 659			227 482 659
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**251 093 659**			**251 093 659**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	**251 093 659**			**251 093 659**

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements				Entrées
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
		Virements				Sorties
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Etat des amortissements

État des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement ou fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais de développement						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	10 ans à 40 ans	Linéaire	22 979 610	9 325 817		32 305 427
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			**22 979 610**	**9 325 817**		**32 305 427**
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL			**22 979 610**	**9 325 817**		**32 305 427**

		Ventilation des dotations			
Dotations	Dotations de l'exercice	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	9 325 817		9 325 817		
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	**9 325 817**		**9 325 817**		

		Ventilation des diminutions		
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL				

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Etat des créances

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	2 562 779	2 562 779	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	79 502	79 502	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	556 089	556 089	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**3 198 370**	**3 198 370**	

(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

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Etat des dettes

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) : - A 1 an max. à l'origine				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) : - A plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	120 666 664	6 654 864		114 011 800
Fournisseurs et comptes rattachés	205 483	205 483		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	349 402	349 402		
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)	22 921	22 921		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	**121 244 470**	**7 232 670**		**114 011 800**

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 55 000 000

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Etat des provisions

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la clôture de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions réglementées					
Provisions réglementées pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Autres provisions réglementées					
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES					
Provisions pour risques					
Provisions pour :					
- Litiges					
- Garanties données aux clients					
- Amendes et pénalités					
- Pertes de change					
- Pertes sur contrats					
Autres provisions pour risques					
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES					
Provisions pour charges					
Provisions pour :					
- Pensions et obligations similaires					
- Restructurations					
- Impôts					
- Renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires					
- Gros entretien ou grandes révisions					
- Remise en état					
Autres provisions pour charges					
TOTAL DES PROVISIONS POUR CHARGES					
TOTAL DES PROVISIONS					

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Etat des dépréciations

Nature des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	75 714 049		13 225 817	62 488 232
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**75 714 049**		**13 225 817**	**62 488 232**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Créances clients	438 014	10 576		448 591
Autres dépréciations				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	**438 014**	**10 576**		**448 591**
TOTAL GÉNÉRAL	**76 152 063**	**10 576**	**13 225 817**	**62 936 823**

Les dépréciations portent sur les constructions et les créances client.

Le montant de la reprise sur provision pour dépréciation des constructions s'obtient par la différence entre la plus-value latente au 31/12/2025 de l'actif et la dépréciation constatée à la clôture de l'exercice N-1.

La dotation aux provisions sur créances clients concerne 2 clients identifiés ayant une dette supérieure à 90 jours au 31/12/2025.

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses		6 073 019	5 839 628
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		205 483	122 271
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	TOTAL	**6 278 502**	**5 961 899**

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses		6 073 018.95	5 839 628.29
17886100 Emprunt CT intragroupe		6 073 018.95	5 839 628.29
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		205 483.05	122 270.72
40811000 FNP - Honoraires comptables		19 931.17	16 835.00
40813000 FNP - Honoraires évaluation		10 800.00	13 400.00
40815000 FNP - Management Fees		163 751.88	82 035.72
40816000 FNP - Honoraires Audit		11 000.00	10 000.00
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	TOTAL	**6 278 502.00**	**5 961 899.01**

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Créances clients et comptes rattachés		775 228	728 008
Autres créances			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
	TOTAL	**775 228**	**728 008**

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Créances clients et comptes rattachés		775 227.63	728 007.84
41820000 FAE-Liée au service charge		775 227.63	728 007.84
Autres créances			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
	TOTAL	**775 227.63**	**728 007.84**

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
	TOTAL		

Charges constatées d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Charges :	- D'exploitation		
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
	TOTAL		

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	7 851 000	5 500 000		13 351 000	1.00000	13 351 000
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales	7 851 000	5 500 000		13 351 000		
					TOTAL	**13 351 000**

Détail des autres actions / parts sociales

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
OPCI Aberdeen Balanced France	7 850 999	5 500 000		13 350 999		
Aberdeen Balanced France 7	1			1		

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Variation des capitaux propres (par poste)

Variation des capitaux propres	Montant au début de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la fin de l'exercice
Capital	7 851 000			5 500 000				13 351 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	70 650 000			49 500 000				120 150 000
Écarts de réévaluation								
Écart d'équivalence								
Réserve légale								
Réserves statutaires ou contractuelles								
Réserves réglementées								
Autres réserves								
Report à nouveau	-13 993 385	-86 124 992						-100 118 377
Résultat de l'exercice	-86 124 992	86 124 992				4 746 137		4 746 137
Subventions d'investissement								
Provisions réglementées								
TOTAL	**-21 617 377**			**55 000 000**		**4 746 137**		**38 128 760**

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaires	Honoraires de certification des comptes	Honoraires autres
KPMG		12 025	
	TOTAL	12 025	

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Engagements hors bilan

Engagements hors bilan	Donnés	Reçus
Avals, cautionnements et garanties		
Sûretés		
Créances cédées non échues		
dont effet de commerce escomptés non échus		
Cessions de créances Dailly et affacturage		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Portage et autres engagements sur titres de capital		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements de retraite et avantages similaires		
Autres engagements		
TOTAL		

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	
Agents de maîtrise et techniciens	
Employés	
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	

Commentaires : La société n’a aucun effectif salarié au 31 décembre 2025.

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Montant
Ventes de prestations de services	10 331 278
Total	**10 331 278**

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

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 immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob 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		
Emprunts et dettes financières divers	120 084 819	174 851 428
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	5 060 063	6 902 948

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Bilan Actif N-1
(version arrêtée et publiée)

Bilan Actif	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé	
Actif immobilisé	
Immobilisations incorporelles	
Frais d'établissement	
Frais de développement	
Concessions, brevets et droits similaires	
Fonds commercial (1)	
Autres immobilisations incorporelles	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Terrains	23 611 000
Constructions	128 789 000
Installations techniques, matériel et outillages industriels	
Autres immobilisations corporelles	
Immobilisations en cours	
Avances et acomptes	
Immobilisations financières (2)	
Participations évaluées selon mise en équivalence	
Autres participations	
Créances rattachées à des participations	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	
Autres titres immobilisés	
Prêts	
Autres immobilisations financières	
ACTIF IMMOBILISÉ	152 400 000
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	391 893
Autres	1 361 052
Capital souscrit et appelé, non versé	
Valeurs mobilières de placement	
Actions propres	
Autres titres	
Instruments de trésorerie	
Disponibilités	**748 744**
Charges constatées d'avance (3)	
ACTIF CIRCULANT	2 501 689
Frais d'émission d'emprunts à étaler	
Primes de remboursement des obligations	
Écarts de conversion actif	
TOTAL ACTIF	154 901 689

(1) Dont droit au bail

(2) Dont part à moins d'un an

(3) Dont part à plus d'un an

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Bilan Passif N-1
(version arrêtée et publiée)

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

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Compte de résultat N-1 (version arrêtée et publiée)

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

Docusign Envelope ID: 1616FF23-DF67-881B-832F-E26D00091139

Compte de résultat N-1 (Suite) (version arrêtée et publiée)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Charges exceptionnelles	
Sur opérations de gestion	173 741
Sur opérations en capital	138 887
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	312 628
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-312 628
Participation des salariés	
Impôts sur les bénéfices	
TOTAL DES PRODUITS	10 588 564
TOTAL DES CHARGES	96 713 556
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-86 124 992

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

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

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI
162, boulevard Haussmann - 75008 Paris

KPMG SA, 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 S.A.
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI,

162, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI 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 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG SA, 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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 et 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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 S.A.

Christophe Coquelin
2026.07.13
19:03:59
+02'00'

Christophe Coquelin

Associé

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé	I				
Frais d'établissement	II				
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Frais de développement					
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains		23 611 000		23 611 000	23 611 000
Constructions		227 482 659	94 793 659	132 689 000	128 789 000
Instal. techniques, matériel et outillages indus.					
Autres immobilisations corporelles					
Immo. corp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations financières (1)					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	III	**251 093 659**	**94 793 659**	**156 300 000**	**152 400 000**
Actif circulant					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances (2)					
Créances clients et comptes rattachés		2 562 779	448 591	2 114 188	391 893
Autres créances		635 591		635 591	1 361 052
Charges constatées d'avance					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		323 450		323 450	748 744
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	IV	**3 521 820**	**448 591**	**3 073 229**	**2 501 689**
Frais d'émission des emprunts	V				
Primes de remboursement des emprunts	VI				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		**254 615 479**	**95 242 250**	**159 373 229**	**154 901 689**
(1) Dont à moins d'un an					
(2) Dont à moins d'un an				3 198 370	2 190 959

Bilan Passif

Bilan Passif			Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
			Total	Total
Capitaux propres				
Capital	(dont versé)	13 351 000	13 351 000	7 851 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			120 150 000	70 650 000
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			-100 118 377	-13 993 385
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			4 746 137	-86 124 992
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I			**38 128 760**	**-21 617 377**
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS II				
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses (2)			120 666 664	175 195 273
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			2 692	313 952
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			205 483	221 044
Dettes fiscales et sociales			349 402	751 462
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			20 229	37 336
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III			**121 244 470**	**176 519 067**
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		**IV**		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)			**159 373 229**	**154 901 689**
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)			7 232 670	7 507 267
(2) Dont emprunts participatifs				

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 331 278		10 331 278	10 588 562
Montant net du chiffres d'affaires	**10 331 278**		**10 331 278**	**10 588 562**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			13 225 817	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			20 626	1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			**23 577 721**	**10 588 564**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
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)			2 560 969	1 748 943
Impôts, taxes et versements assimilés			1 857 944	1 930 476
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissement sur immobilisations			9 325 817	9 325 817
Dépréciations sur immobilisations				75 714 049
Dépréciations sur actif circulant			10 576	
Dotations aux provisions				438 014
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			16 798	340 680
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			**13 772 105**	**89 497 980**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**9 805 616**	**-78 909 416**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée **III**				
Perte supportée ou bénéfice transféré **IV**				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)				
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change			583	
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			**583**	

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
		Total	Total
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (3)		5 060 063	6 902 948
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI		**5 060 063**	**6 902 948**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)		**-5 059 479**	**-6 902 948**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**4 746 137**	**-85 812 364**
Produits exceptionnels	**VII**		
Charges exceptionnelles	**VIII**		312 628
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			**-312 628**
Participation des salariés aux résultats	**IX**		
Impôts sur les bénéfices	**X**		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		**23 578 305**	**10 588 564**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**18 832 168**	**96 713 556**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		**4 746 137**	**-86 124 992**
(1) Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier		
	- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées			
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		5 060 063	6 902 948

ANNEXES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

La SCI ABERDEEN BALANCED France 3 a été immatriculée au registre du commerce des sociétés le 28 janvier 2016, sous le numéro d'identification 818 093 551 R.C.S PARIS.

La société prend la forme juridique d'une société civile immobilière.

La société a pour objet l'acquisition, détention, gestion, développement, location des biens immobiliers et/ou de détention des intérêts et participations.
La société peut effectuer toute activité auxiliaire (financement par emprunt des sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation) dès lors qu'elle reste dans les limites établis par les lois et règlements français applicables.

La société est domiciliée au 162 Boulevard Haussmann 75008 PARIS.

A la date du 31 décembre 2025, le capital social de la SCI ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 est fixé à 13 351 000 euros et est divisé en 13 351 000 parts égales d'une valeur nominale de 1 euro chacune.
Elle est détenue par :

- La société OPCI Aberdeen Balanced France à hauteur de 99.99% (soit 13 350 999 parts) ;
- La société Aberdeen Balanced France 7 S.à.r.l à hauteur de 0.01% (soit 1 parts) ;

Changement de méthode comptable

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, notre société a appliqué pour la première fois le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 1221 et 8313 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique du transfert de charges ;
- La création / modification de comptes du plan comptable général ;
- L'introduction de nouveaux modèles de bilans, comptes de résultat et tableaux normés en annexe.

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

Conformément à l'article 27 du règlement, les postes de N-1 ont été reclassés uniquement aux fins de présentation, afin de permettre leur comparabilité avec les nouveaux modèles. Aucun retraitement n'a été effectué sur le résultat exceptionnel ni sur les transferts de charges de l'exercice N-1.

L'application du règlement ANC n°2022-06 ne génère pas d'impacts sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice N.

Les informations comparatives 2024 ayant été modifiées pour les adapter en termes de présentation aux nouveaux modèles de comptes, le bilan et le compte de résultat 2024 tels qu'approuvés et certifiés sont présentés à la fin de la présente annexe.

Référentiel comptable

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 détaillé précédemment,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Faits significatifs de l'exercice

La SCI ABERDEEN BALANCED France 3 a procédé à une augmentation de capital par acte sous seing privé en date du 20 mars 2025. Une augmentation en numéraire d'une somme de 5 500 000 euros a été votée, portant le capital de 7 851 000 euros à 13 351 000 euros.

Au cours de l'exercice, la SCI ABERDEEN BALANCED France 3 a procédé au remboursement partiel d'un montant de 55 000 000 euros, du prêt contracté en date du 10/05/2022 de 183 664 000 euros, auprès de la société Aberdeen Balanced Lux 3 S.a.r.l .

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun évènement susceptible d'exercer une influence significative sur l'activité, la situation financière, les résultats et le patrimoine de la société au 31 décembre 2025 n'est intervenu depuis la date de clôture.

Règles et méthodes comptables

Annexe au Bilan et compte de résultat

Le bilan de l'exercice présente un total de **159 373 229** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total de produits de **23 578 305** euros et un total de charges de **18 832 168** euros, dégageant ainsi un résultat de **4 746 137** euros.

L'exercice social clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois.

L'exercice social clos le 31 décembre 2024 avait une durée de 12 mois également.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Méthodes et règles d'évaluation

Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour déterminer la valeur des actifs et passifs, évaluer les aléas positifs et négatifs à la date de la clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice. Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement comme indiqué ci-après dans la note « Valorisation des actifs ».
Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.
Conformément au PCG art 214-15 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, les immobilisations sont amortis selon la méthode des composants.

Les Immobilisations corporelles au 31/12/2025 s'élèvent à 251 093 659 euros, et se composent comme suit

- Terrain : 23 611 000 euros ;
- Grand travaux et structure du bâtiment : 156 649 659 euros ;
- Façade, toit et fenêtres 23 611 000 euros ;
- Installations générales, plomberie et électricité : 23 611 000 euros ;
- Equipement technique :23 611 000 euros

Amortissements des immobilisations corporelles

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

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations.

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

Les amortissements sont calculés selon le plan suivant :

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

Les amortissements pratiqués au 31/12/2025, s'élèvent à 32 305 427 euros

Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'un expert indépendant son patrimoine immobilier. Si la valeur d'expertise, nette de frais, est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est immédiatement constatée par voie de provision.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, une reprise de provision d'un montant de 13 225 817 euros a été comptabilisée afin de tenir compte de l'évolution de la valeur actuelle, portant ainsi le montant total de la dépréciation des immobilisations à 62 488 232 euros.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe une perte probable liée au risque de non-recouvrement.
Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31/12/2025, la dépréciation des créances clients s'élève à 448 590 euros.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évalués pour leur valeur nominale.
La trésorerie d'Aberdeen balanced France 3 SCI est constituée de montants disponibles de 323 450 euros figurant en dépôt sur les comptes ouverts auprès de la Société Générale.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Au 31/12/2025, aucune provision n'a été constatée.

Emprunts et dettes.

Les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Au 31 décembre 2025, le montant des dettes liées est de 120 084 819 euros.

Notes sur le Compte de Résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des loyers et des charges refacturées auprès des locataires (charges locatives, taxe foncière, assurance) selon les conditions prévues aux baux.

Aberdeen balanced France 3 SCI a réalisé en 2025 un chiffre d'affaires de 10 331 278 euros.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Méthode de comptabilisation des appels de fonds sur charges locatives

Les provisions pour charges locatives appelées auprès des locataires sont comptabilisées en compte de résultat.
Un équilibrage des charges et des produits est effectué à chaque fin de mois afin que soit constaté le différentiel, celui-ci, représentant le montant de l'arrêté de charges théorique, sera refacturé aux locataires au cours de l'exercice N+1.

Situation fiscale

La société est transparente fiscalement, les résultats dégagés sont imposés entre les mains des associés.
Le résultat de la société est déterminé suivant la méthode des bénéfices industriels et commerciaux en raison de la qualité des associés.

Autres informations

Honoraires commissaires aux comptes :

Honoraires certification des comptes clos au 31/12/2025 : 12 025 euros.
Autres honoraires de conseils et prestations de services entrant dans les diligences liées à la Mission : 0 euros.

Effectif moyen :

La société n'a aucun effectif salarié au 31 décembre 2025.

Engagements donnés :

Néant

Engagements reçus :

Néant

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains	23 611 000			23 611 000
Constructions	227 482 659			227 482 659
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**251 093 659**			**251 093 659**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	**251 093 659**			**251 093 659**

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements				Entrées
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
		Virements				Sorties
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Commentaires : néant

Etat des amortissements

État des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement ou fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais de développement						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	10 ans à 40 ans	Linéaire	22 979 610	9 325 817		32 305 427
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			**22 979 610**	**9 325 817**		**32 305 427**
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL			**22 979 610**	**9 325 817**		**32 305 427**

		Ventilation des dotations			
Dotations	Dotations de l'exercice	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	9 325 817		9 325 817		
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	**9 325 817**		**9 325 817**		

		Ventilation des diminutions		
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL				

Commentaires : néant

Etat des créances

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	2 562 779	2 562 779	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	79 502	79 502	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	556 089	556 089	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**3 198 370**	**3 198 370**	

(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

Commentaires : néant

Etat des dettes

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) : - A 1 an max. à l'origine				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) : - A plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	120 666 664	6 654 864		114 011 800
Fournisseurs et comptes rattachés	205 483	205 483		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	349 402	349 402		
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)	22 921	22 921		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	**121 244 470**	**7 232 670**		**114 011 800**

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 55 000 000

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Commentaires : néant

Etat des provisions

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la clôture de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions réglementées					
Provisions réglementées pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Autres provisions réglementées					
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES					
Provisions pour risques					
Provisions pour :					
- Litiges					
- Garanties données aux clients					
- Amendes et pénalités					
- Pertes de change					
- Pertes sur contrats					
Autres provisions pour risques					
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES					
Provisions pour charges					
Provisions pour :					
- Pensions et obligations similaires					
- Restructurations					
- Impôts					
- Renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires					
- Gros entretien ou grandes révisions					
- Remise en état					
Autres provisions pour charges					
TOTAL DES PROVISIONS POUR CHARGES					
TOTAL DES PROVISIONS					

Commentaires : néant

Etat des dépréciations

Nature des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	75 714 049		13 225 817	62 488 232
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**75 714 049**		**13 225 817**	**62 488 232**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Créances clients	438 014	10 576		448 591
Autres dépréciations				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	**438 014**	**10 576**		**448 591**
TOTAL GÉNÉRAL	**76 152 063**	**10 576**	**13 225 817**	**62 936 823**

Les dépréciations portent sur les constructions et les créances client.

Le montant de la reprise sur provision pour dépréciation des constructions s'obtient par la différence entre la plus-value latente au 31/12/2025 de l'actif et la dépréciation constatée à la clôture de l'exercice N-1.

La dotation aux provisions sur créances clients concerne 2 clients identifiés ayant une dette supérieure à 90 jours au 31/12/2025.

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses		6 073 019	5 839 628
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		205 483	122 271
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	TOTAL	**6 278 502**	**5 961 899**

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses		6 073 018.95	5 839 628.29
17886100 Emprunt CT intragroupe		6 073 018.95	5 839 628.29
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		205 483.05	122 270.72
40811000 FNP - Honoraires comptables		19 931.17	16 835.00
40813000 FNP - Honoraires évaluation		10 800.00	13 400.00
40815000 FNP - Management Fees		163 751.88	82 035.72
40816000 FNP - Honoraires Audit		11 000.00	10 000.00
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	TOTAL	**6 278 502.00**	**5 961 899.01**

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	775 228	728 008
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	**775 228**	**728 008**

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	775 227.63	728 007.84
41820000 FAE-Liée au service charge	775 227.63	728 007.84
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	**775 227.63**	**728 007.84**

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
	TOTAL		

Charges constatées d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Charges :	- D'exploitation		
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
	TOTAL		

Commentaires : néant

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	7 851 000	5 500 000		13 351 000	1.00000	13 351 000
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales	7 851 000	5 500 000		13 351 000		
					TOTAL	**13 351 000**

Détail des autres actions / parts sociales

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
OPCI Aberdeen Balanced France	7 850 999	5 500 000		13 350 999		
Aberdeen Balanced France 7	1			1		

Commentaires : néant

Variation des capitaux propres (par poste)

Variation des capitaux propres	Montant au début de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la fin de l'exercice
Capital	7 851 000			5 500 000				13 351 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	70 650 000			49 500 000				120 150 000
Écarts de réévaluation								
Écart d'équivalence								
Réserve légale								
Réserves statutaires ou contractuelles								
Réserves réglementées								
Autres réserves								
Report à nouveau	-13 993 385	-86 124 992						-100 118 377
Résultat de l'exercice	-86 124 992	86 124 992				4 746 137		4 746 137
Subventions d'investissement								
Provisions réglementées								
TOTAL	**-21 617 377**			**55 000 000**		**4 746 137**		**38 128 760**

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaires	Honoraires de certification des comptes	Honoraires autres
KPMG		12 025	
	TOTAL	12 025	

Commentaires : néant

Engagements hors bilan

Engagements hors bilan	Donnés	Reçus
Avals, cautionnements et garanties		
Sûretés		
Créances cédées non échues		
dont effet de commerce escomptés non échus		
Cessions de créances Dailly et affacturage		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Portage et autres engagements sur titres de capital		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements de retraite et avantages similaires		
Autres engagements		
TOTAL		

Commentaires : néant

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	
Agents de maîtrise et techniciens	
Employés	
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	

Commentaires : La société n’a aucun effectif salarié au 31 décembre 2025.

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Montant
Ventes de prestations de services	10 331 278
Total	**10 331 278**

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

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 immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob 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		
Emprunts et dettes financières divers	120 084 819	174 851 428
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	5 060 063	6 902 948

Commentaires : néant

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

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025
ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI
162, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

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

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

ABERDEEN BALANCED FRANCE 3 SCI

162, boulevard Haussmann - 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 2025

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

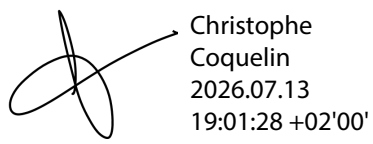
CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE l'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues 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 la collectivité des associés, en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Paris La Défense

KPMG SA



Christophe Coquelin

Associé

KPMG SA, 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