

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2020 B 08717 Numéro SIREN : 882 674 625 Nom ou dénomination : 42 Paradis Paris
--

Ce dépôt a été enregistré le 24/04/2024 sous le numéro de dépôt 53730

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

Exercice ouvert le 01/01/2023 et clos le 31/12/2023

Sommaire des comptes annuels**Bilan - Actif****Bilan - Passif****Compte de résultat****Annexe**

- 1 - Règles et méthodes comptables
- 2 - Faits caractéristiques de l'exercice, événements post-clôture et évolution de l'actif net
 - 2.1. - Faits caractéristiques de l'exercice
 - 2.2. - Événements significatifs postérieurs à la clôture
 - 2.3. - Evolution de l'actif net
- 3 - Compléments d'information
 - 3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°
 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
 - Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36
 - 3.2 – Autres actifs à caractère immobilier
 - 3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)
 - 3.4 - Décomposition des créances
 - 3.5 - Capitaux propres
 - 3.6 - Dettes
 - Décomposition des dettes
 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
 - Ventilation des emprunts par nature d'actifs
 - Emprunts à taux fixe
 - 3.7 - Détail des provisions
 - 3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière
 - 3.9 – Produits et charges sur opérations financières
 - 3.10 – Autres produits et autres charges
 - 3.11 - Frais de gestion
 - 3.12 – Résultat sur cession d'actifs
 - 3.13 - Engagements reçus et donnés
 - 3.14 - Tableau d'affectation du résultat
 - 3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	7 274 548	21 834 288
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	2 894 288
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	7 274 548	18 940 000
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	-	-
DEPOTS A VUE	81 778	54 517
TOTAL DE L'ACTIF	7 356 326	21 888 805

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	7 815 478	22 175 218
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	-348 711	-200 243
Résultat de l'exercice	-147 135	-148 469
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
Frais de Constitution	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	7 319 631	21 826 507
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	36 695	62 298
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	36 695	62 298
TOTAL DU PASSIF	7 356 326	21 888 805

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2023 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 26/12/2014 du Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique, portant homologation du Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

L'exercice a été ouvert le 01/01/2023 et clos le 31/12/2023. L'exercice a une durée de 12 mois.

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

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en Euros.

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction
Néant.

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

Valorisation des immeubles construits et acquis
Néant.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.

L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

Conformément au plan comptable applicable aux OPCIs, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice.

En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

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

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

L'expert en évaluation immobilière indépendant réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée, ainsi qu'une visite de l'actif immobilier. Cette expertise fera l'objet d'une actualisation trimestrielle afin de permettre de définir la valeur de marché de l'immeuble détenu. Cet évaluateur sera par

Valorisation des avances en compte courant

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

Dans le cas où la situation nette réévaluée de la filiale serait négative à la date de clôture de l'exercice, le compte courant inscrit à l'actif de de l'OPPCI 42 Paradis Paris serait alors déprécié afin de tenir compte de cette perte de valeur

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Les dépôts et les instruments financiers non immobilier sont évalués à leur valeur actuelle.

1.3. Mode de comptabilisation des produits

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

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant.

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Néant.

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

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

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant.

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant.

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

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

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant.

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICES, EVENEMENTS POST-CLOTURE ET EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Le context économique du marché locatif des bureaux a mené à une baisse de la valeur de l'actif possédé par la filiale SCI 42 Paradis au cours de l'année. Cette situation fait suite à une période inflationniste ayant mené à une augmentation des taux d'intérêt couplée à une baisse de la demande sur ce marché.

2.2. Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Néant.

COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	-	-
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-	-
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	-
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-147 135	-148 154
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-147 135	-148 154
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-147 135	-148 154
Comptes de régularisation (X)	-	-314
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-147 135	-148 469

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

2.3. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	21 826 507	26 544 546
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	-	119 625
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier:	-14 359 740	-4 689 510
· Différence d'estimation exercice N	-11 466 451	2 893 289
· Différence d'estimation exercice N-1	2 893 289	7 582 799
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers:	-	-
· Différence d'estimation exercice N	-	-
· Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-147 135	-148 154
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net ¹	-	-
· sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	7 319 631	21 826 507

¹ Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Total frais inclus						Néant

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant	Néant	Néant

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 1 2°) et 3°)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 1 2°)	2 894 288	-	-	-2 894 288	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 1 3°)						-
Total	2 894 288	-	-	-2 894 288	-	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI 42 PARADIS PARIS	Bien immobilier (bureaux et commerces)	Paris

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2022	Cession / remboursements	Acquisitions / Nouvelles avances	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023
Avances en compte courant	18 940 000	200 000	-	-11 465 452	7 274 548
Dépôts et cautionnements versés	-	-	-	-	-
Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-
Total	18 940 000	200 000	-	-11 465 452	7 274 548

3.2.1. Contrats de crédit-bail

Néant.

3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Instrument financier à terme				
A l'actif :	-	-	-	-
Contrat de CAP	-	-	-	-
Au passif :	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Total	-	-

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisées	-	-	-
Montants nets	-	-	-

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit : Non applicable

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	7 815 478	22 175 218
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-348 711	-200 243
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-147 135	-148 469
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	7 319 631	21 826 507

SPICAV 42 PARADIS PARIS

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	36 695	62 298
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des dettes	36 695	62 298

Ventilation des dettes par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe:	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable:	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	36 695	-	-	36 695
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	-	-	-	-
Autres créditeurs	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total	36 695	-	-	36 695

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

Emprunts immobilier

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
<u>Emprunts auprès des établissements de crédit:</u>				
Emprunts à caractère immobilier	-	-	-	-
Emprunts non immobiliers	-	-	-	-
<u>autres emprunts et dettes financières:</u>				
Emprunts à caractère immobilier	-	-	-	-
Emprunts non immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

SPICAV 42 PARADIS PARIS

3.7. Détail des provisions

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	
Total	-	
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	
Total	-	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	-
Total	-

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	-
Total	Néant
Autres charges - Frais de Gestion et de Fonctionnement	-147 135
Total	-147 135

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net. Ils représentent pour cet exercice 0,89 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

- 1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
Elle s'élève à 85 844 € TTC et représente 0,52 % de l'actif net moyen.
- 2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
 - a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
 - b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 61 192 € et représente 0,37 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen (EUR) : 16 488 071

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 I 4°)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

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

Engagements sur les opérations de marché

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

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	-147 135	-148 469
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-147 135	-148 469
Report des résultats nets	-348 711	-199 403
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-839
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-348 711	-200 243
Total des sommes à affecter (I + II)*	-495 847	-348 711
Distribution	(*)	-
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-348 711
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-
Total des sommes affectées	(*)	-348 711

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

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif net						
Ordinary shares	EUR	7 319 631	21 826 507	26 544 546	18 130 521	Néant
Nombre Parts en circulation						
Ordinary shares	EUR	19 280 822	19 280 822	19 200 000	19 200 000	Néant
Valeur liquidative						
Ordinary shares	EUR	0,37	1,13	1,38	0,94	-
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Ordinary shares	EUR	(*)	-	-	-	-

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

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles*	Capital*	Résultat*	Capitaux Propres*	% de Détention
SCI 42 Paradis Paris	-11 476 929	1 000,00	-11 137 525	-12 625 656	99,900%
Total	-11 476 929	1 000,00	-11 137 525	-12 625 656	

* Les valeurs ne tiennent pas compte du pourcentage de détention.

42 PARADIS PARIS

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

24-26 rue de la Pépinière

75008 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

42 PARADIS PARIS

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

24-26 rue de la Pépinière

75008 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'associé unique de la société 42 PARADIS PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier 42 PARADIS PARIS constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 SPPICAV 42 PARADIS PARIS 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Valorisation des actifs à caractère immobilier

La note « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobiliers » de l'annexe aux comptes annuels précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché par un expert indépendant. Ces valeurs sont vérifiées par l'expert interne de la société de gestion. Nos travaux ont consisté notamment à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et 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 président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

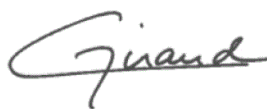
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder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

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

Paris-La Défense, le 11 avril 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

Exercice ouvert le 01/01/2023 et clos le 31/12/2023

Sommaire des comptes annuels**Bilan - Actif****Bilan - Passif****Compte de résultat****Annexe**

- 1 - Règles et méthodes comptables
- 2 - Faits caractéristiques de l'exercice, événements post-clôture et évolution de l'actif net
 - 2.1. - Faits caractéristiques de l'exercice
 - 2.2. - Événements significatifs postérieurs à la clôture
 - 2.3. - Evolution de l'actif net
- 3 - Compléments d'information
 - 3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°
 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
 - Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36
 - 3.2 – Autres actifs à caractère immobilier
 - 3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)
 - 3.4 - Décomposition des créances
 - 3.5 - Capitaux propres
 - 3.6 - Dettes
 - Décomposition des dettes
 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
 - Ventilation des emprunts par nature d'actifs
 - Emprunts à taux fixe
 - 3.7 - Détail des provisions
 - 3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière
 - 3.9 – Produits et charges sur opérations financières
 - 3.10 – Autres produits et autres charges
 - 3.11 - Frais de gestion
 - 3.12 – Résultat sur cession d'actifs
 - 3.13 - Engagements reçus et donnés
 - 3.14 - Tableau d'affectation du résultat
 - 3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	7 274 548	21 834 288
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	2 894 288
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier	-	-
et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	7 274 548	18 940 000
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	-	-
DEPOTS A VUE	81 778	54 517
TOTAL DE L'ACTIF	7 356 326	21 888 805

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	7 815 478	22 175 218
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	-348 711	-200 243
Résultat de l'exercice	-147 135	-148 469
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
Frais de Constitution	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	7 319 631	21 826 507
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	36 695	62 298
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	36 695	62 298
TOTAL DU PASSIF	7 356 326	21 888 805

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	-	-
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-	-
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	-
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-147 135	-148 154
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-147 135	-148 154
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-147 135	-148 154
Comptes de régularisation (X)	-	-314
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-147 135	-148 469

SPICAV 42 PARADIS PARIS

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2023 en devise Euro

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 26/12/2014 du Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique, portant homologation du Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

L'exercice a été ouvert le 01/01/2023 et clos le 31/12/2023. L'exercice a une durée de 12 mois.

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

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en Euros.

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction

Néant.

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

Néant.

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.

L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

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

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

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

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

Valorisation des avances en compte courant

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

Dans le cas où la situation nette réévaluée de la filiale serait négative à la date de clôture de l'exercice, le compte courant inscrit à l'actif de de l'OPPCl 42 Paradis Paris serait alors déprécié afin de tenir compte de cette perte de valeur

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Les dépôts et les instruments financiers non immobilier sont évalués à leur valeur actuelle.

1.3. Mode de comptabilisation des produits

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

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant.

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Néant.

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

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

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant.

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant.

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

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

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant.

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant.

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICES, EVENEMENTS POST-CLOTURE ET EVOLUTION DE L'ACTIF NET

2.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Néant.

2.2. Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Néant.

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

2.3. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	21 826 507	26 544 546
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	-	119 625
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier:	-14 359 740	-4 689 510
· Différence d'estimation exercice N	-11 466 451	2 893 289
· Différence d'estimation exercice N-1	2 893 289	7 582 799
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers:	-	-
· Différence d'estimation exercice N	-	-
· Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-147 135	-148 154
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net ¹	-	-
· sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	7 319 631	21 826 507

¹ Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

en devise Euro

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Total frais inclus						Néant

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant	Néant	Néant

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 1 2°) et 3°)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 1 2°)	2 894 288	-	-	-2 894 288	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 1 3°)						-
Total	2 894 288	-	-	-2 894 288	-	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI 42 PARADIS PARIS	Bien immobilier (bureaux et commerces)	Paris

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2022	Cession / remboursements	Acquisitions / Nouvelles avances	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023
Avances en compte courant	18 940 000	200 000	-	-11 465 452	7 274 548
Dépôts et cautionnements versés	-	-	-	-	-
Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-
Total	18 940 000	200 000	-	-11 465 452	7 274 548

3.2.1. Contrats de crédit-bail

Néant.

3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Instrument financier à terme				
A l'actif :	-	-	-	-
Contrat de CAP	-	-	-	-
Au passif :	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Total	-	-

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisées	-	-	-
Montants nets	-	-	-

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit : Non applicable

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	7 815 478	22 175 218
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-348 711	-200 243
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-147 135	-148 469
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	7 319 631	21 826 507

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	36 695	62 298
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des dettes	36 695	62 298

Ventilation des dettes par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe:	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable:	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	36 695	-	-	36 695
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	-	-	-	-
Autres créditeurs	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total	36 695	-	-	36 695

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

Emprunts immobilier

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
<u>Emprunts auprès des établissements de crédit:</u>				
Emprunts à caractère immobilier	-	-	-	-
Emprunts non immobiliers	-	-	-	-
<u>autres emprunts et dettes financières:</u>				
Emprunts à caractère immobilier	-	-	-	-
Emprunts non immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

SPICAV 42 PARADIS PARIS

3.7. Détail des provisions

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	
Total	-	
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	
Total	-	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	-
Total	-

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	-
Total	Néant
Autres charges - Frais de Gestion et de Fonctionnement	-147 135
Total	-147 135

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net. Ils représentent pour cet exercice 0,89 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.
Elle s'élève à 85 844 € TTC et représente 0,52 % de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :

a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);

b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 61 192 € et représente 0,37 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen (EUR) : 16 488 071

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 I 4°)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

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

Engagements sur les opérations de marché

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

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	-147 135	-148 469
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-147 135	-148 469
Report des résultats nets	-348 711	-199 403
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-839
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-348 711	-200 243
Total des sommes à affecter (I + II)*	-495 847	-348 711
Distribution	(*)	-
Report des résultats nets antérieurs	(*)	-348 711
Report des plus-values nettes	(*)	-
Incorporation au capital	(*)	-
Total des sommes affectées	(*)	-348 711

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

SPPICAV 42 PARADIS PARIS

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif net						
Ordinary shares	EUR	7 319 631	21 826 507	26 544 546	18 130 521	Néant
Nombre Parts en circulation						
Ordinary shares	EUR	19 280 822	19 280 822	19 200 000	19 200 000	Néant
Valeur liquidative						
Ordinary shares	EUR	0,37	1,13	1,38	0,94	-
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Ordinary shares	EUR	(*)	-	-	-	-

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

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles*	Capital*	Résultat*	Capitaux Propres*	% de Détention
SCI 42 Paradis Paris	-11 476 929	1 000,00	-11 137 525	-12 625 656	99,900%
Total	-11 476 929	1 000,00	-11 137 525	-12 625 656	

* Les valeurs ne tiennent pas compte du pourcentage de détention.

42 PARADIS PARIS

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

Sous forme de société par actions simplifiée

Siège social : 24-26 Rue de la Pépinière – 75008 PARIS

RCS PARIS 882 674 625

(la « Société »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 19 AVRIL 2024**

DEUXIEME DECISION - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

L'Associé Unique constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- le montant du résultat de l'exercice s'élève à -147 135,36€ ;
- le montant des dividendes perçus des filiales et des participations est nul.

L'Associé Unique décide donc d'affecter la perte qui s'élève à - 147 135,36 euros en intégralité au compte de report à nouveau.

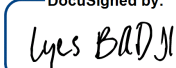
Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte que s'agissant du troisième exercice social, il n'a été distribué aucun dividende depuis la constitution de la Société.

CINQUIEME DECISION – POUVOIRS A CONFERER EN VUE DES FORMALITES

L'Associé Unique donne tous pouvoirs aux porteurs de copies ou extraits du présent procès-verbal ainsi qu'à la société LEGALVISION PRO, 15 rue de Milan – 75009 PARIS, pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

.....

Certifié conforme

DocuSigned by:

071BAA09A94844C...