

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 2024

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 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposée dans l'annexe aux 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 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 immobilier » de l'annexe aux comptes annuels précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché par un expert indépendant. 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 7 avril 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

SOMMAIRE DES COMPTES ANNUELS

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

- 1 - Information générale
- 2 - Evolution des capitaux propres
 - Décomposition des capitaux propres
 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
 - Evolution de l'actif net (= capitaux propres)
- 3 - Informations relatives aux expositions
 - 3.1 - immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions
 - Résultat sur cessions d'actifs
 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
 - Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées
 - Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique
 - 3.2 - Comptes courants
 - 3.3 - Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie
- 4 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat
 - 4.1 - Décomposition des créances
 - 4.2 - Détail des provisions
 - 4.3 - Décomposition des dettes
 - Décomposition des dettes
 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
 - Ventilation des emprunts par nature d'actifs
 - 4.4 - Produits et charges de l'activité immobilière
 - 4.5 - Produits et charges sur opérations financières
 - 4.6 - Autres produits et autres charges
 - 4.7 - Frais de gestion
 - 4.8 - Tableau d'affectation du résultat
- 5 - Inventaire du portefeuille
 - 5.1 - Tableau des Filiales et des Participations
 - 5.2 - Autres actifs à caractères immobiliers
 - 5.3 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers
- 6 - Comptes annuels N-1

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

BILAN en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	7 850 029
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	-
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	-
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	-
Avance preneur sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	7 850 029
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
AUTRES ACTIFS	151 081
Créances locataires	-
Autres créances	-
Dépôts à vue	151 081
TOTAL DE L'ACTIF	8 001 110

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

PASSIF	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	6 755 024,95
Capital	7 390 959
Report des plus values nettes réalisées (1)	
Report des résultats nets antérieurs (1)	-495 847
Résultat de l'exercice (1)	-140 087
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	1 246 085,43
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	1 246 085
TOTAL DU PASSIF	8 001 110

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
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)	140 087
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	-140 087
Régularisations sur résultat net (VIII)	-
RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)	-140 087
Plus-values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL IX	-
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL X	-
RESULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISATIONS (B +/- XI)	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	-140 087

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. INFORMATION GENERALE

1.1. CARACTERISTIQUE ET ACTIVITE DE L'OPCI

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	6 755 025,00	7 319 631,00	21 826 507,00	26 544 546,00	18 130 521,00
Nombre Parts en circulation	19 280 822,00	19 280 822,00	19 280 822,00	19 200 000,00	19 200 000,00
Valeur liquidative	0,35	0,38	1,13	1,38	0,94
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	(*)				
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)	(*)				
Capitalisation unitaire					

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

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2024

La société a reçu le 26/11/2024 une souscription pour un montant de 1.200.000 € libérée immédiatement. La date de valeur liquidative des parts retenue dans le cadre de cette souscription est le 31/12/2024. A la date de clôture, la souscription a donc été enregistrée temporairement en "Autres dettes d'exploitation".

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Suite à la souscription reçue le 26/11/2024, la société émettra 3.428.571,429 parts.

La Société a été par contrat en date du 28 février 2025 cessionnaire d'une cession de créance détenue par l'Associé Unique à l'égard de la filiale de la Société à hauteur de 19 978 836,39 euros. Le 7 mars 2025, l'Associé Unique a décidé d'augmenter le capital de la Société par compensation de ladite créance à hauteur de 19 978 836,39 euros.

1.2. REGLES EN METHODES COMPTABLES

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

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

En application du nouveau plan comptable, la société a procédé à un reclassement de certains comptes.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans

le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024
- Indépendance des exercices

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

1.2.1. CHANGEMENT DE REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

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

1.2.2. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

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 des SCI (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle.

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

L'expert en évaluation immobilière indépendant réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée, ainsi qu'une visite de l'actif immobilier. Cette expertise fera l'objet d'une actualisation 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

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 quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Valorisation des avances en compte courant

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

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

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

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

1.2.4. MODE DE COMPTABILISATION DES PRODUITS

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

1.2.5. MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURS

Néant.

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

Néant.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

1.2.10. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION FIXES

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

1.2.11. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

2. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital (1)	7 390 959,03
Sommes distribuables	-
Report des plus values nettes réalisées	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-495 846,75
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	-140 087,33
Sur le résultat net	-140 087,33
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Total des sommes distribuables (2)	-635 934,08
Total des capitaux propres (1+2)	6 755 024,95

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

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

EVOLUTION DE L'ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES)

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	7 319 631,00
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
Frais d'acquisition de l'exercice	-
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	-
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-424 518,95
Différence d'estimation exercice N	-11 890 969,71
Différence d'estimation exercice N-1	-11 466 450,76
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	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-140 087,33
Résultat net avant comptes de régularisations	-140 087,33
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations	-
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-
Sur résultat net	-
Sur cessions d'actifs	-
Autres éléments	-
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	6 755 024,72

3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

en devise Euro

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

RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

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

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais exclus						-

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)	Paris

Secteur d'activité	31/12/2024
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	
Bureaux, dont	-
Paris	-
Ile de France	-
Province	-
Etranger	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	
Logistique, dont	-
Paris	-
Ile de France	-
Province	-
Etranger	-
Montants nets	-

L'ANR de la SCI 42 Paradis Paris étant négatif, nous ne renseignons pas la répartition de la valeur des parts par typologie d'actif et secteur géographique dans ce tableau. La valeur négative de la SCI vient en diminution de la valeur du prêt intragroupe et est donc intégrée dans les chiffres présentés en partie 3.2.

3.1.2. CONTRATS DE CREDIT BAIL

Néant.

3.2. COMPTES COURANTS

DETAIL ET VARIATION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
Avances en compte courant	16/10/2027	7 274 548,24	1 200 000,00	200 000,00	-424 518,95	7 850 029,29
Total		7 274 548,24	1 200 000,00	200 000,00	-424 518,95	7 850 029,29

3.3. EXPOSITION DES OPÉRATIONS FAISANT INTERVENIR UNE CONTREPARTIE

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

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

4.1. DECOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	-
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances locataires	-
Autres créances	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Charges récupérables à refacturer	-
Total	-

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

4.2. DETAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

4.3. DECOMPOSITION DES DETTES

DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2024
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Total des autres emprunts	-
Total des dépôts de garanties reçus	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	46 085,43
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Charges refacturées	-
Autres créditeurs	1 200 000,00 1/
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	1 246 085,43

1/ Correspond à la souscription reçue avant émission des parts

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

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

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-

4.4. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant 31/12/2024
Produits immobiliers	
Loyers	-
Charges facturées	-
Autres revenus immobiliers	-
Total	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Dividendes SAS / SCPI	-
Dividendes Actions	-
Dividendes Obligations	-
Dividendes OPCV	-
Total	-
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien courant	-
Charges de gros entretien	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-
Charges refacturées	-
Redevance de Crédit bail	-
Autres charges	-
Dotation de provision immobilière	-
Total	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Intérêts des avances en comptes courant	-
Autres produits	-
Autres revenus immobiliers	-
Total	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
Intérêts sur emprunts immobiliers	-
Charges sur emprunts immobiliers	-
Total	-

4.5. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

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

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

4.6. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

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

4.7. FRAIS DE GESTION

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant
Frais de gestion	84 706,03
Frais de fonctionnement externes	34 540,54
Frais d'audit, d'études	20 840,76
Impôts et taxes	-
Autres charges	-
Commissions de surperformance	-
Total	140 087,33

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net. Ils représentent pour cet exercice 1,99% 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 84 706,03€ TTC et représente 1,20% de l'actif net moyen.
- 2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
- a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
 - b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 55 381,30€ et représentent 0,79 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen (EUR) : 7 043 515,97

4.8. TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	-635 934,08
- Résultat net de l'exercice après régularisations	-140 087,33
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-495 846,75
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-635 934,08
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	(*)
- Report à nouveau du résultat net	(*)
- Capitalisation	(*)
Total des sommes affectées au titre du résultat net	-611 512,80
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	(*)
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(*)
- Capitalisation	(*)
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-

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

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE

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

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE PRECEDENT

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

5. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

5.1. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus (1)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (2)	Différence d'estimation (2) - (1)
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa) SCI 42 Paradis Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	Bureaux	Bureaux - Paris	02/11/2020	999	0,00	-999,00

5.2. AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
1	1	Prêt Intragroupe 42 Paradis SCI	7 850 029	EUR	116,21%

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

Code valeur	Nominal	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net

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

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 évalués à la valeur actuelle.

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

L'expert en évaluation immobilière indépendant réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée, ainsi qu'une visite de l'actif immobilier. Cette expertise fera l'objet d'une actualisation 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

Néant.

2.2. Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Néant.

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 | 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 2°)	2 894 288	-	-	-2 894 288	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 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

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 réalisés	-	-	-
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

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.

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 SPPICAV 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 SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI

Ces frais s'élèvent à 61 192 € et représente 0,37 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen (EUR) : 16 488 071

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

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

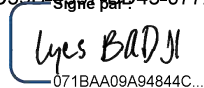
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif net						
Ordinary shares	EUR	7 319 631	21 826 507	26 544 546	18 130 521	Néant
Nombre Parts en circulation						
Ordinary shares	EUR	19 280 822	19 280 822	19 200 000	19 200 000	Néant
Valeur liquidative						
Ordinary shares	EUR	0,37	1,13	1,38	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.

Signé par :

071BAA09A94844C...

Certifiés conformes

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris**Exercice ouvert le 01/01/2024 et clos le 31/12/2024****SOMMAIRE DES COMPTES ANNUELS****Bilan - Actif****Bilan - Passif****Compte de résultat****Annexe**

- 1 - Information générale
- 2 - Evolution des capitaux propres
 - Décomposition des capitaux propres
 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
 - Evolution de l'actif net (= capitaux propres)
- 3 - Informations relatives aux expositions
 - 3.1 - immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions
 - Résultat sur cessions d'actifs
 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
 - Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées
 - Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique
 - 3.2 - Comptes courants
 - 3.3 - Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie
- 4 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat
 - 4.1 - Décomposition des créances
 - 4.2 - Détail des provisions
 - 4.3 - Décomposition des dettes
 - Décomposition des dettes
 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
 - Ventilation des emprunts par nature d'actifs
 - 4.4 - Produits et charges de l'activité immobilière
 - 4.5 - Produits et charges sur opérations financières
 - 4.6 - Autres produits et autres charges
 - 4.7 - Frais de gestion
 - 4.8 - Tableau d'affectation du résultat
- 5 - Inventaire du portefeuille
 - 5.1 - Tableau des Filiales et des Participations
 - 5.2 - Autres actifs à caractères immobiliers
 - 5.3 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers
- 6 - Comptes annuels N-1

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

BILAN en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	7 850 029
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	-
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	-
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	-
Avance preneur sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	7 850 029
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
AUTRES ACTIFS	151 081
Créances locataires	-
Autres créances	-
Dépôts à vue	151 081
TOTAL DE L'ACTIF	8 001 110

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

PASSIF	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	6 755 024,95
Capital	7 390 959
Report des plus values nettes réalisées (1)	
Report des résultats nets antérieurs (1)	-495 847
Résultat de l'exercice (1)	-140 087
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	1 246 085,43
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	1 246 085
TOTAL DU PASSIF	8 001 110

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
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)	140 087
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	-140 087
Régularisations sur résultat net (VIII)	-
RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)	-140 087
Plus-value réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL IX	-
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL X	-
RESULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISATIONS (B +/- XI)	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	-140 087

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. INFORMATION GENERALE

1.1. CARACTERISTIQUE ET ACTIVITE DE L'OPCI

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net	6 755 025,00	7 319 631,00	21 826 507,00	26 544 546,00	18 130 521,00
Nombre Parts en circulation	19 280 822,00	19 280 822,00	19 280 822,00	19 200 000,00	19 200 000,00
Valeur liquidative	0,35	0,38	1,13	1,38	0,94
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	(*)				
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)	(*)				
Capitalisation unitaire					

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

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2024

La société a reçu le 26/11/2024 une souscription pour un montant de 1.200.000 € libérée immédiatement. La date de valeur liquidative des parts retenue dans le cadre de cette souscription est le 31/12/2024. A la date de clôture, la souscription a donc été enregistrée temporairement en "Autres dettes d'exploitation".

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Suite à la souscription reçue le 26/11/2024, la société émettra 3.428.571,429 parts.

La Société a été par contrat en date du 28 février 2025 cessionnaire d'une cession de créance détenue par l'Associé Unique à l'égard de la filiale de la Société à hauteur de 19 978 836,39 euros. Le 7 mars 2025, l'Associé Unique a décidé d'augmenter le capital de la Société par compensation de ladite créance à hauteur de 19 978 836,39 euros.

1.2. REGLES EN METHODES COMPTABLES

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

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

En application du nouveau plan comptable, la société a procédé à un reclassement de certains comptes.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans

le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024
- Indépendance des exercices

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

1.2.1. CHANGEMENT DE REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

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

1.2.2. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

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 des 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 ailleurs tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments

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 quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Valorisation des avances en compte courant

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

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

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

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

1.2.4. MODE DE COMPTABILISATION DES PRODUITS

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

1.2.5. MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURS

Néant.

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

Néant.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

1.2.10. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION FIXES

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

1.2.11. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

2. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital (1)	7 390 959,03
Sommes distribuables	-
Report des plus values nettes réalisées	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-495 846,75
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	-140 087,33
Sur le résultat net	-140 087,33
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Total des sommes distribuables (2)	-635 934,08
Total des capitaux propres (1+2)	6 755 024,95

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

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

EVOLUTION DE L'ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES)

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	7 319 631,00
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
Frais d'acquisition de l'exercice	-
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	-
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-424 518,95
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>-11 890 969,71</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-11 466 450,76</i>
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers:	-
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-
Distribution de l'exercice précédent	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-140 087,33
Résultat net avant comptes de régularisations	-140 087,33
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations	-
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-
Sur résultat net	-
Sur cessions d'actifs	-
Autres éléments	-
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	6 755 024,72

3. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

en devise Euro

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

RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

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

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 I 2°)	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 I 3°)	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais exclus						-

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)	Paris

Secteur d'activité	31/12/2024
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	
Bureaux, dont	-
Paris	-
Ile de France	-
Province	-
Etranger	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	
Logistique, dont	-
Paris	-
Ile de France	-
Province	-
Etranger	-
Montants nets	-

L'ANR de la SCI 42 Paradis Paris étant négatif, nous ne renseignons pas la répartition de la valeur des parts par typologie d'actif et secteur géographique dans ce tableau. La valeur négative de la SCI vient en diminution de la valeur du prêt intragroupe et est donc intégrée dans les chiffres présentés en partie 3.2.

3.1.2. CONTRATS DE CREDIT BAIL

Néant.

3.2. COMPTES COURANTS

DETAIL ET VARIATION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
Avances en compte courant	16/10/2027	7 274 548,24	1 200 000,00	200 000,00	-424 518,95	7 850 029,29
Total		7 274 548,24	1 200 000,00	200 000,00	-424 518,95	7 850 029,29

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

3.3. EXPOSITION DES OPÉRATIONS FAISANT INTERVENIR UNE CONTREPARTIE

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

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

4.1. DECOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	-
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances locataires	-
Autres créances	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Charges récupérables à refacturer	-
Total	-

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

4.2. DETAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

4.3. DECOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2024
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Total des autres emprunts	-
Total des dépôts de garanties reçus	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	46 085,43
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Charges refacturées	-
Autres créditeurs	1 200 000,00 1/
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	1 246 085,43

1/ Correspond à la souscription reçue avant émission des parts

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

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

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-

4.4. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant 31/12/2024
Produits immobiliers	
Loyers	-
Charges facturées	-
Autres revenus immobiliers	-
Total	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Dividendes SAS / SCPI	-
Dividendes Actions	-
Dividendes Obligations	-
Dividendes OPCV	-
Total	-
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien courant	-
Charges de gros entretien	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-
Charges refacturées	-
Redevance de Crédit bail	-
Autres charges	-
Dotation de provision immobilière	-
Total	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Intérêts des avances en comptes courant	-
Autres produits	-
Autres revenus immobiliers	-
Total	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
Intérêts sur emprunts immobiliers	-
Charges sur emprunts immobiliers	-
Total	-

4.5. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

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

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

4.6. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

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

4.7. FRAIS DE GESTION

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant
Frais de gestion	84 706,03
Frais de fonctionnement externes	34 540,54
Frais d'audit, d'études	20 840,76
Impôts et taxes	-
Autres charges	-
Commissions de surperformance	-
Total	140 087,33

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net. Ils représentent pour cet exercice 1,99% 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 84 706,03€ TTC et représente 1,20% de l'actif net moyen.
- 2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et de la société d'investissement (commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);
b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI
Ces frais s'élèvent à 55 381,30€ et représentent 0,79 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen (EUR) : 7 043 515,97

4.8. TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	-635 934,08
- Résultat net de l'exercice après régularisations	-140 087,33
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-495 846,75
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-635 934,08
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	(*)
- Report à nouveau du résultat net	(*)
- Capitalisation	(*)
Total des sommes affectées au titre du résultat net	-611 512,80
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	(*)
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(*)
- Capitalisation	(*)
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-

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

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE

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

SPPICAV - OPPCI 42 Paradis Paris

ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE PRECEDENT

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

5. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

5.1. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus (1)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (2)	Différence d'estimation (2) - (1)
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa) SCI 42 Paradis Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	Bureaux	Bureaux - Paris	02/11/2020	999	0,00	-999,00

5.2. AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
1	1	Prêt Intragroupe 42 Paradis SCI	7 850 029	EUR	116,21%

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

Code valeur	Nominal	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net

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	7 319 631	21 826 507
(Montant représentatif de l'actif net)		
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

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 évalués à la valeur actuelle.

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

L'expert en évaluation immobilière indépendant réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée, ainsi qu'une visite de l'actif immobilier. Cette expertise fera l'objet d'une actualisation 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

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 précédent¹	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-147 135	-148 154
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net¹	-	-
· sur cessions d'actifs¹	-	-
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 | 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 2°)	2 894 288	-	-	-2 894 288	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 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.