

Bordereau attestant l'exactitude des informations - NANTERRE - 9201 - Documents comptables  
(B-S) - Dépôt le 07/10/2024 - 50672 - 2023 B 01725 - 533 178 281 - MTP INVEST

\* **MTP INVEST**

Numéro SIRET : 533 178 281 000 44

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

COMPTES ANNUELS

Au 31/12/2023



## BILAN AU 31/12/2023 EN EUROS

## Actif

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>816 606 857</b>	<b>955 787 507</b>
Immuebles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2° alinea	290 178 596	452 231 578
302 Parts de SCI	<b>570 663 573</b>	<b>570 663 573</b>
370 Différences d'estimation sur parts de SCI	- <b>247 515 864</b>	- <b>78 872 393</b>
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3° alinea	32 969 113	39 559 602
302 Parts de SARL ou SAS	-	-
37302 Différences d'estimation sur parts de SARL ou SAS	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4° alinea	-	-
- La SPPICAV a cédé le 07/12/2021, la totalité des parts sociales de sa filiale SCI Dalle 3, à la société SCI New Station, moyennant un prix provisoire déterminé selon une formule de calcul du prix reposant sur les comptes de la société au 30/06/2021 selon les termes du contrat de cession sous conditions suspensives de parts de la Société, à la somme de 247 788 164 euros. La société à travers cette opération a réalisé une plus value nette de cession de 86 248 948,73 euros.	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	493 459 148	463 996 327
Autres actifs à caractère immobilier	<b>499 913 892</b>	<b>468 407 113</b>
26 Autres actifs immobiliers	-	-
276 Différences d'estimation sur autres actifs immobiliers	- <b>6 454 744</b>	- <b>4 410 787</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>21 802 309</b>	<b>19 152 115</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	161 294	1 838 491
411 Devises à terme	-	-
412 Souscriptions à titre réductible	-	-
413 Coupons à recevoir	-	-
414 Ventes à règlement différé	-	-
415 Obligations amorties	-	-
416 Dépôts de garantie (non immobiliers)	-	-
441 Etat - Crédit d'impôt à récupérer	-	-
445 Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	-	-
4487 Etat - Produits à recevoir	-	-
409 Fournisseurs débiteurs	-	-
461 Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
460 Autres débiteurs	-	-
467 Autres débiteurs	-	-
486 Charges constatées d'avance	-	-
496 Dépréciation des autres créances	-	-
Dépôts à vue	21 641 015	17 313 624
511 Comptes à vue	<b>21 641 015</b>	<b>17 313 624</b>
57511 Différence d'estimation sur comptes à vue	-	-
<b>Total de l'actif</b>	<b>838 409 166</b>	<b>974 939 622</b>

## Passif

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>559 658 478</b>	<b>733 990 900</b>
Capital	492 086 982	662 774 410
Report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	54 016 325	53 158 003
Résultat de l'exercice	4 555 171	17 458 488
Comptes versés au cours de l'exercice	-	-
Comptes de régularisation	-	0
Contrats financiers	-	-
<b>Dettes</b>	<b>287 750 688</b>	<b>241 548 721</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dettes financières diverses	287 498 473	241 240 275
Dépôts de garantie reçus	-	-
45 Actionnaires ou porteurs de parts	-	-
Autres dettes d'exploitation	252 215	308 446
401 Devises à terme	-	-
402 Souscriptions à payer	-	-
403 Achats à règlement différé	-	-
404 Fournisseurs d'immobilisations en cours	-	-
405 Fournisseurs d'exploitation	-	-
406 Dépôts de garantie (sur acquisition temporaire de titres)	96 855	96 825
408 Fournisseurs, factures non parvenues	-	-
488 Fournisseurs, factures non parvenues frais de fonctionnement	155 360	211 622
409 Fournisseurs débiteurs	-	-
421 Locataires créditeurs	-	-
419 Locataires Avoir à émettre	-	-
445 Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	-	-
447 Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
4486 Etat - Charges à payer	-	-
461 Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
467 Autres créditeurs	-	-
487 Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total du passif</b>	<b>838 409 166</b>	<b>974 939 622</b>

## COMpte DE RÉSULTAT AU 31/12/2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	432	95 000
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 397 693	15 996 541
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	17 426 757	19 458 639
<b>Total I</b>	<b>18 824 882</b>	<b>26 550 180</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	3 666	18 015
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	-	-
<b>Total II</b>	<b>3 666</b>	<b>18 015</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>18 821 216</b>	<b>26 532 165</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	227 796	-
<b>Total III</b>	<b>227 796</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	14 256 553	7 504 525
<b>Total IV</b>	<b>14 256 553</b>	<b>7 504 525</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>- 14 028 757</b>	<b>- 7 504 525</b>
<b>Autres produits (V)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	237 289	1 509 911
611 Charges externes	125 057	1 299 276
612 Autres charges externes	-	-
615 Autres charges de gestion courante	-	-
617 Dotations aux frais budgétés	112 232	210 635
619 Rétrocessions de frais de gestion	-	-
Autres charges (VII)	-	-
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 517 729</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<b>Total VIII</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	59 242
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<b>Total IX</b>	<b>-</b>	<b>59 242</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-</b>	<b>59 242</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 458 488</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>		
772 Régularisation du résultat net	-	-
776 Régularisation du résultat sur cession d'actifs	-	-
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 458 488</b>

## Annexe

Avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31/12/2023, le bilan et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, présentent les caractéristiques suivantes:

Total bilan: €	838 409 166,28
Résultat de l'exercice: €	4 555 170,87

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période :  
du 01/01/2023  
au 31/12/2023

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers; elle comporte des éléments d'information complémentaires aux comptes proprement dits, de façon à ce que l'ensemble donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'entreprise.

Les éléments d'information ne sont fournis que pour autant qu'ils présentent un caractère significatif.

## Faits caractéristiques

- Depuis l'évolution de l'inflation et de la consommation, le taux des comptes courants a fortement augmenté passant de 2,21% sur l'année 2022 à 5,46% sur l'année 2023.
- La société DTZ Investors REIM est la société de gestion de la SPPPICAV MTP Invest. Le représentant permanent de la SPPPICAV MTP Invest au sein de la société de gestion est Monsieur Gregory Flash et le gérant du fond est Monsieur Charles Defour. Le siège social de la SPPPICAV MTP Invest se situe au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine.
- Il n'y a pas eu de nouvelle souscription durant l'exercice comptable 2023.
- Le 15 Novembre 2023, les actionnaires CNP Asfalistiki et CNP Cyprialife ont cédé leurs parts de MTP Invest à PF EVJ rattachés à CNP Assurances. De plus, les parts de MF Prévoyance ont été affectées à un portefeuille "MFI" rattaché à CNP Assurances, avec effet rétroactif au 26.05.2023, lendemain de la dernière distribution de MTP INVEST.
- En date du 27 Avril 2023, le conseil d'administration de la SPPPICAV MTP Invest a décidé de la distribution de dividendes, par augmentation des comptes courants d'associé, au titre de l'exercice 2022 de 16 600 164,86 euros, soit 2,67 euros par action. En date du 3 Février 2023, la SPPPICAV MTP Invest a procédé au paiement des intérêts de comptes courants enregistrés au titre de l'année 2022, selon le taux définitif communiqué de 2,21%, pour un montant global de 7 504 525,07 €.

## 1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis selon les normes comptables françaises issues du règlement ANC 2016-06 du 14 octobre 2016, homologué par arrêté ministériel du 25 décembre 2016, modifiant le règlement ANC 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables et indépendance des exercices donnant une image fidèle du patrimoine de la société.

Pour une meilleure compréhension des comptes annuels présentés, les modes et méthodes d'évaluation retenus sont précisés ci après lorsque :

- un choix est offert par la législation,
- une exception prévue par les textes est utilisée,
- l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner une image fidèle,
- il est dérogé aux prescriptions comptables.

## 2. Evolution de l'actif net

		EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>Actif net en début d'exercice</b>		733 390 900	904 833 376
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 à capital variable)			
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-	-
Différences de change	+ /-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	170 687 428	125 688 492
Différence d'estimation exercice N :	-	253 970 608	
Différence d'estimation exercice N-1:	-	83 283 179	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-	-	-
Différence d'estimation exercice N :	-		
Différence d'estimation exercice N-1:	-		
Distribution de l'exercice précédent (1)	-	16 600 165	63 212 472
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-	4 555 171	17 458 488
Régularisation du résultat			
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
- sur résultat net (1)	-		
- sur cessions d'actifs (1)	-		
Autres éléments (2)	+ /-		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>550 658 478</b>	<b>733 390 900</b>

(1) Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier.

(2) Le contenu de cette ligne fera l'objet d'une explication précise de la part de l'OPCI (apports sur fusion, versements reçus en garantie en capital et/ou de performance, provision pour risques et charges sur actifs).

### 3. Compléments d'information

#### A. - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 aux 2 et 3 alinéas du code monétaire et financier

La société de gestion conserve l'entière responsabilité de l'évaluation des actifs immobiliers et s'appuie sur les travaux réalisés par l'expert externe en évaluation selon les modalités déterminées par le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014, modifié par le règlement ANC 2016-06 du 14 octobre 2016, l'OPCI 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.

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net des frais de cession tels que définis à l'article 112-5 du présent règlement.

La valeur actuelle des immeubles a été déterminée sur la base de la méthode par capitalisation (valeur de rentabilité) et en utilisant, comme méthode complémentaire, la méthode par comparaison.

L'option choisie pour les frais d'acquisition est celle des frais inclus.

La commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPPICAV lors de l'acquisition ou la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription acquise à la SPPPICAV ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 8 % du prix de souscription des Actions souscrites.

S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte.

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ;

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La SPPPICAV désigne au moins un expert externe en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Cet expert indépendant réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins deux fois par an, et à six mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées par l'expert externe en évaluation sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés. D'une façon plus générale, l'expert externe en évaluation procède à une analyse critique des méthodes d'évaluation retenues par la Société de Gestion.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'expert externe en évaluation, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

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

VENTILATION PAR NATURE	EXERCICE N - 1	CESSIONS	ACQUISITIONS	VARIATION	EXERCICE N	FRAIS
Terrains et constructions	-		-	-	-	
Constructions sur sol d'autrui	-		-	-	-	
Autres droits réels			-	-	-	
Immeubles en cours de construction					-	
Autres						
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
				<b>Total frais inclus</b>		<b>-</b>

## Evolution de la valeur actuelle des parts et actions aux 2 et 3 alinéas de l'article L.214-36

	EXERCICE N-1	CESSIONS	ACQUISITIONS	VARIATION DES DIFFÉRENCES D'ESTIMATION	EXERCICE N	FRAIS
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2e alinéa	452 231 578			- 162 052 982	290 178 596	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa	39 559 602	-	-	- 6 590 489	32 969 113	
<b>Total</b>	<b>491 791 180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 168 643 471</b>	<b>323 147 709</b>	<b>-</b>

## B. Contrats de crédit-bail

VENTILATION PAR CONTRAT	ASSIETTE DU CONTRAT	EXERCICE N-1	CESSIONS	ACQUISITIONS	VARIATION des différences d'estimation	EXERCICE N
		-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## C. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier

	EXERCICE N-1	DIMINUTION	AUGMENTATION	VARIATION DES DIFFÉRENCES D'ESTIMATION	EXERCICE N	FRAIS
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-			
Autres actifs à caractère immobilier	463 996 327	12 832 451	44 339 230	- 2 043 957	493 459 148	
<b>Total</b>	<b>463 996 327</b>	<b>12 832 451</b>	<b>44 339 230</b>	<b>- 2 043 957</b>	<b>493 459 148</b>	<b>-</b>

29 462 822

## D. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes A et B)

Libellé	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
Créances locataires	-	-	EUR	0%
Autres créances	-	-	EUR	0%
Dépôts à vue	-	-	EUR	0%
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>EUR</b>	<b>0%</b>

## E. Décomposition des créances

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu. Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie. Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	SITUATION exercice N-1	DOTATIONS de l'exercice	REPRISES de l'exercice	SITUATION exercice N
Dépréciations des créances locataires	-	-	-	-

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	161 294	1 838 491
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>161 294</b>	<b>1 838 491</b>

## F. Capitaux propres

SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE	NOMBRE de parts ou actions	MONTANTS BRUTS (hors frais et commissions)	FRAIS ET COMMISSIONS acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
<b>Montants nets</b>		-	

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital	492 086 982	662 774 410
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	54 016 325	53 158 003
Régularisation des reports à nouveau antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 0	0
Résultat de l'exercice	4 555 171	17 458 488
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>550 658 478</b>	<b>733 390 900</b>

## G. Dettes.

Décomposition des dettes.

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	252 215	308 446
Etat et autres collectivités	-	-
Emprunts actionnaires	287 498 473	241 240 275
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>287 750 688</b>	<b>241 548 721</b>

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 »	14 150 668		273 347 805	287 498 473
<b>Total</b>	<b>14 150 668</b>	-	<b>273 347 805</b>	<b>287 498 473</b>

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	287 498 473	241 240 275

Les emprunts sont valorisés et comptabilisés sur la base de leur valeur contractuelle (de remboursement), c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus à la date de clôture. Cette valeur contractuelle ne tient pas compte des pénalités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé.

## H. Détail des provisions.

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise. Lorsque la SPPICAV doit comptabiliser une provision au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est comptabilisée par un compte de capital.

Détail des provisions	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Provisions pour frais de gestion	155 360	211 622
<b>Total des provisions.</b>	<b>155 360</b>	<b>211 622</b>

## I. Produits et charges de l'activité immobilière.

Produits de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Lovers	-	-
Charges facturées	-	-
Autres produits liés à l'activité immobilière	17 426 757	10 458 639
Produits des activités annexes	432	95 000
Produits des Parts de SCI	453 153	14 875 942
Produits des Parts de SARL ou SAS	944 540	1 120 599
Produits des Parts de sociétés négociées sur un marché réglementé	-	-
Produits des Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et organismes équivalents	-	-
Reprise de dépréciations des créances locatives	-	-
Reprise de dépréciations des autres créances	-	-
Reprise sur provisions	-	-
<b>Total des produits de l'activité immobilière.</b>	<b>18 824 882</b>	<b>26 550 180</b>

Charges de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges avant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien courant du patrimoine locatif	-	-
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Autres charges immobilières	3 666	18 015
Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)	-	-
Impôts et taxes et versements assimilés	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Dotations aux dépréciations des créances locatives	-	-
Dotations aux dépréciations des autres créances	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Charges sur contrats financiers sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Charges sur dettes financières sur les actifs à caractère immobilier	-	-
<b>Total des charges de l'activité immobilière.</b>	<b>3 666</b>	<b>18 015</b>

## J. Produits et charges sur opérations financières.

Produits sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	227 796	-
<b>Total des produits sur opérations financières</b>	<b>227 796</b>	<b>-</b>

Charges sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	14 256 553	7 504 525
<b>Total des charges sur opérations financières</b>	<b>14 256 553</b>	<b>7 504 525</b>

## K. Autres produits et autres charges.

Autres produits	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Intérêt solde relevé notaire	-	-
<b>Total des autres produits</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Autres charges	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Autres charges	-	-
<b>Total des autres charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## L. Frais de gestion.

Détail des frais de gestion	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Commissions société de gestion	144 000	143 802
Honoraires évaluateurs immobiliers	2 733	4 360
Honoraires dépositaires/valorisateur	97 564	116 209
Honoraires divers Asset Manager	-	-
Honoraires juridiques	2 400	85 000
Honoraires CAC	20 418	33 743
Honoraires divers	- 29 826	1 126 797
<b>Total des frais de gestion</b>	<b>237 289</b>	<b>1 509 911</b>

Les frais de gestion et de fonctionnement, d'un montant total de 237 289 euros, représentent 0,04% TTC de l'actif net moyen et comprennent :  
- les montants perçus ou à percevoir par la société de gestion au titre de sa mission de gestion de l'OPCI, soit 144 000 € (0,02 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2023) ;  
- les autres frais de fonctionnement et de gestion, soit 93 289€ (0,04 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2023)

Depuis les comptes clos au 31 décembre 2017, seuls les frais relatifs à la SPPIICAV sont détaillés ci-dessus.

## M. Résultat sur cession d'actifs.

VENTILATION PAR NATURE	PLUS-VALUES	MOINS-VALUES	RÉSULTAT de cession N	RÉSULTAT de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions	-		-	-
Constructions sur sol d'autrui			-	-
Autres droits réels			-	-
Immeubles en cours de construction			-	-
Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2e alinéa)	-	-	-	59 242
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa)				
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4e alinéa)				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	<b>59 242</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>59 242</b>

## N. Engagements reçus et donnés.

## 1- Engagements reçus :

Néant.

## 2- Engagements donnés :

Néant.

## O. Tableau d'affectation du résultat.

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Résultat net	4 555 171	17 517 729
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	59 242
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 458 488</b>
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Report des résultats nets	54 016 325	53 158 003
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Régularisation sur les comptes de reports	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>54 016 325</b>	<b>53 158 003</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>58 571 496</b>	<b>70 616 490</b>
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## TABLEAU DES ACOMPTES VERSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE

	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs (6)		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

(6) Au sens des articles L.214-51 et L.214-69.

## P. Tableau des filiales et participations

	VALEUR ACTUELLE des titres en N	CAPITAL (7)	RÉSULTAT (7)	CAPITAUX PROPRES (7)	QUOTE- PART détenue (en %)
<b>Filiales (13)</b>					
SCI L AMIRAL	92 883 977	30 490 000	4 115 259	39 573 806	99,99%
SCI CITY HALL	17 533 624	1 506 000	449 828	11 657 657	99,99%
MTP ERLON	6 454 744	2 087 000	2 068 867	6 330 201	99,99%
SAS MADELEINE IMMO	32 969 113	4 197 000	947 006	12 505 930	100,00%
MONTAGNE DE LA FAGE	50 817 310	1 802 016	2 887 910	23 912 091	99,99%
STEELMAN 1	18 753 135	152 480	3 143 136	1 186 043	99,99%
STEELMAN 2	1 952 227	1 200	739 015	2 018 588	10,00%
COEUR PASSY	2 282 156	740 000	2 093 806	2 282 159	99,99%
27 PROVENCE	11 945 200	1 800 000	4 962 063	11 945 207	99,99%
90 TERNES	7 083 610	1 800 000	7 146 161	7 702 963	99,99%
AQUAREL	75 893 864	18 680 000	68 506 197	84 485 921	99,90%
ANTARES	7 350 727	6 289 000	25 822 723	8 347 587	99,99%
OPCT O'REA	3 682 764	47 569 841	1 800 467	54 233 903	6,80%
<b>Total</b>	<b>316 692 965</b>	<b>117 114 537</b>	<b>- 109 478 943</b>	<b>253 521 653</b>	

(7) Montant du capital, du résultat et des capitaux propres de la filiale ou participation.

(8) Il s'agit des actifs à caractère immobilier qui ne sont pas des immeubles en cours, construits ou acquis et autres droits réels et qui ne répondent pas à la définition d'un instrument financier.



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## **MTP INVEST**

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

## **MTP INVEST**

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
RCS Nanterre 533 178 281

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale de la société MTP INVEST,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier MTP INVEST constitué sous forme de société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable (*SPPPICAV*) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPPICAV MTP Invest 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 commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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.

Les actifs à caractère immobilier détenus indirectement par votre SPPPICAV sont valorisés selon les méthodes décrites dans la note 3 « Compléments d'information » de l'annexe. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## 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 conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPPICAV 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 SPPPICAV ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

En outre :

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

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPPICAV 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.

Le commissaire aux comptes

**Mazars**

Paris La Défense,

DocuSigned by:  
  
DB23D03C885E4FE...

Johan Rodriguez

## BILAN AU 31/12/2023 EN EUROS

## Actif

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>816 606 857</b>	<b>955 787 507</b>
Immuebles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2° alinea	290 178 596	452 231 578
302 Parts de SCI	<b>570 663 573</b>	<b>570 663 573</b>
370 Différences d'estimation sur parts de SCI	- 247 515 864	- 78 872 393
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3° alinea	32 969 113	39 559 602
302 Parts de SARL ou SAS	-	-
37302 Différences d'estimation sur parts de SARL ou SAS	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4° alinea	-	-
- La SPPICAV a cédé le 07/12/2021, la totalité des parts sociales de sa filiale SCI Dalle 3, à la société SCI New Station, moyennant un prix provisoire déterminé selon une formule de calcul du prix reposant sur les comptes de la société au 30/06/2021 selon les termes du contrat de cession sous conditions suspensives de parts de la Société, à la somme de 247 788 164 euros. La société à travers cette opération a réalisé une plus value nette de cession de 86 248 948,73 euros.	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	493 459 148	463 996 327
Autres actifs à caractère immobilier	<b>499 913 892</b>	<b>468 407 113</b>
26 Autres actifs immobiliers	-	-
276 Différences d'estimation sur autres actifs immobiliers	- 6 454 744	- 4 410 787
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>21 802 309</b>	<b>19 152 115</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	161 294	1 838 491
411 Devises à terme	-	-
412 Souscriptions à titre réductible	-	-
413 Coupons à recevoir	-	-
414 Ventes à règlement différé	-	-
415 Obligations amorties	-	-
416 Dépôts de garantie (non immobiliers)	-	-
441 Etat - Crédit d'impôt à récupérer	-	-
445 Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	-	-
4487 Etat - Produits à recevoir	-	-
409 Fournisseurs débiteurs	-	-
461 Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
460 Autres débiteurs	-	-
467 Autres débiteurs	-	-
486 Charges constatées d'avance	-	-
496 Dépréciation des autres créances	161 294	1 838 491
Dépôts à vue	21 641 015	17 313 624
511 Comptes à vue	<b>21 641 015</b>	<b>17 313 624</b>
57511 Différence d'estimation sur comptes à vue	-	-
<b>Total de l'actif</b>	<b>838 409 166</b>	<b>974 939 622</b>

**Passif**

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>559 658 478</b>	<b>733 990 900</b>
Capital	492 086 982	662 774 410
Report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	54 016 325	53 158 003
Résultat de l'exercice	4 555 171	17 458 488
Comptes de régularisation	-	0
Contrats financiers	-	-
<b>Dettes</b>	<b>287 750 688</b>	<b>241 548 721</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dettes financières diverses	287 498 473	241 240 275
Dépôts de garantie reçus	-	-
45 Actionnaires ou porteurs de parts	-	-
Autres dettes d'exploitation	252 215	308 446
401 Devises à terme	-	-
402 Souscriptions à payer	-	-
403 Achats à règlement différé	-	-
404 Fournisseurs d'immobilisations en cours	-	-
405 Fournisseurs d'exploitation	-	-
406 Dépôts de garantie (sur acquisition temporaire de titres)	96 855	96 825
408 Fournisseurs, factures non parvenues	-	-
488 Fournisseurs, factures non parvenues frais de fonctionnement	155 360	211 622
409 Fournisseurs débiteurs	-	-
421 Locataires créditeurs	-	-
419 Locataires Avoir à émettre	-	-
445 Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	-	-
447 Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
4486 Etat - Charges à payer	-	-
461 Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
467 Autres créditeurs	-	-
487 Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total du passif</b>	<b>838 409 166</b>	<b>974 939 622</b>

## COMpte DE RÉSULTAT AU 31/12/2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	432	95 000
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 397 693	15 996 541
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	17 426 757	19 458 639
<b>Total I</b>	<b>18 824 882</b>	<b>26 550 180</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	3 666	18 015
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	-	-
<b>Total II</b>	<b>3 666</b>	<b>18 015</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>18 821 216</b>	<b>26 532 165</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	227 796	-
<b>Total III</b>	<b>227 796</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	14 256 553	7 504 525
<b>Total IV</b>	<b>14 256 553</b>	<b>7 504 525</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>- 14 028 757</b>	<b>- 7 504 525</b>
<b>Autres produits (V)</b>		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	237 289	1 509 911
611 Charges externes	125 057	1 299 276
612 Autres charges externes	-	-
615 Autres charges de gestion courante	-	-
617 Dotations aux frais budgétés	112 232	210 635
619 Rétrocessions de frais de gestion	-	-
Autres charges (VII)	-	-
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 517 729</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<b>Total VIII</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	59 242
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<b>Total IX</b>	<b>-</b>	<b>59 242</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-</b>	<b>59 242</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 458 488</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>		
772 Régularisation du résultat net	-	-
776 Régularisation du résultat sur cession d'actifs	-	-
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 458 488</b>

## Annexe

Avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31/12/2023, le bilan et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, présentent les caractéristiques suivantes:

Total bilan: €	838 409 166,28
Résultat de l'exercice: €	4 555 170,87

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période :  
du 01/01/2023  
au 31/12/2023

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers; elle comporte des éléments d'information complémentaires aux comptes proprement dits, de façon à ce que l'ensemble donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'entreprise.

Les éléments d'information ne sont fournis que pour autant qu'ils présentent un caractère significatif.

## Faits caractéristiques

- Depuis l'évolution de l'inflation et de la consommation, le taux des comptes courants a fortement augmenté passant de 2,21% sur l'année 2022 à 5,46% sur l'année 2023.
- La société DTZ Investors REIM est la société de gestion de la SPPPICAV MTP Invest. Le représentant permanent de la SPPPICAV MTP Invest au sein de la société de gestion est Monsieur Gregory Flash et le gérant du fond est Monsieur Charles Defour. Le siège social de la SPPPICAV MTP Invest se situe au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine.
- Il n'y a pas eu de nouvelle souscription durant l'exercice comptable 2023.
- Le 15 Novembre 2023, les actionnaires CNP Asfalistiki et CNP Cyprialife ont cédé leurs parts de MTP Invest à PF EVJ rattachés à CNP Assurances. De plus, les parts de MF Prévoyance ont été affectées à un portefeuille "MFI" rattaché à CNP Assurances, avec effet rétroactif au 26.05.2023, lendemain de la dernière distribution de MTP INVEST.
- En date du 27 Avril 2023, le conseil d'administration de la SPPPICAV MTP Invest a décidé de la distribution de dividendes, par augmentation des comptes courants d'associé, au titre de l'exercice 2022 de 16 600 164,86 euros, soit 2,67 euros par action. En date du 3 Février 2023, la SPPPICAV MTP Invest a procédé au paiement des intérêts de comptes courants enregistrés au titre de l'année 2022, selon le taux définitif communiqué de 2,21%, pour un montant global de 7 504 525,07 €.

## 1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis selon les normes comptables françaises issues du règlement ANC 2016-06 du 14 octobre 2016, homologué par arrêté ministériel du 25 décembre 2016, modifiant le règlement ANC 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables et indépendance des exercices donnant une image fidèle du patrimoine de la société.

Pour une meilleure compréhension des comptes annuels présentés, les modes et méthodes d'évaluation retenus sont précisés ci après lorsque :

- un choix est offert par la législation,
- une exception prévue par les textes est utilisée,
- l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner une image fidèle,
- il est dérogé aux prescriptions comptables.

## 2. Evolution de l'actif net

		EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>Actif net en début d'exercice</b>		733 390 900	904 833 376
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 à capital variable)			
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+ /-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	170 687 428	125 688 492
Différence d'estimation exercice N :	-	253 970 608	
Différence d'estimation exercice N-1:	-	83 283 179	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-		
Différence d'estimation exercice N :	-		
Différence d'estimation exercice N-1:	-		
Distribution de l'exercice précédent (1)	-	16 600 165	63 212 472
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-	4 555 171	17 458 488
Régularisation du résultat			
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
- sur résultat net (1)	-		
- sur cessions d'actifs (1)	-		
Autres éléments (2)	+ /-		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>550 658 478</b>	<b>733 390 900</b>

(1) Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier.

(2) Le contenu de cette ligne fera l'objet d'une explication précise de la part de l'OPCI (apports sur fusion, versements reçus en garantie en capital et/ou de performance, provision pour risques et charges sur actifs).

### 3. Compléments d'information

#### A. - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 aux 2 et 3 alinéas du code monétaire et financier

La société de gestion conserve l'entière responsabilité de l'évaluation des actifs immobiliers et s'appuie sur les travaux réalisés par l'expert externe en évaluation selon les modalités déterminées par le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014, modifié par le règlement ANC 2016-06 du 14 octobre 2016, l'OPCI 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.

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net des frais de cession tels que définis à l'article 112-5 du présent règlement.

La valeur actuelle des immeubles a été déterminée sur la base de la méthode par capitalisation (valeur de rentabilité) et en utilisant, comme méthode complémentaire, la méthode par comparaison.

L'option choisie pour les frais d'acquisition est celle des frais inclus.

La commission de souscription acquise à la SPPPICAV sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPPICAV lors de l'acquisition ou la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription acquise à la SPPPICAV ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 8 % du prix de souscription des Actions souscrites.

S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte.

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ;

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La SPPPICAV désigne au moins un expert externe en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Cet expert indépendant réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins deux fois par an, et à six mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées par l'expert externe en évaluation sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés. D'une façon plus générale, l'expert externe en évaluation procède à une analyse critique des méthodes d'évaluation retenues par la Société de Gestion.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'expert externe en évaluation, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

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

VENTILATION PAR NATURE	EXERCICE N - 1	CESSIONS	ACQUISITIONS	VARIATION	EXERCICE N	FRAIS
Terrains et constructions	-		-	-	-	
Constructions sur sol d'autrui	-		-	-	-	
Autres droits réels			-	-	-	
Immeubles en cours de construction					-	
Autres						
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
				<b>Total frais inclus</b>		<b>-</b>

## Evolution de la valeur actuelle des parts et actions aux 2 et 3 alinéas de l'article L.214-36

	EXERCICE N-1	CESSIONS	ACQUISITIONS	VARIATION DES DIFFÉRENCES D'ESTIMATION	EXERCICE N	FRAIS
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2e alinéa	452 231 578			- 162 052 982	290 178 596	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa	39 559 602	-	-	- 6 590 489	32 969 113	
<b>Total</b>	<b>491 791 180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 168 643 471</b>	<b>323 147 709</b>	<b>-</b>

## B. Contrats de crédit-bail

VENTILATION PAR CONTRAT	ASSIETTE DU CONTRAT	EXERCICE N-1	CESSIONS	ACQUISITIONS	VARIATION des différences d'estimation	EXERCICE N
		-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## C. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier

	EXERCICE N-1	DIMINUTION	AUGMENTATION	VARIATION DES DIFFÉRENCES D'ESTIMATION	EXERCICE N	FRAIS
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-			
Autres actifs à caractère immobilier	463 996 327	12 832 451	44 339 230	- 2 043 957	493 459 148	
<b>Total</b>	<b>463 996 327</b>	<b>12 832 451</b>	<b>44 339 230</b>	<b>- 2 043 957</b>	<b>493 459 148</b>	<b>-</b>

29 462 822

## D. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes A et B)

Libellé	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
Créances locataires	-	-	EUR	0%
Autres créances	-	-	EUR	0%
Dépôts à vue	-	-	EUR	0%
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>EUR</b>	<b>0%</b>

## E. Décomposition des créances

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu. Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie. Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	SITUATION exercice N-1	DOTATIONS de l'exercice	REPRISES de l'exercice	SITUATION exercice N
Dépréciations des créances locataires	-	-	-	-

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	161 294	1 838 491
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>161 294</b>	<b>1 838 491</b>

## F. Capitaux propres

SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE	NOMBRE de parts ou actions	MONTANTS BRUTS (hors frais et commissions)	FRAIS ET COMMISSIONS acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
<b>Montants nets</b>		-	

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital	492 086 982	662 774 410
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	54 016 325	53 158 003
Régularisation des reports à nouveau antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 0	0
Résultat de l'exercice	4 555 171	17 458 488
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>550 658 478</b>	<b>733 390 900</b>

## G. Dettes.

Décomposition des dettes.

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	252 215	308 446
Etat et autres collectivités	-	-
Emprunts actionnaires	287 498 473	241 240 275
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>287 750 688</b>	<b>241 548 721</b>

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 »	14 150 668		273 347 805	287 498 473
<b>Total</b>	<b>14 150 668</b>	-	<b>273 347 805</b>	<b>287 498 473</b>

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	287 498 473	241 240 275

Les emprunts sont valorisés et comptabilisés sur la base de leur valeur contractuelle (de remboursement), c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus à la date de clôture. Cette valeur contractuelle ne tient pas compte des pénalités qui seraient dues en cas de remboursement anticipé.

## H. Détail des provisions.

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise. Lorsque la SPPICAV doit comptabiliser une provision au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est comptabilisée par un compte de capital.

Détail des provisions	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Provisions pour frais de gestion	155 360	211 622
<b>Total des provisions.</b>	<b>155 360</b>	<b>211 622</b>

## I. Produits et charges de l'activité immobilière.

Produits de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Lovers	-	-
Charges facturées	-	-
Autres produits liés à l'activité immobilière	17 426 757	10 458 639
Produits des activités annexes	432	95 000
Produits des Parts de SCI	453 153	14 875 942
Produits des Parts de SARL ou SAS	944 540	1 120 599
Produits des Parts de sociétés négociées sur un marché réglementé	-	-
Produits des Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et organismes équivalents	-	-
Reprise de dépréciations des créances locatives	-	-
Reprise de dépréciations des autres créances	-	-
Reprise sur provisions	-	-
<b>Total des produits de l'activité immobilière.</b>	<b>18 824 882</b>	<b>26 550 180</b>

Charges de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges avant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien courant du patrimoine locatif	-	-
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Autres charges immobilières	3 666	18 015
Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)	-	-
Impôts et taxes et versements assimilés	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Dotations aux dépréciations des créances locatives	-	-
Dotations aux dépréciations des autres créances	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Charges sur contrats financiers sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Charges sur dettes financières sur les actifs à caractère immobilier	-	-
<b>Total des charges de l'activité immobilière.</b>	<b>3 666</b>	<b>18 015</b>

## J. Produits et charges sur opérations financières.

Produits sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	227 796	-
<b>Total des produits sur opérations financières</b>	<b>227 796</b>	<b>-</b>

Charges sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	14 256 553	7 504 525
<b>Total des charges sur opérations financières</b>	<b>14 256 553</b>	<b>7 504 525</b>

## K. Autres produits et autres charges.

Autres produits	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Intérêt solde relevé notaire	-	-
<b>Total des autres produits</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Autres charges	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Autres charges	-	-
<b>Total des autres charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## L. Frais de gestion.

Détail des frais de gestion	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Commissions société de gestion	144 000	143 802
Honoraires évaluateurs immobiliers	2 733	4 360
Honoraires dépositaires/valorisateur	97 564	116 209
Honoraires divers Asset Manager	-	-
Honoraires juridiques	2 400	85 000
Honoraires CAC	20 418	33 743
Honoraires divers	- 29 826	1 126 797
<b>Total des frais de gestion</b>	<b>237 289</b>	<b>1 509 911</b>

Les frais de gestion et de fonctionnement, d'un montant total de 237 289 euros, représentent 0,04% TTC de l'actif net moyen et comprennent :

- les montants perçus ou à percevoir par la société de gestion au titre de sa mission de gestion de l'OPCI, soit 144 000 € (0,02 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2023) ;
- les autres frais de fonctionnement et de gestion, soit 93 289€ (0,04 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2023)

Depuis les comptes clos au 31 décembre 2017, seuls les frais relatifs à la SPPIICAV sont détaillés ci-dessus.

## M. Résultat sur cession d'actifs.

VENTILATION PAR NATURE	PLUS-VALUES	MOINS-VALUES	RÉSULTAT de cession N	RÉSULTAT de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions	-		-	-
Constructions sur sol d'autrui			-	-
Autres droits réels			-	-
Immeubles en cours de construction			-	-
Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2e alinéa)	-	-	-	59 242
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa)				
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4e alinéa)				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	<b>59 242</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>59 242</b>

## N. Engagements reçus et donnés.

## 1- Engagements reçus :

Néant.

## 2- Engagements donnés :

Néant.

## O. Tableau d'affectation du résultat.

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Résultat net	4 555 171	17 517 729
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	59 242
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>4 555 171</b>	<b>17 458 488</b>
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Report des résultats nets	54 016 325	53 158 003
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Régularisation sur les comptes de reports	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>54 016 325</b>	<b>53 158 003</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>58 571 496</b>	<b>70 616 490</b>
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## TABLEAU DES ACOMPTES VERSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE

	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs (6)		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

(6) Au sens des articles L.214-51 et L.214-69.

## P. Tableau des filiales et participations

	VALEUR ACTUELLE des titres en N	CAPITAL (7)	RÉSULTAT (7)	CAPITAUX PROPRES (7)	QUOTE- PART détenue (en %)
<b>Filiales (13)</b>					
SCI L AMIRAL	92 883 977	30 490 000	4 115 259	39 573 806	99,99%
SCI CITY HALL	17 533 624	1 506 000	449 828	11 657 657	99,99%
MTP ERLON	6 454 744	2 087 000	2 068 867	6 330 201	99,99%
SAS MADELEINE IMMO	32 969 113	4 197 000	947 006	12 505 930	100,00%
MONTAGNE DE LA FAGE	50 817 310	1 802 016	2 887 910	23 912 091	99,99%
STEELMAN 1	18 753 135	152 480	3 143 136	1 186 043	99,99%
STEELMAN 2	1 952 227	1 200	739 015	2 018 588	10,00%
COEUR PASSY	2 282 156	740 000	2 093 806	2 282 159	99,99%
27 PROVENCE	11 945 200	1 800 000	4 962 063	11 945 207	99,99%
90 TERNES	7 083 610	1 800 000	7 146 161	7 702 963	99,99%
AQUAREL	75 893 864	18 680 000	68 506 197	84 485 921	99,90%
ANTARES	7 350 727	6 289 000	25 822 723	8 347 587	99,99%
OPCT O'REA	3 682 764	47 569 841	1 800 467	54 233 903	6,80%
<b>Total</b>	<b>316 692 965</b>	<b>117 114 537</b>	<b>- 109 478 943</b>	<b>253 521 653</b>	

(7) Montant du capital, du résultat et des capitaux propres de la filiale ou participation.

(8) Il s'agit des actifs à caractère immobilier qui ne sont pas des immeubles en cours, construits ou acquis et autres droits réels et qui ne répondent pas à la définition d'un instrument financier.

**MTP INVEST**  
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Au capital initial de 213.410.800 euros  
Siège social : 185-189 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine  
533 178 281 R.C.S Nanterre  
(la « **SPPICAV** »)  
-----

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE ANNUELLE DU 17 AVRIL 2024**

L'an deux mille vingt-quatre,  
Le 17 avril à 16h30,

Les actionnaires de la SPPICAV se sont réunis, conformément à l'article 26 des statuts, par visio-conférence en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle (l'« **Assemblée** ») sur convocation du Président du Conseil d'Administration conformément aux dispositions statutaires.  
Chaque actionnaire a été convoqué par voie électronique adressée le 27 mars 2024.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Gregory Flash, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration (le « **Président** »).

Les actionnaires ayant voté par correspondance ou étant absents, il n'est pas désigné de scrutateur.

Il est rappelé que la société de gestion de la SPPICAV est la société DTZ INVESTORS REIM, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 827 529 520, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP 17000004.

Monsieur Charles Defour, Gérant de la SPPICAV chez DTZ INVESTORS REIM, est désigné comme secrétaire de la séance.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que tous les actionnaires sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

L'Assemblée, pouvant valablement délibérer, est déclarée régulièrement constituée.

Le cabinet MAZARS, Commissaire aux comptes, représenté par Monsieur Johan Rodriguez, dûment convoqué, est absent et excusé.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des actionnaires :

- les statuts de la SPPICAV ;
- la liste des actionnaires de la SPPICAV ;
- les justificatifs des convocations ;
- la feuille de présence dûment signée, les formules de pouvoir et de vote par correspondance ;

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (bilan, compte de résultat et annexe) ;
- le rapport annuel du Conseil d'Administration sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- la lettre du Président du Conseil d'administration de la Société sur les conventions réglementées ;
- le rapport général du Commissaire aux Comptes titulaire sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- le rapport spécial du Commissaire aux Comptes titulaire sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce ; et
- le projet des résolutions présentées par le Conseil d'Administration.

Le Président déclare que les documents et renseignements ci-après ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les conditions prévues par la loi :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- le projet des résolutions présentées par le Conseil d'Administration ;
- les rapports du Conseil d'Administration ;
- les rapports du Commissaire aux comptes ;
- un document mentionnant l'identité des administrateurs avec l'indication des autres sociétés dans lesquelles ces personnes exercent des fonctions de gestion, d'administration ou de surveillance.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée a été réunie pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### ORDRE DU JOUR

- Examen du rapport annuel sur l'activité et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la SPPICAV,
- Examen du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Examen du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Examen des conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce,
- Quitus à la Société de Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Prolongement de la durée de vie de la SPPICAV,
- Modification du ratio immobilier de la SPPICAV,
- Démission de CNP Immobilier en qualité d'administrateur,
- Nomination de CNP Retraite en qualité de nouvel administrateur en remplacement de l'administrateur démissionnaire, et
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le Président présente le rapport annuel du Conseil d'Administration exposant l'activité de la SPPICAV au cours de l'exercice social écoulé, les résultats obtenus, les difficultés rencontrées et les perspectives d'avenir, ainsi que les rapports du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023.

CJ *BMF*

Enfin, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

#### **PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport annuel du Conseil d'administration et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 lesquels font apparaître un résultat bénéficiaire de 4.555.171 euros, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que la gestion de la SPPICAV telle qu'elle ressort de l'examen desdits rapports et desdits comptes.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion au cours dudit exercice.

*Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés*

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023*

Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, il avait été décidé à l'unanimité des votes exprimés, d'allouer aux actionnaires de la Société un dividende net de 16.600.164,86 euros, soit 2,67 euros par action.

Le report à nouveau après cette affectation s'élevait donc à une somme de 54.016.325 euros.

#### **Résultat – Affectation**

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 4.555.171 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui se décompose comme suit :

- Résultat net : 4.555.171 euros
- Résultat sur cession d'actifs : 0 euro

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 58 571 496,31 euros, qui se décompose comme suit :

- Résultat de l'exercice : 4 555 170,87 euros
- Régularisation du résultat de l'exercice clos: 0 euro
- Report à nouveau du résultat net antérieur : 54 016 325,44 euros
- Régularisation des reports à nouveau : 0 euro
- Régularisation acomptes versés 0 euro

**Total du résultat distribuable 58 571 496,31 euros**

**de la manière suivante :**

CG GNF

- Affecter au report à nouveau : 58 571 496,31 euros

Il est rappelé qu'aucun acompte sur dividende n'a été versé sur l'exercice.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le Conseil rappelle que les sommes distribuées à titre de dividendes au cours des trois précédents exercices ont été les suivantes :

Exercice	Dividende/action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2022	2,67 euros	N/A	2,67 euros
	0,00 euro	N/A	0,00 euro
31/12/2021	10,17 euros	N/A	10,17 euros
	0,00 euro	N/A	0,00 euro
31/12/2020	4,54 euros	N/A	4,54 euros
	0,20 euros	N/A	0,20 euros

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

*Examen des conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve le contenu.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*Quitus à la Société de Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023*

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

*PROLONGEMENT DE LA DUREE DE VIE DE LA SPPICAV*

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que :

- La durée de vie statutaire de la SPPICAV est de treize ans , à compter de sa création le 23 juin 2011, soit jusqu'au 22 juin 2024,

Décide unanimement :

- De proroger la durée de vie de la SPPICAV, pour une durée de quinze années supplémentaires.

La SPPICAV étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision unanime des actionnaires de proroger la durée de vie.

*Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés*

#### **SIXIEME RESOLUTION**

##### *MODIFICATION DU RATIO IMMOBILIER DE LA SPPICAV*

La société de gestion, après avoir exposé à l'Assemblée Générale le risque de dépassement de ratio immobilier du fait de la fluctuation des valeurs immobilières, propose de modifier le ratio en ce sens, notamment dans le prospectus et les statuts :

- Les actifs à caractère immobilier tels que les immeubles détenus en direct, les droits réels et les parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière non cotées représenteront entre 80 % et 100 % de l'actif -brut de la SPPICAV.

L'Assemblée Générale approuve cette décision afin de réduire le ratio immobilier de 90% minimum à 80% minimum.

*Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

##### *DEMISSION DE CNP IMMOBILIER EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR*

Considérant la démission présentée par CNP Immobilier, en qualité d'administrateur de la SPPICAV, le 29 décembre 2023, avec effet immédiat, et en vertu de la conformité des statuts de la SPPICAV et des réglementations en vigueur,

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de l'administrateur CNP Immobilier.

*Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

#### **HUITIEME RESOLUTION**

##### *NOMINATION DE CNP RETRAITE EN QUALITE DE NOUVEL ADMINISTRATEUR EN REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR DEMISSIONNAIRE*

Suite à la démission de CNP Immobilier en qualité d'administrateur de la SPPICAV et considérant la nécessité de pourvoir à son remplacement conformément aux statuts de la Société et aux réglementations en vigueur,

L'Assemblée Générale prend acte que la nomination de CNP Retraite en qualité de nouvel administrateur du Conseil, en remplacement de l'administrateur CNP Immobilier, ainsi que la nomination de Monsieur Olivier Delmas en qualité de représentant permanent de la société CNP Retraite, à effet au 29 décembre 2023.

*Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

**NEUVIEME RESOLUTION**

*Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

*Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

\*\*\*\*\*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président

Monsieur Gregory Flash



Le Secrétaire

Monsieur Charles Defour

