

alterDomus*

* **MTP INVEST**

Numéro SIRET : 533 178 281 000 44

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

COMPTES ANNUELS

Au 31/12/2024



Jant

MTP INVEST

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable

533 178 281 R.C.S. Martinière

N° TVA Intracommunautaire : FR 65 533 178 281

185-189, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine

Agrément AMF n° SPI20110013

BILAN AU 31/12/2024 EN EUROS

Actif

	31/12/2024	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier	812 370 969	816 606 857
Immuebles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2° alinea	261 211 668	290 178 596
Parts et actions des sociétés article L214-36 3° alinea	30 982 739	32 969 113
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4° alinea	-	-
- La SIPPICAV a créé 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	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	520 176 561	493 459 148
Dépôts 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 Fonds d'investissement à vocation générale)	-	-
Dépôts	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Autres actifs	17 991 986	21 802 309
Créances locataires	-	-
Autres créances	126 007	161 294
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	-	-
469 Fournisseurs débiteurs	-	-
461 Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
460 Autres débiteurs	-	-
467 Autres débiteurs	-	-
486 Charges constatées d'avance	-	-
496 Dépréciation des autres créances	126 007	161 294
Dépôts à vue	17 865 979	21 641 015
Total de l'actif	830 362 955	838 409 166

Passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	522 313 303	550 658 478
Capital	460 929 063	492 086 982
Report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	58 571 496	54 016 325
Résultat de l'exercice	2 812 744	4 555 171
Comptes versés au cours de l'exercice	-	-
Comptes de régularisation	-	0
Contrats financiers	-	-
Dettes	308 049 652	287 750 688
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financière diverses	266 374 663	287 498 473
Dépôts de garantie reçus 45 Actionnaires ou porteurs de parts	266 374 663	287 498 473
Autres dettes d'exploitation	41 674 989	252 215
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	96 855
408 Fournisseurs, factures non parvenues	-	-
488 Fournisseurs, factures non parvenues frais de fonctionnement	78 133	155 360
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	-	-
472 Comptes transitoire	41 500 001	-
487 Produits constatés d'avance	-	-
Total du passif	830 362 955	838 409 166

COMpte DE RÉSULTAT AU 31/12/2024 EN EUROS

	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	432
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	533 689	1 397 693
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	19 414 977	17 426 757
Total I	19 948 667	18 824 882
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	3 666
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	-	3 666
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	18 948 667	18 821 216
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	616 617	227 796
Total III	616 617	227 796
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	16 566 858	14 256 553
Total IV	16 566 858	14 256 553
Résultat sur opérations financières (III - IV)	- 15 950 241	- 14 028 757
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	185 682	237 289
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 812 744	4 555 171
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	2 812 744	4 555 171
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments 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 instruments financiers non immobiliers	-	-
Total X	-	-
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	-	-
Régularisation sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-	-
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	2 812 744	4 555 171

Annexe

Avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31/12/2024, le bilan et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, présentent les caractéristiques suivantes:

Total bilan: €	830 362 955,26
Résultat de l'exercice: €	2 812 743,78

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période :

du	01/01/2024
au	31/12/2024

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

-Le taux des comptes courants a stagné, passant de 5,46% sur l'année 2023 à 5,75% sur l'année 2024.

- La société DTZ Investors REIM est la société de gestion de la SPPICAV MTP Invest. Le représentant permanent de la SPPICAV 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 SPPICAV MTP Invest se situe au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine.

- En date du 15 novembre 2024 les investisseurs déjà présent ont procédé à une souscription pour un montant total de 41 500 001€. L'augmentation de capital aura lieu sur le premier trimestre 2025 avec comme valeur liquidative unitaire, la valeur au 31 décembre 2024.

- En date du 20 novembre 2024 des remboursements de comptes courants d'associés ont eu lieu pour un total de 41 500 000€ à cette même date

1. Règles et méthodes comptables

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

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

Les 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 œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

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.

Changement de réglementation comptable :

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 œuvre 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 :

oPour 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)

oPour 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.

-Evolution 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.

-Evolution 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.

2. Evolution de l'actif net

		EXERCICE N	EXERCICE N-1
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice		550 658 478	733 390 900
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)			
Frais liés à l'acquisition		-	-
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		+ /-	-
Différence d'estimation exercice N :	- 285 128 527		31 157 919
Différence d'estimation exercice N-1:	- 253 970 608		- 170 687 428
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)		-	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		+/-	16 600 165
Résultat de l'exercice net avant comptes de régularisations			4 555 171
Plus et moins-value réalisées avant comptes de régularisations			
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
- sur résultat net (1)	-		
- sur cessions d'actifs (1)	-		
Autres éléments (2)		+/-	
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice		=	522 313 303
			550 658 478

(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°2020-07 et du règlement ANC 2021-09 précités, 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					-	
Total	-	-	-	-	-	-
				Total frais inclus		-

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	290 178 596			- 28 966 928	261 211 668	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa	32 969 113	-	-	- 1 986 373	30 982 739	
Total	323 147 709	-	-	- 30 953 301	292 194 408	-

B. Contrats de crédit-bail

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

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	493 459 148	15 052 946	41 974 977	- 204 618	520 176 561	
Total	493 459 148	15 052 946	41 974 977	- 204 618	520 176 561	-

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%
TOTAL	-	-	EUR	0%

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
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
Total	-	-

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
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	126 007	161 294
Charges constatées d'avance	-	-
Total	126 007	161 294

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	-	-	-
Montants nets		-	

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital	460 929 063	492 086 982
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	58 571 496	54 016 325
Régularisation des reports à nouveau antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 0	0
Résultat de l'exercice	2 812 744	4 555 171
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	-	-
Total des capitaux propres	522 313 303	550 658 478

G. Dettes.

Décomposition des dettes.

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	174 988	252 215
Etat et autres collectivités	-	-
Emprunts actionnaires	266 374 663	287 498 473
Autres créditeurs	41 500 001	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	308 049 652	287 750 688

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	16 566 858		249 807 805	266 374 663
• Emprunts « in fine »				-
Total	16 566 858	-	249 807 805	266 374 663

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	266 374 663	287 498 473

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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPPICAV 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 SPPPICAV 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	78 133	155 360
Total des provisions.	78 133	155 360

I. Produits et charges de l'activité immobilière.

Produits de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Autres produits liés à l'activité immobilière	18 414 977	17 426 757
Produits des activités annexes	-	432
Produits des Parts de SCI	59 428	453 153
Produits des Parts de SARL ou SAS	474 261	944 540
Produits des Parts de sociétés néoociées sur un marché réélementé	-	-
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	-	-
Total des produits de l'activité immobilière.	18 948 667	18 824 882

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
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	-	-
Total des charges de l'activité immobilière.	-	3 666

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	616 617	227 796
Total des produits sur opérations financières	616 617	227 796

Charges sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	16 566 858	14 256 553
Total des charges sur opérations financières	16 566 858	14 256 553

K. Autres produits et autres charges.

Autres produits	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Intérêt solde relevé notaire	-	-
Total des autres produits	-	-

Autres charges	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Autres charges	-	-
Total des autres charges	-	-

L. Frais de gestion.

Détail des frais de gestion	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Commissions société de gestion	144 000	144 000
Honoraires évaluateurs immobiliers	3 025	2 733
Honoraires dépositaires/valorisateur	55 790	97 564
Honoraires divers Asset Manager	-	-
Honoraires juridiques	- 37 341	2 400
Honoraires CAC	20 208	20 418
Honoraires divers	-	29 826
Total des frais de gestion	185 682	237 289

Les frais de gestion et de fonctionnement, d'un montant total de 185 682 euros, représentent 0,0355% 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 € (0,0276 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2024) ;
- les autres frais de fonctionnement et de gestion, soit 41 682€ (0,008 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2024)

Depuis les comptes clos au 31 décembre 2017, seuls les frais relatifs à la SPPPICAV 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				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2e alinéa)	-	-	-	-
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				
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	2 812 744	4 555 171
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	2 812 744	4 555 171
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Report des résultats nets	58 571 496	54 016 325
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Régularisation sur les comptes de reports	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	58 571 496	54 016 325
Total des sommes à affecter (I + II)	61 384 240	58 571 496
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	-

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
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

(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 %)
Filiales (13)					
SCI L AMIRAL	86 889 966	30 490 000	2 299 097	41 872 903	99,99672%
SCI CITY HALL	15 052 258	1 506 000	232 870	11 424 787	99,99993%
MTP ERLON	6 465 540	2 087 000	35 705	6 365 906	99,99995%
SAS MADELEINE IMMO	30 982 739	4 197 000	1 069 933	13 101 603	100,00000%
MONTAGNE DE LA FAGE	68 873 179	1 802 016	1 304 207	22 607 884	99,99911%
STEELMAN 1	28 591 115	152 480	10 979 551	12 165 593	99,99000%
STEELMAN 2	1 806 742	1 200	327 108	1 945 696	10,00000%
COEUR PASSY	2 453 894	740 000	171 738	2 453 897	99,99986%
27 PROVENCE	12 822 836	1 800 000	889 502	12 834 708	99,99994%
90 TERNES	5 609 525	1 800 000	1 270 862	6 432 101	99,99994%
AQUAREL	35 687 509	18 680 000	42 310 534	42 175 386	99,99999%
ANTARES	193 822	6 289 000	7 591 322	756 265	99,99988%
OPCT O'REA	3 424 644	43 301 144	804 114	50 432 717	6,79052%
Total	285 535 046	112 845 840	- 36 204 458	211 837 634	

(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 Défense Cedex

MTP INVEST

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

MTP INVEST

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 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 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 commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} 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 méthodes comptables exposées 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.

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.

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.

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

Forvis Mazars SA

Paris La Défense,

DocuSigned by:

DB23D03C885E4FE...

Johan Rodriguez

Associé

BILAN AU 31/12/2024 EN EUROS

Actif

	31/12/2024	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier	812 370 969	816 606 857
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2° alinea	261 211 668	290 178 596
Parts et actions des sociétés article L214-36 3° alinea	30 982 739	32 969 113
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4° alinea	-	-
- La SIPPICAV a créé 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	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	520 176 561	493 459 148
Dépôts 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 Fonds d'investissement à vocation générale)	-	-
Dépôts	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Autres actifs	17 991 986	21 802 309
Créances locataires	-	-
Autres créances	126 007	161 294
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	-	-
469 Fournisseurs débiteurs	-	-
461 Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
460 Autres débiteurs	-	-
467 Autres débiteurs	-	-
486 Charges constatées d'avance	-	-
496 Dépréciation des autres créances	126 007	161 294
Dépôts à vue	17 865 979	21 641 015
Total de l'actif	830 362 955	838 409 166

Passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)		
Capital	522 313 303	550 658 478
Report des plus-values nettes	460 929 063	492 086 982
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	58 571 496	54 016 325
Comptes de régularisation	2 812 744	4 555 171
Autres emprunts et dettes financière diverses	-	-
45 Actionnaires ou porteurs de parts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-
401 Devises à terme	41 674 989	252 215
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	96 855
408 Fournisseurs, factures non parvenues	-	-
408 Fournisseurs, factures non parvenues frais de fonctionnement	78 133	155 360
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	-	-
472 Comptes transitoire	41 500 001	-
487 Produits constatés d'avance	-	-
Total du passif	830 362 955	838 409 166

COMpte DE RÉSULTAT AU 31/12/2024 EN EUROS

	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	432
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	533 689	1 397 693
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	19 414 977	17 426 757
Total I	18 948 667	18 824 882
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	3 666
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	-	3 666
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	18 948 667	18 821 216
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	616 617	227 796
Total III	616 617	227 796
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	16 566 858	14 256 553
Total IV	16 566 858	14 256 553
Résultat sur opérations financières (III - IV)	- 15 950 241	- 14 028 757
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	185 682	237 289
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 812 744	4 555 171
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	2 812 744	4 555 171
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments 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 instruments financiers non immobiliers	-	-
Total X	-	-
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	-	-
Régularisation sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-	-
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	2 812 744	4 555 171

Annexe

Avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31/12/2024, le bilan et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, présentent les caractéristiques suivantes:

Total bilan:	€	830 362 955,26
Résultat de l'exercice:	€	2 812 743,78

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période :

du	01/01/2024
au	31/12/2024

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

-Le taux des comptes courants a stagné, passant de 5,46% sur l'année 2023 à 5,75% sur l'année 2024.

- La société DTZ Investors REIM est la société de gestion de la SPPICAV MTP Invest. Le représentant permanent de la SPPICAV 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 SPPICAV MTP Invest se situe au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine.

- En date du 15 novembre 2024 les investisseurs déjà présent ont procédé à une souscription pour un montant total de 41 500 001€. L'augmentation de capital aura lieu sur le premier trimestre 2025 avec comme valeur liquidative unitaire, la valeur au 31 décembre 2024.

- En date du 20 novembre 2024 des remboursements de comptes courants d'associés ont eu lieu pour un total de 41 500 000€ à cette même date

1. Règles et méthodes comptables

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

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

Les 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 œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

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.

Changement de réglementation comptable :

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 œuvre 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 : oPour 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)
- oPour 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.
- Evolution 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.
- Evolution 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.

2. Evolution de l'actif net

		EXERCICE N	EXERCICE N-1
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice		550 658 478	733 390 900
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)			
Frais liés à l'acquisition	-	-	-
Frais d'acquisition de l'exercice			
Frais d'acquisition reportés au compte de résultat sur l'exercice			
Différences de change	+ /-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	31 157 919	170 687 428
Différence d'estimation exercice N :	-	285 128 527	
Différence d'estimation exercice N-1:	-	253 970 608	
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
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	2 812 744	4 555 171
Résultat de l'exercice net avant comptes de régularisations			
Plus et moins-value réalisées avant comptes de régularisations			
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
- sur résultat net (1)	-		
- sur cessions d'actifs (1)	-		
Autres éléments (2)	+/-		
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	=	522 313 303	550 658 478

(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°2020-07 et du règlement ANC 2021-09 précités, 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					-	
Total	-	-	-	-	-	-
				Total frais inclus		-

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	290 178 596			- 28 966 928	261 211 668	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa	32 969 113	-	-	- 1 986 373	30 982 739	
Total	323 147 709	-	-	- 30 953 301	292 194 408	-

B. Contrats de crédit-bail

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

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	493 459 148	15 052 946	41 974 977	- 204 618	520 176 561	
Total	493 459 148	15 052 946	41 974 977	- 204 618	520 176 561	-

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%
TOTAL	-	-	EUR	0%

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
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
Total	-	-

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
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics		
Autres débiteurs	126 007	161 294
Charges constatées d'avance	-	-
Total	126 007	161 294

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	-	-	-
Montants nets		-	

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital	460 929 063	492 086 982
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	58 571 496	54 016 325
Régularisation des reports à nouveau antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 0	0
Résultat de l'exercice	2 812 744	4 555 171
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	-	-
Total des capitaux propres	522 313 303	550 658 478

G. Dettes.

Décomposition des dettes.

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	174 988	252 215
Etat et autres collectivités	-	-
Emprunts actionnaires	266 374 663	287 498 473
Autres créditeurs	41 500 001	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	308 049 652	287 750 688

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	16 566 858		249 807 805	266 374 663
• Emprunts « in fine »				-
Total	16 566 858	-	249 807 805	266 374 663

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	266 374 663	287 498 473

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 SPPPICAV 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 SPPPICAV 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	78 133	155 360
Total des provisions.	78 133	155 360

I. Produits et charges de l'activité immobilière.

Produits de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Autres produits liés à l'activité immobilière	18 414 977	17 426 757
Produits des activités annexes	-	432
Produits des Parts de SCI	59 428	453 153
Produits des Parts de SARL ou SAS	474 261	944 540
Produits des Parts de sociétés néoociées sur un marché réélementé	-	-
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	-	-
Total des produits de l'activité immobilière.	18 948 667	18 824 882

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
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	-	-
Total des charges de l'activité immobilière.	-	3 666

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	616 617	227 796
Total des produits sur opérations financières	616 617	227 796

Charges sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	16 566 858	14 256 553
Total des charges sur opérations financières	16 566 858	14 256 553

K. Autres produits et autres charges.

Autres produits	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Intérêt solde relevé notaire	-	-
Total des autres produits	-	-

Autres charges	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Autres charges	-	-
Total des autres charges	-	-

L. Frais de gestion.

Détail des frais de gestion	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Commissions société de gestion	144 000	144 000
Honoraires évaluateurs immobiliers	3 025	2 733
Honoraires dépositaires/valorisateur	55 790	97 564
Honoraires divers Asset Manager	-	-
Honoraires juridiques	- 37 341	2 400
Honoraires CAC	20 208	20 418
Honoraires divers	-	29 826
Total des frais de gestion	185 682	237 289

Les frais de gestion et de fonctionnement, d'un montant total de 185 682 euros, représentent 0,0355% 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 € (0,0276 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2024) ;
- les autres frais de fonctionnement et de gestion, soit 41 682€ (0,008 % TTC de l'actif net moyen au 31/12/2024)

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				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2e alinéa)	-	-	-	-
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				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	2 812 744	4 555 171
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	2 812 744	4 555 171
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Report des résultats nets	58 571 496	54 016 325
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Régularisation sur les comptes de reports	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	58 571 496	54 016 325
Total des sommes à affecter (I + II)	61 384 240	58 571 496
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	-

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
Total acomptes	-	-	-	-	-	-

(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 %)
Filiales (13)					
SCI L AMIRAL	86 889 966	30 490 000	2 299 097	41 872 903	99,99672%
SCI CITY HALL	15 052 258	1 506 000	232 870	11 424 787	99,99993%
MTP ERLON	6 465 540	2 087 000	35 705	6 365 906	99,99995%
SAS MADELEINE IMMO	30 982 739	4 197 000	1 069 933	13 101 603	100,00000%
MONTAGNE DE LA FAGE	68 873 179	1 802 016	1 304 207	22 607 884	99,99911%
STEELMAN 1	28 591 115	152 480	10 979 551	12 165 593	99,99000%
STEELMAN 2	1 806 742	1 200	327 108	1 945 696	10,00000%
COEUR PASSY	2 453 894	740 000	171 738	2 453 897	99,99986%
27 PROVENCE	12 822 836	1 800 000	889 502	12 834 708	99,99994%
90 TERNES	5 609 525	1 800 000	1 270 862	6 432 101	99,99994%
AQUAREL	35 687 509	18 680 000	42 310 534	42 175 386	99,99999%
ANTARES	193 822	6 289 000	7 591 322	756 265	99,99998%
OPCT O'REA	3 424 644	43 301 144	804 114	50 432 717	6,79052%
Total	285 535 046	112 845 840	- 36 204 458	211 837 634	

(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 14 MARS 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,

Le 14 mars à 10h30,

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 11 mars 2025. Il est précisé que les membres présents ont expressément renoncé au délai de convocation et ont accepté de tenir l'assemblée générale à la date fixée, soit le 14 mars 2025. Cette renonciation a été validée à l'unanimité des membres présents.

Les membres ont été informés de l'ordre du jour et du texte des résolutions.

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 FORVIS 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 2024 (bilan, compte de résultat et annexe) ;
- le rapport annuel du Conseil d'Administration sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- 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 2024 ;
- 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 2024,
- 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 2024 de la SPPICAV,
- Examen du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- 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 2024,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- 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 2024,
- Démission de US REAL ESTATE 270 en qualité d'administrateur et de Monsieur Gregory Flash, en qualité de Président du Conseil d'Administration et administrateur,
- 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 2024.

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 DECEMBRE 2024

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 2024 lesquels font apparaître un résultat bénéficiaire de 2.812.744 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.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, il avait été décidé à l'unanimité des votes exprimés, d'affecter le résultat distribuable au report à nouveau.

Le report à nouveau après cette affectation s'élevait donc à une somme de 58.571.496 euros.

Résultat – Affectation

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 2.812.744 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui se décompose comme suit :

- Résultat net : 2.812.744 euros
- Résultat sur cession d'actifs : 0 euro

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 61 384 240,09 euros, qui se décompose comme suit :

- Résultat de l'exercice : 2 812 743,78 euros
- Régularisation du résultat de l'exercice clos: 0 euro
- Report à nouveau du résultat net antérieur : 58 571 496,31 euros
- Régularisation des reports à nouveau : 0 euro
- Régularisation acomptes versés 0 euro

Total du résultat distribuable 61 384 240,09 euros

de la manière suivante :

- Affecter au report à nouveau : 61 384 240,09 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, l'Assemblée Générale 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
31/12/2023	0,00 euro	N/A	0,00 euro
	0,00 euro	N/A	0,00 euro
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

TROISIEME RESOLUTION

EXAMEN DES CONVENTIONS VISEES A 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.

QUATRIEME RESOLUTION

QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

CINQUIEME RESOLUTION

DEMISSION DE US REAL ESTATE 270 EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR ET DE MONSIEUR GREGORY FLASH, EN QUALITE DE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ADMINISTRATEUR

Considérant la démission, de US REAL ESTATE 270, en qualité d'administrateur, et en vertu de la conformité des statuts de la SPPICAV et des réglementations en vigueur,

L'Assemblée Générale prend acte de ladite démission de l'administrateur US REAL ESTATE 270.

L'Assemblée Générale prend acte de la démission prochaine de Monsieur Gregory Flash, en qualité de Président du Conseil d'Administration et administrateur. Elle sera effective à compter de la nomination de Monsieur Alain de La Bellière en tant que Président du Conseil d'Administration et administrateur de la SPPICAV lors d'une prochaine Assemblée Générale, suivant l'approbation par l'AMF de son dossier d'autorisation en qualité de Directeur Général de la société DTZ Investors REIM.

SIXIEME 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.

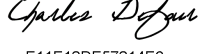
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

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

DocuSigned by:

14F2CD4BCAFC43E...
Le Président

Monsieur Gregory Flash

DocuSigned by:

E11E12DE57214E6...
Le Secrétaire

Monsieur Charles Defour