

MTP INVEST

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable dédiée

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 « Société » ou la « SPPICAV »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE ANNUELLE DU 19 MARS 2026**

Début de l'extrait

[...]

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025

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 2025 lesquels font apparaître un résultat bénéficiaire de 13.987.587 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 2025

Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle statuant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 66.038.169 euros.

Résultat – Affectation

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 13.987.587 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui se décompose comme suit :

- Résultat net : 13.987.587 euros
- Résultat sur cession d'actifs : 0 euro

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 80.025.756 euros, qui se décompose comme suit :

- Résultat de l'exercice : 13.987.587 euros
- Régularisation du résultat de l'exercice clos: 0 euro
- Report à nouveau du résultat net antérieur : 66.038.169 euros
- Régularisation des reports à nouveau : 0 euro
- Régularisation acomptes versés : 0 euro

Total du résultat distribuable

80.025.756 euros

de la manière suivante :

- Allouer aux actionnaires un dividende net de : 1.055.175,51 euros
- Affecter au report à nouveau : 78.970.580,49

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
31/12/2024	0,00 €	N/A	0,00 €
	0,00 €	N/A	0,00 €
31/12/2023	0,00 €	N/A	0,00 €
	0,00 €	N/A	0,00 €
31/12/2022	2,67 €	N/A	2,67 €
	0,00 €	N/A	0,00 €

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

[...]

CINQUIEME 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.

[...]

Fin de l'extrait

Signé par : 

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Monsieur Alain de La Bellière


* **MTP INVEST**

Numéro SIRET : 533 178 281 000 44

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

COMPTES ANNUELS

Au 31/12/2025

Signé par :

19962E0E8B204CE...



BILAN AU 31/12/2025 EN EUROS

Actif

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	813 892 612	812 370 969
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° alinea	260 372 095	261 211 668
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3° alinea	32 033 914	30 982 739
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	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	521 486 603	520 176 561
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	20 733 958	17 991 986
Créances locataires	-	-
Autres créances	53 595	126 007
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	53 595	126 007
486 Charges constatées d'avance	-	-
496 Dépréciation des autres créances	-	-
Dépôts à vue	20 680 363	17 865 979
Total de l'actif	834 626 570	830 362 955

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

Passif

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	573 108 304	522 313 303
Capital	493 082 548	460 929 063
Report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	66 038 169	58 571 496
Résultat de l'exercice	13 987 587	2 812 744
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Comptes de régularisation	-	0
Contrats financiers	-	-
Dettes	261 518 266	308 049 652
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financière diverses	261 331 925	266 374 663
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	186 341	41 674 989
401 Devises à terme	-	-
402 Souscriptions à payer	-	-
403 Achats à règlement différé	-	-
404 Fournisseurs d'immobilisations en cours	-	-
405 Fournisseurs d'exploitation	96 855	96 855
406 Dépôts de garantie (sur acquisition temporaire de titres)	-	-
408 Fournisseurs, factures non parvenues	-	-
488 Fournisseurs, factures non parvenues frais de fonctionnement	89 486	78 133
409 Fournisseurs débiteurs	-	-
421 Locataires créditeurs	-	-
419 Locataires Avoir à emettre	-	-
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	834 626 570	830 362 955

COMpte DE RÉSULTAT AU 31/12/2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 876 067	533 689
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	21 407 043	18 414 977
Total I	25 283 109	18 948 667
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	25 283 109	18 948 667
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	253 918	616 617
Total III	253 918	616 617
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	11 526 988	16 566 858
Total IV	11 526 988	16 566 858
Résultat sur opérations financières (III - IV)	- 11 273 071	- 15 950 241
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	244 773	185 682
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	13 765 266	2 812 744
Régularisations sur résultat net (VIII)	222 321	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	13 987 587	2 812 744
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)	13 987 587	2 812 744

Annexe

Avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31/12/2025, le bilan et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, présentent les caractéristiques suivantes:

Total bilan: €	834 626 570,32
Résultat de l'exercice: €	13 987 587,39

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

du	01/01/2025
au	31/12/2025

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 diminué, passant de 5,75% sur l'année 2024 à 4,55% sur l'année 2025.
 - 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 DTZ Investors REIM est Guillaume Loison. Le siège social de la SPPPICAV MTP Invest se situe au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine.
 - Pour rappel, 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 a eu lieu sur le premier trimestre 2025 avec comme valeur liquidative unitaire, la valeur au 31 décembre 2024.

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 au 31 décembre 2024, et pour l'exercice 2025, les comptes 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 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
- 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.

2. Evolution de l'actif net

			EXERCICE N	EXERCICE N-1
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice		+	522 313 303	550 658 478
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+	41 500 001	
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		+ /-	- 4 470 266	- 31 157 919
Différence d'estimation exercice N :	- 289 598 792			
Différence d'estimation exercice N-1:	- 285 128 527			
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		+/-	13 765 266	2 812 744
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		=	573 108 304	522 313 303

(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	261 211 668			- 839 573	260 372 095	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa	30 982 739			1 051 175	32 033 914	
Total	292 194 408	-	-	211 601	292 406 009	-

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	520 176 561	18 414 977	24 406 886	- 4 681 867	521 486 603	
Total	520 176 561	18 414 977	24 406 886	- 4 681 867	521 486 603	-

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	53 595	126 007
Charges constatées d'avance	-	-
Total	53 595	126 007

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	494 047,63	41 500 001	-
Rachats réalisés	-	-	-
Total	494 048	41 500 001	

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital	493 082 548	460 929 063
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	61 384 240	58 571 496
Régularisation des reports à nouveau antérieurs	4 653 929	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	0
Résultat de l'exercice	13 987 587	2 812 744
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	573 108 304	522 313 303

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	186 341	174 988
Etat et autres collectivités	-	-
Emprunts actionnaires	261 331 925	266 374 663
Autres créditeurs	-	41 500 001
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	261 518 266	308 049 652

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 »	11 524 120		249 807 805	261 331 925
Total	11 524 120	-	249 807 805	261 331 925

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	261 331 925	266 374 663

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	89 486	78 133
Total des des provisions.	89 486	78 133

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	21 407 043	18 414 977
Produits des activités annexes	-	-
Produits des Parts de SCI	2 331 571	59 428
Produits des Parts de SARL ou SAS	1 544 496	474 261
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	-	-
Total des produits de l'activité immobilière.	25 283 109	18 948 667

Charges de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien courant du patrimoine locatif	-	-
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Autres charges immobilières	-	-
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.	-	-

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	253 918	616 617
Total des produits sur opérations financières	253 918	616 617

Charges sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	11 526 988	16 566 858
Total des charges sur opérations financières	11 526 988	16 566 858

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	141 000	144 000
Honoraires évaluateurs immobiliers	3 540	3 025
Honoraires dépositaires/valorisateur	79 869	55 790
Honoraires divers Asset Manager	-	-
Honoraires juridiques	164	37 341
Honoraires CAC	20 200	20 208
Honoraires divers	-	-
Total des frais de gestion	244 773	185 682

Les frais de gestion et de fonctionnement, d'un montant total de 244 773 euros, représentent 0,0426% 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 est de 141 000 € (0,0245 % de l'actif net moyen au 31/12/2025) ;
- les autres frais de fonctionnement et de gestion, est de 103 773 € (0,0181 % de l'actif net moyen au 31/12/2025)

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

M. Resultat 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	13 765 266	2 812 744
Régularisation du résultat net	222 321	-
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	13 987 587	2 812 744
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Report des résultats nets	61 384 240	58 571 496
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Régularisation sur les comptes de reports	4 653 929	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	66 038 169	58 571 496
Total des sommes à affecter (I + II)	80 025 756	61 384 240
Distribution (1)	1 055 176	-
Report des résultats nets antérieurs	78 970 581	-
Report des plus-values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	80 025 756	-

(1) sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale de l'affectation proposée

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 (8)	CAPITAUX PROPRES (8)	QUOTE- PART détenue (en %)
Filiales (13)					
SCI L AMIRAL	81 199 723	30 490 000	1 865 741	41 439 698	99,99672%
SCI CITY HALL	16 044 877	1 506 000	783 801	10 640 986	99,99993%
MTP ERLON	-	2 087 000	-	8 340 104	99,99995%
SAS MADELEINE IMMO	32 033 914	4 197 000	1 232 471	12 789 578	100,00000%
MONTAGNE DE LA FAGE	69 668 061	1 802 016	-	21 669 568	99,99911%
STEELMAN 1	29 482 108	152 480	-	11 424 500	99,99000%
STEELMAN 2	1 869 205	1 200	885 966	2 504 662	10,00000%
COEUR PASSY	2 473 448	740 000	19 554	2 473 451	99,99986%
27 PROVENCE	11 669 337	1 800 000	-	11 669 343	99,99994%
90 TERNES	3 519 167	1 800 000	-	3 555 459	99,99994%
AQUAREL	40 686 091	18 680 000	-	40 686 093	99,99999%
ANTARES	-	6 289 000	-	2 048 222	99,99998%
OPCI O'REA	3 760 079	46 184 222	2 056 675	55 372 469	6,79052%
Total	281 064 780	115 728 917	-	203 837 482	

(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.



45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

Signé par :

19962E0E8B204CE...

MTP INVEST

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

MTP INVEST

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la SPPPICAV 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 la forme de société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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.

Comme indiqué dans la note 3 « Compléments d'information » de l'annexe aux comptes annuels et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers détenus indirectement sont évalués à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par les experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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.

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

Levallois-Perret, le 9 mars 2026

Signé par :

61F82F0A73E340E...

Johan Rodriguez

Associé

alterDomus*

* **MTP INVEST**

Numéro SIRET : 533 178 281 000 44

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

COMPTES ANNUELS

Au 31/12/2025



BILAN AU 31/12/2025 EN EUROS**Actif**

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	813 892 612	812 370 969
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° alinea	260 372 095	261 211 668
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3° alinea	32 033 914	30 982 739
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	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	521 486 603	520 176 561
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	20 733 958	17 991 986
Créances locataires	-	-
Autres créances	53 595	126 007
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	53 595	126 007
486 Charges constatées d'avance	-	-
496 Dépréciation des autres créances	-	-
Dépôts à vue	20 680 363	17 865 979
Total de l'actif	834 626 570	830 362 955

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

Passif

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	573 108 304	522 313 303
Capital	493 082 548	460 929 063
Report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	66 038 169	58 571 496
Résultat de l'exercice	13 987 587	2 812 744
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Comptes de régularisation	-	0
Contrats financiers	-	-
Dettes	261 518 266	308 049 652
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financière diverses	261 331 925	266 374 663
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	186 341	41 674 989
401 Devises à terme	-	-
402 Souscriptions à payer	-	-
403 Achats à règlement différé	-	-
404 Fournisseurs d'immobilisations en cours	-	-
405 Fournisseurs d'exploitation	96 855	96 855
406 Dépôts de garantie (sur acquisition temporaire de titres)	-	-
408 Fournisseurs, factures non parvenues	-	-
488 Fournisseurs, factures non parvenues frais de fonctionnement	89 486	78 133
409 Fournisseurs débiteurs	-	-
421 Locataires créditeurs	-	-
419 Locataires Avoir à emettre	-	-
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	834 626 570	830 362 955

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 876 067	533 689
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	21 407 043	18 414 977
Total I	25 283 109	18 948 667
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	25 283 109	18 948 667
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	253 918	616 617
Total III	253 918	616 617
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	11 526 988	16 566 858
Total IV	11 526 988	16 566 858
Résultat sur opérations financières (III - IV)	- 11 273 071	- 15 950 241
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	244 773	185 682
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	13 765 266	2 812 744
Régularisations sur résultat net (VIII)	222 321	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	13 987 587	2 812 744
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)	13 987 587	2 812 744

Annexe

Avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31/12/2025, le bilan et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, présentent les caractéristiques suivantes:

Total bilan: €	834 626 570,32
Résultat de l'exercice: €	13 987 587,39

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

du	01/01/2025
au	31/12/2025

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 diminué, passant de 5,75% sur l'année 2024 à 4,55% sur l'année 2025.
 - 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 DTZ Investors REIM est Guillaume Loison. Le siège social de la SPPPICAV MTP Invest se situe au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur seine.
 - Pour rappel, 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 a eu lieu sur le premier trimestre 2025 avec comme valeur liquidative unitaire, la valeur au 31 décembre 2024.

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 au 31 décembre 2024, et pour l'exercice 2025, les comptes 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 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
- 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.

2. Evolution de l'actif net

			EXERCICE N	EXERCICE N-1
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice		+	522 313 303	550 658 478
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+	41 500 001	
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		+ /-	- 4 470 266	- 31 157 919
Différence d'estimation exercice N :	- 289 598 792			
Différence d'estimation exercice N-1:	- 285 128 527			
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		+/-	13 765 266	2 812 744
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		=	573 108 304	522 313 303

(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	261 211 668			- 839 573	260 372 095	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3e alinéa	30 982 739			1 051 175	32 033 914	
Total	292 194 408	-	-	211 601	292 406 009	-

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	520 176 561	18 414 977	24 406 886	- 4 681 867	521 486 603	
Total	520 176 561	18 414 977	24 406 886	- 4 681 867	521 486 603	-

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	53 595	126 007
Charges constatées d'avance	-	-
Total	53 595	126 007

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	494 047,63	41 500 001	-
Rachats réalisés	-	-	-
Total	494 048	41 500 001	

DÉCOMPOSITION DU POSTE AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Capital	493 082 548	460 929 063
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	61 384 240	58 571 496
Régularisation des reports à nouveau antérieurs	4 653 929	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	0
Résultat de l'exercice	13 987 587	2 812 744
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	573 108 304	522 313 303

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	186 341	174 988
Etat et autres collectivités	-	-
Emprunts actionnaires	261 331 925	266 374 663
Autres créditeurs	-	41 500 001
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	261 518 266	308 049 652

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 »	11 524 120		249 807 805	261 331 925
Total	11 524 120	-	249 807 805	261 331 925

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	261 331 925	266 374 663

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	89 486	78 133
Total des des provisions.	89 486	78 133

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	21 407 043	18 414 977
Produits des activités annexes	-	-
Produits des Parts de SCI	2 331 571	59 428
Produits des Parts de SARL ou SAS	1 544 496	474 261
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	-	-
Total des produits de l'activité immobilière.	25 283 109	18 948 667

Charges de l'activité immobilière.	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien courant du patrimoine locatif	-	-
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Autres charges immobilières	-	-
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.	-	-

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	253 918	616 617
Total des produits sur opérations financières	253 918	616 617

Charges sur opérations financières	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financiers	11 526 988	16 566 858
Total des charges sur opérations financières	11 526 988	16 566 858

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	141 000	144 000
Honoraires évaluateurs immobiliers	3 540	3 025
Honoraires dépositaires/valorisateur	79 869	55 790
Honoraires divers Asset Manager	-	-
Honoraires juridiques	164	37 341
Honoraires CAC	20 200	20 208
Honoraires divers	-	-
Total des frais de gestion	244 773	185 682

Les frais de gestion et de fonctionnement, d'un montant total de 244 773 euros, représentent 0,0426% 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 est de 141 000 € (0,0245 % de l'actif net moyen au 31/12/2025) ;
- les autres frais de fonctionnement et de gestion, est de 103 773 € (0,0181 % de l'actif net moyen au 31/12/2025)

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

M. Resultat 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	13 765 266	2 812 744
Régularisation du résultat net	222 321	-
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	13 987 587	2 812 744
Régularisation du résultat de l'exercice clos	-	-
Report des résultats nets	61 384 240	58 571 496
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Régularisation sur les comptes de reports	4 653 929	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	66 038 169	58 571 496
Total des sommes à affecter (I + II)	80 025 756	61 384 240
Distribution (1)	1 055 176	
Report des résultats nets antérieurs	78 970 581	
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	80 025 756	-

(1) sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale de l'affectation proposée

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 (8)	CAPITAUX PROPRES (8)	QUOTE- PART détenue (en %)
Filiales (13)					
SCI L AMIRAL	81 199 723	30 490 000	1 865 741	41 439 698	99,99672%
SCI CITY HALL	16 044 877	1 506 000	783 801	10 640 986	99,99993%
MTP ERLON	-	2 087 000	-	8 340 104	99,99995%
SAS MADELEINE IMMO	32 033 914	4 197 000	1 232 471	12 789 578	100,00000%
MONTAGNE DE LA FAGE	69 668 061	1 802 016	-	21 669 568	99,99911%
STEELMAN 1	29 482 108	152 480	-	11 424 500	99,99000%
STEELMAN 2	1 869 205	1 200	885 966	2 504 662	10,00000%
COEUR PASSY	2 473 448	740 000	19 554	2 473 451	99,99986%
27 PROVENCE	11 669 337	1 800 000	-	11 669 343	99,99994%
90 TERNES	3 519 167	1 800 000	-	3 555 459	99,99994%
AQUAREL	40 686 091	18 680 000	-	40 686 093	99,99999%
ANTARES	-	6 289 000	-	2 048 222	99,99998%
OPCI O'REA	3 760 079	46 184 222	2 056 675	55 372 469	6,79052%
Total	281 064 780	115 728 917	-	203 837 482	

(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.