



**Monceau
Investissements
Immobiliers**

Rapport annuel 2007

Sommaire

Rapport du gérant	p.4
Capitaux propres.....	p.9
Bilan.....	p.10
Compte de résultat.....	p.12
Rapport du Commissaire aux Comptes	p.13
Annexes au 30 septembre 2007	p.14

Place Viarme à Nantes



Lille Centre Europe Azur à Lille



Actipôle à Nantes



Rue Robert à Lyon



Rue Vendôme à Lyon



RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Monceau Investissements Immobiliers est une société civile immobilière détenue par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi à 97,9 % et par Monceau Retraite & Épargne à 2,1 %, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Elle sert de support d'unité de compte pour les contrats d'épargne assurance vie de Capma & Capmi.

Les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent aux besoins des sociétés détentrices et des objectifs assignés aux contrats auxquels elle sert de supports.

Afin maîtriser la stratégie des associées, le contrôle de la société s'appuie sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'assemblée générale des associées, d'une part,
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté pour toutes les opérations d'acquisition et les arbitrages effectués par notre société ; le comité immobilier a été ainsi consulté deux fois entre le 1er octobre 2006 et le 30 septembre 2007, pour l'ensemble

des opérations conduites au cours de l'exercice :

- Deux immeubles parisiens sont en cours de rénovation complète, l'un 18 rue Vivienne à Paris 2^e et l'autre 65 avenue Franklin Roosevelt à Paris 8^e, livrables tous deux en 2008 ; un bail a déjà été signé pour le premier avec un locataire unique.
- L'immeuble Le Millénium à Bordeaux a été mis en vente.
- Le marché de l'immobilier reste très tendu : actif sous l'effet du positionnement d'investisseurs étrangers qui, anticipant des revalorisations, acceptent des rentabilités immédiates faibles, le secteur est confronté à une demande d'immeubles supérieure à l'offre dégradant ainsi les rentabilités attendues. Dans un tel contexte, la société n'a pas rencontré beaucoup d'opportunités d'acquisitions au cours de l'exercice.
- En revanche, elle s'est engagée sur un programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly Larue (94) : en bordure du Parc de Sceaux, à proximité de la zone d'activité de Rungis, Monceau Investissements Immobiliers et Société Civile Centrale Monceau vont construire deux immeubles d'environ 6.000 mètres carrés chacun pour un budget global de près de 50 millions d'euros.



Le Colombia Vincent Gâche à Nantes



Immeuble Arsenal à Lille



Rue du Laos à Paris



Avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine

Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface en m ²	Ancien/Neuf
Néant			

Détail des cessions :

Adresse	Ville	Surface en m ²	Ancien/Neuf
Néant			

Détail des acquisitions en cours :

Adresse	Ville	Surface en m ²	Ancien/Neuf
VEFA	Chevilly Larue	6 000 m ²	100%

Détail des cessions en cours :

Adresse	Ville	Surface en m ²	Ancien/Neuf
12, quai Queyries	Bordeaux	6.873 m ²	100%

Au 30 septembre 2007, la société MII est donc propriétaire de 29 immeubles :

- 25 immeubles détenus directement par MII
- 4 immeubles détenus en indivision avec la Scm.

Liste abrégée du patrimoine de Monceau Investissements Immobiliers

ADRESSE	VILLE	m² détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
BUREAUX : 27			
Paris : 3			
65, av. FD Roosevelt	Paris 8 ^e	825 m²	M.I.I.
14, rue Riquet	Paris 19 ^e	2.052 m²	M.I.I.
18, rue Vivienne	Paris 2 ^e	3.561 m²	M.I.I.
Région parisienne : 6			
<i>Hauts de Seine - 92 (5)</i>			
40, rue Pasteur	Suresnes	4.599 m²	Indivision SCCM/MII (*)
5/7, rue S. de Rothschild	Suresnes	5.732 m²	M.I.I.
117/119, av. V. Hugo	Boulogne	2.314 m²	M.I.I.
8 rue Louis Rouquier	Levallois	1 937 m²	M.I.I.
191, avenue Charles de Gaulle	Neuilly	1.908 m²	M.I.I.
<i>Yvelines - 78 (1)</i>			
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.826 m²	M.I.I.
Province : 18			
<i>Alpes - Maritimes - 06 (1)</i>			
12, bd Cassin	Nice	3.006 m²	M.I.I.
<i>Bouches-du-Rhône - 13 (2)</i>			
467, av. du Prado	Marseille	2.008 m²	M.I.I.
165, av. du Prado	Marseille	5.440 m²	M.I.I.
<i>Haute Garonne - 31 (3)</i>			
152, allée de Barcelone	Toulouse	2.390 m²	M.I.I.
7, bd de la Gare	Toulouse	2.891 m²	M.I.I.
1, Place Occitane	Toulouse	6.488 m²	M.I.I.
<i>Gironde - 33 (1)</i>			
12, quai Queyries	Bordeaux	6.873 m²	M.I.I.
<i>Loire-Atlantique - 44 (3)</i>			
32, place Viarme	Nantes	7.133 m²	M.I.I.
30, bd V.Gâche	Nantes	4.659 m²	M.I.I.
14/15 bd Stalingrad	Nantes	3.679 m²	M.I.I.
<i>Nord - 59 (2)</i>			
Centre Europe Azur	Lille	6 681 m²	M.I.I.
2 rue Tenremonde	Lille	1.235 m²	Indivision SCCM/MII (*)
<i>Bas-Rhin - 67 (1)</i>			
avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m²	M.I.I.
<i>Rhône-Alpes - 69 (5)</i>			
139, rue Vendôme	Lyon	5.343 m²	M.I.I.
2, av. Lacassagne	Lyon	5.808 m²	M.I.I.
9, rue Robert	Lyon	918 m²	M.I.I.
Parc de Crécy I	St Didier au Mont d'Or	1.654 m²	M.I.I.
Parc de Crécy II	St Didier au Mont d'Or	2.280 m²	M.I.I.
HABITATION : 2			
Paris : 2			
10, rue du Laos	Paris 15 ^e	790 m²	Indivision SCCM/MII (*)
52, rue Kléber	Paris 16 ^e	850 m²	Indivision SCCM/MII (*)

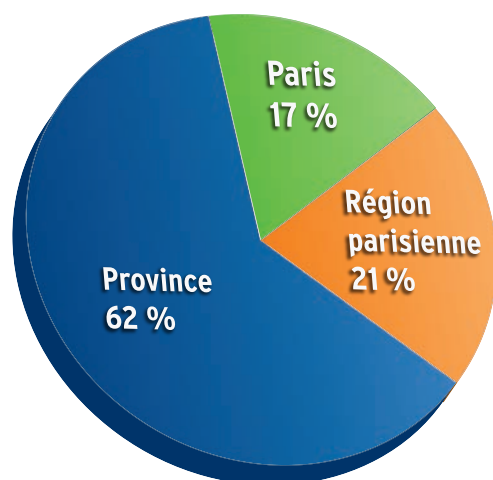
(*) 4 immeubles en indivision pour lesquels la surface est décomptée pour moitié

En adéquation avec la stratégie poursuivie, le patrimoine de MII, soit à la clôture 99 356 m², est essentiellement constitué de locaux professionnels et reste majoritairement situé en Province :

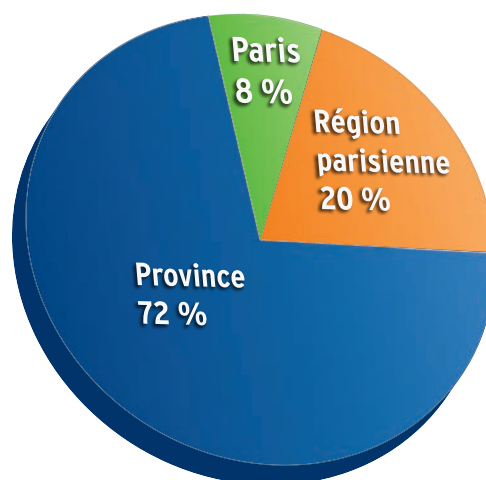
- 5 immeubles à Paris (dont 2 immeubles d'habitation en indivision avec SCCM) pour 8.078 m²,
- 18 immeubles en province, représentant une surface totale de 71 962 m²,
- 6 immeubles en région parisienne (dont 2 immeubles de bureaux en indivision avec SCCM) pour 19 316 m².

Cette répartition est schématisée ci-après, d'une part en pourcentage du nombre d'immeubles détenus, d'autre part en pourcentage des surfaces.

**Répartition géographique des immeubles MII
par nombre de sites**



**Répartition géographique des immeubles MII
en nombre de mètres carrés**



Principalement situé en Province, le patrimoine de MII est avant tout un patrimoine de bureaux :

	Surface pondérée en m2	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros
Bureaux et commerces	97 716	98,4 %	241,5 M€	96,9 %	174 ,2 M€
Habitation	1 640	1,6 %	7,7 M€	3,1 %	1,7 M€
Total	99 356	100 %	249,2 M€	100 %	175,9 M€

Hors immeubles du 18 rue Vivienne et du 65 Avenue Franklin D. Roosevelt à Paris, en réhabilitation complète, le taux d'occupation au 30 septembre 2007, en amélioration sensible, se situe à 92,9% à la clôture des comptes contre 85,5 % le 30 septembre 2006 et 92,5 % le 30 septembre 2005 :

- L'immeuble Centre Europe Azur, à Lille, acquis en VEFA en avril 2005 et livré en février 2006 avec un taux de remplissage de 34 % à la livraison est aujourd'hui occupé à 81%.
- L'immeuble de la rue Vendôme à Lyon a été libéré par le locataire unique le 30 juin 2006, a fait l'objet de travaux de remise en état, et est en cours de relocation, avec un taux de remplissage de 43% à la clôture.

- À Lyon - Part Dieu, l'immeuble "First" a atteint un niveau normal, à 96%, contre 70 % au 30 septembre 2006 et 46 % au 30 septembre 2005.
- L'immeuble détenu à Schiltigheim (67) est loué en totalité.

Les **produits locatifs** enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2007 s'élèvent à **21 076 k€**, contre 18 615 k€ au cours de l'exercice précédent, soit une augmentation de **13,2 %**. Cette croissance s'explique par l'amélioration du taux d'occupation, la hausse relativement importante des loyers par application des indices INSEE du coût de la construction (dépassant 7 % au cours de deux trimestres cette année), et l'amélioration des loyers enregistrés lors

des renouvellements de baux ou changements de locataires. La part de charges refacturées aux locataires est un peu supérieure à celle facturée au cours du précédent exercice (21,7% des produits contre 20,6%).

Les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **15 218 k€** contre 14 952 k€ pour l'exercice clos le 30 septembre 2006, en hausse de **1,8%**.

Désormais soumise à la comptabilisation des immeubles par composants, la société ne constitue plus de provision sur travaux futurs ; les gros travaux réalisés sont activés et font l'objet d'un amortissement sur la durée adéquate. Or, en 2006, la société a repris en totalité la provision précédemment constituée à ce titre, pour 1 799 k€, dégageant alors exceptionnellement un produit sans équivalent en 2007.

La société a réalisé cette année un résultat financier de 12 308 k€ dû pour l'essentiel à la perception de dividendes et acomptes sur dividendes versés par la Société civile centrale Monceau pour 10 938 k€ au cours de l'exercice écoulé. Sa participation à la société Foncière de Lutèce donne lieu cette année à une reprise nette de 412 k€.

La société n'ayant cédé aucun immeuble au cours de l'exercice, le résultat exceptionnel de 430 k€ est essentiellement dû à l'appréciation du patrimoine : les immeubles du Pecq et de Lyon "Bo-léro" ayant retrouvé une valeur de marché supérieure à leur valeur nette comptable, le solde de provision constituée a été repris en totalité, pour 370 k€.

Au total, le résultat de l'exercice ressort à 18 725 k€ (22 406 k€ au 30 septembre 2006), soit 4,6% des fonds propres, un niveau plus proche de celui des années antérieures (5 % au 30 septembre 2005 contre 6,2% en 2006).

Le patrimoine de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre 2007, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CBRE Richard Ellis Valuation. La **valeur globale** du patrimoine a atteint, au 30 septembre 2007, **249 210 k€**, hors droits. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **175 858 k€**, il en ressort une **plus-value latente** de **73 352 k€**, prise en compte pour

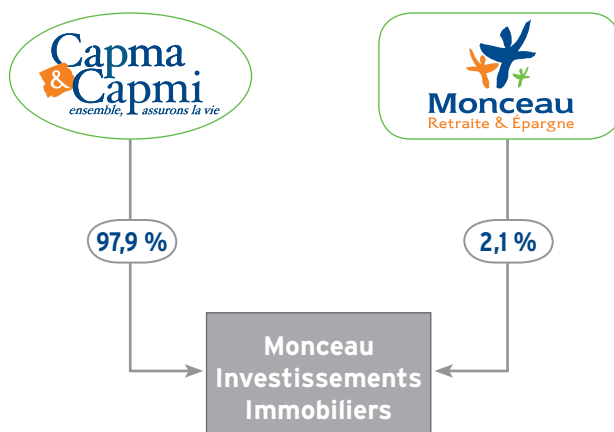
le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Monceau Investissements Immobiliers est propriétaire de 49,7% des parts de **Société civile centrale Monceau**. Cette société, valorisée à 142 890 k€ dans les comptes de MII, ressort au 30 septembre 2007 à 170 746 k€ en valeur de réalisation, soit une **plus-value latente de 27 856 k€**, également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de notre société.

En décembre 2006, Capma & Capmi, associée majoritaire, a cédé à Monceau Retraite & Épargne 21 325 parts de la société. Par décision d'Assemblée générale extraordinaire en date du 14 septembre 2007, le **capital** de la société a été augmenté de 48 072 500 euros par émission de **2 050 000 parts nouvelles** au prix de 23,45 euros chacune. L'opération a été souscrite par Capma & Capmi et Monceau Retraite & Épargne, seules associées, à raison de 2 006 950 parts et 43 050 parts respectivement.

La structure du capital social au 30 septembre 2007 se répartit alors en 18 481 160 parts, détenues par :

- Capma & Capmi à hauteur de 97,9 %, soit 18 093 698 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 387 462 parts d'intérêt.



La valeur de la part de la société, après expertise, par le cabinet FIDUS, conformément à la demande de la Commission de Contrôle des Assurances, s'élève à 27,435 euros avant distribution de dividendes. Si l'Assemblée générale ordinaire ratifie la proposition de distribuer un dividende de 18 207 219 euros, la valeur de la part sera alors portée à 26,45 euros à compter du 1er octobre 2007.

Ce calcul tient compte des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2007 (Société civile centrale Monceau essentiellement).

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2007

Capital social	369 623 200
Primes d'émission, fusion, apports	17 317 366
Report à nouveau	114 951
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	18 725 406
	405 780 923
Provisions à caractère de réserves	-
Ecart d'évaluation Immobilisations	73 352 689
Ecart d'évaluation Immobilisations Financières	27 855 742
Ecart d'évaluation V.M.P	44 548
Capitaux propres réévalués	507 033 901

Dividende	18 207 219
Capitaux propres réévalués après distribution	488 826 682
Nombre de parts	18 481 160
Valorisation de la part au 01/10/2007 (après affectation du résultat)	26,450
Valorisation de la part au 01/10/2006 (après affectation du résultat)	23,450
Rendement	17 %

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2007

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2007			30/09/2006
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	40 974	802 526	812 142
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	40 974	802 526	812 142
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	218 859 707	43 001 993	175 857 714	181 407 833
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	10 279 854	-	10 279 854	2 134 226
Sous-total	229 139 561	43 001 993	186 137 568	183 542 059
Immobilisations financières				
Participations	142 890 176	-	142 890 176	142 890 176
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	16 414 928	353 946	16 060 983	2 251 090
Sous-total	159 305 104	353 946	158 951 159	145 141 266
Total actif immobilisé	389 288 165	43 396 913	345 891 253	329 495 467
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 426 165	72 173	1 353 992	733 925
Acomptes fournisseurs	-	-	-	-
État	591 486	-	591 486	396 464
Autres créances	16 036 736	-	16 036 736	1 280 109
Sous-total	18 054 387	72 173	17 982 214	2 410 497
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	11 485 300	-	11 485 300	25 075 066
Sous-total	11 485 300	-	11 485 300	25 075 066
Disponibilités	37 044 647	-	37 044 647	11 484 660
Total actif circulant	66 584 334	72 173	66 512 161	38 970 223
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	455 872 500	43 469 086	412 403 414	368 465 690

Monnaie : Euros

30/09/2007	30/09/2006
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	369 623 200	328 623 200
Primes d'émission, fusion, apports	17 317 366	10 244 866
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	114 951	1 016 174
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	18 725 406	22 406 324
Sous-total	405 780 923	362 290 564
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	100 000	100 000
Provisions pour charges	-	-
Sous-total	100 000	100 000
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	3 075 995	2 837 161
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2 060 928	1 675 357
Dettes fiscales et sociales	1 109 120	1 325 934
Autres dettes	276 448	236 673
Sous-total	6 522 491	6 075 126
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	412 403 414	368 465 690

(1) Dont à plus d'un an	3 075 995	2 837 161
(1) Dont à moins d'un an	3 446 496	3 237 965
(2) Dont soldes créditeurs de banque	-	-

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2007	30/09/2006
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	21 076 468	18 614 644
Produits des activités annexes	70 427	18 627
Autres produits	58 230	1 683 920
Chiffre d'affaires net	21 205 125	20 317 192
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	8 415 641	8 039 279
Impôts Taxes et Versements Assimilés	657 218	770 037
Salaires et Traitements	29 308	190 399
Charges Sociales	-	-
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	72 173	226 451
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	6 020 844	5 641 683
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres Charges	22 600	84 412
Sous-total	15 217 785	14 952 261
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 987 340	5 364 931
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	603 246	2 478 460
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	12 104 619	13 115 569
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	12 707 865	15 594 028
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	353 946	603 246
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres charges financières	46 238	30 826
Sous-total	400 184	634 071
RÉSULTAT FINANCIER	12 307 681	14 959 957
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	18 295 021	20 324 888
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	369 890	852 062
Sur cessions d'éléments d'actif	-	4 800 000
Autres produits exceptionnels	60 996	6 133
Sous-total	430 886	5 658 195
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	-	369 890
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	-	3 193 075
Autres charges exceptionnelles	501	13 795
Sous-total	501	3 576 760
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	430 385	2 081 435
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	34 343 876	41 569 415
Total des charges	15 618 470	19 163 092
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	18 725 406	22 406 324

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société civile Monceau Investissements Immobiliers, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1/ Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 société à la fin de cet exercice.

2/ Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Estimation comptable liée à la valorisation des immeubles : les immeubles détenus par votre société font l'objet d'une évaluation annuelle par des experts indépendants. Nous nous sommes assurés de la correcte application des principes comptables au regard des valeurs d'expertise obtenues.
- Estimation comptable liée à la valorisation des participations : les participations détenues par votre société font l'objet d'une valorisation annuelle suivant le principe de l'actif net réévalué déterminé à partir des expertises d'immeubles fournies par des experts indépendants. Nous nous sommes assurés de la correcte application des principes comptables au regard des valeurs d'expertise obtenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3/ Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la Gérance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 28 novembre 2007

Le commissaire aux comptes

Mazars & Guérard



Gilles Magnan

Annexes au 30 septembre 2007

Les sommes portées dans la présente annexe sont arrondies au millier d'euros le plus proche et exprimées en milliers d'euros.

1 Faits marquants de l'exercice

Monceau Investissements Immobiliers est une société civile immobilière détenue par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi à 97,9 % et par Monceau Retraite & Épargne à 2,1 %, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Elle sert de support d'unité de compte pour les contrats d'épargne assurance vie de Capma & Capmi.

Les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent aux besoins des sociétés détentrices et des objectifs assignés aux contrats auxquels elle sert de supports.

Afin maîtriser la stratégie des associées, le contrôle de la société s'appuie sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'assemblée générale des associées, d'une part,
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté pour toutes les opérations d'acquisition et les arbitrages effectués par notre société ; le comité immobilier a été ainsi consulté deux fois entre le 1^{er} octobre 2006 et le 30 septembre 2007, pour l'ensemble des opérations conduites au cours de l'exercice :
- Deux immeubles parisiens sont en cours de rénovation complète, l'un 18 rue Vivienne à Paris 2^e et l'autre 65 avenue Franklin Roosevelt à Paris 8^e, livrables tous deux en 2008 ; un bail a déjà été signé pour le premier avec un locataire unique.
- L'immeuble Le Millénium à Bordeaux a été mis en vente.
- Le marché de l'immobilier reste très tendu : actif sous l'effet du positionnement d'investisseurs étrangers qui, anticipant des revalorisations, acceptent des rentabilités immédiates faibles, le secteur est confronté à une demande d'immeubles supérieure à l'offre dégradant ainsi les rentabilités attendues. Dans un tel contexte, la société n'a pas rencontré beaucoup d'opportunités d'acquisitions au cours de l'exercice.

En revanche, elle s'est engagée sur un programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly Larue (94) : en bordure du Parc de Sceaux, à proximité de la zone d'activité de Rungis, Monceau Investissements Immobiliers et la Société civile centrale Monceau vont construire deux immeubles d'environ 6.000 mètres carrés chacun pour un budget global de près de 50 millions d'euros.

Le patrimoine de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2^e trimestre 2007, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CBRE Richard Ellis Valuation. La **valeur globale** du patrimoine a atteint, au 30 septembre 2007, **249 210 k€,** hors droits. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **175 858 k€,** il en ressort une **plus-value latente** de **73 352 k€,** prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Monceau Investissements Immobiliers est propriétaire de 49,7% des parts de la **Société civile centrale Monceau.** Cette société, valorisée à 142 890 k€ dans les comptes de MII, ressort au 30 septembre 2007 à 170 746 k€ en valeur de réalisation, soit une **plus-value latente** de **27 856 k€,** également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de notre société.

En juin 2007, Capma & Capmi, associée majoritaire, a cédé à Monceau Retraite & Épargne 21 325 parts de la société. Par décision d'Assemblée générale extraordinaire en date du 14 septembre 2007, le **capital** de la société a été augmenté de 48 072 500 euros par émission de **2 050 000 parts nouvelles** au prix de 23,45 euros chacune. L'opération a été souscrite par Capma & Capmi et Monceau Retraite & Épargne, seules associées, à raison de 2 006 950 parts et 43 050 parts respectivement.

2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

3 Principes, règles et méthodes comptables

3.1 Introduction

Il est fait, de manière générale, application des principes comptables généraux de prudence, de non compensation, de spécialisation des exercices, de permanence des méthodes. Les comptes sont établis dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments portés dans les comptes annuels est celle des coûts historiques.

Les immeubles détenus sont inscrits au bilan dans une perspective de détention durable.

3.2 Informations sur le choix des méthodes utilisées

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties selon la méthode par composants qui s'applique à titre obligatoire depuis le 1er octobre 2005.

Les immeubles sont classés par catégorie, en fonction de leur nature ou de leur utilisation :

- Catégorie I : Habitation et bureaux pré 1945.
- Catégorie II : Habitation et bureaux post 1945.
- Catégorie III : Entrepôts et locaux d'activité.
- Catégorie IV : Commerces.
- Catégorie V : Immeubles de grandes hauteurs.
- Catégorie VI : Mixtes.

Cette ventilation sert à déterminer les durées d'amortissement des différents composants que sont :

- Le terrain (non amortissable).
- Le "gros œuvre" (infrastructure, super structure et façades).
- Le "clos et couvert" (façades menuiserie, étanchéité et couverture).
- Les "lots techniques" (chauffage, climatisation, ascenseur, électricité, plomberie et autres).
- Le "second œuvre".

Composant "révision"

Dans le cadre du changement de méthode relative à la comptabilisation des immeubles par composants, la société ne constitue plus de provisions pour grosses réparations. La provision précédemment constituée a été reprise en totalité le 30 septembre 2006. Parallèlement, la société n'a pas constitué de composant "révision" visant à isoler les travaux immobilisés ; ces derniers sont intégrés dans les autres composants suivant leur nature.

Amortissement des immobilisations

L'article 322-1 du PCG prévoit qu'un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable. L'amortissement consiste donc à répartir le montant amortissable d'un actif en fonction de son utilisation.

Les durées d'utilisation des différents composants par catégories, utilisées pour le calcul des amortissements sont celles communiquées par la Fédération Française des Sociétés d'Assurances soit :

	Catégorie : 1 Habitation et bureaux pré 1945		Catégorie : 2 Habitation et bureaux post 1945		Catégorie : 3 Entrepôts et locaux d'activité	
	Durées	Taux	Durées	Taux	Durées	Taux
Terrains	-		-		-	
Constructions "Gros œuvre"	120	0,83%	80	1,25%	30	3,33%
Constructions "Clos et couvert"	35	2,86%	30	3,33%	30	3,33%
Constructions "Lots techniques"	25	4,00%	25	4,00%	20	5,00%
Constructions "Second œuvre"	15	6,67%	15	6,67%	10	10,00%

	Catégorie : 4 Commerces		Catégorie : 5 Immeubles de grandes hauteurs		Catégorie : 6 Mixtes	
	Durées	Taux	Durées	Taux	Durées	Taux
Terrains	-		-		-	
Constructions "Gros œuvre"	50	2,00%	70	1,43%	100	1,00%
Constructions "Clos et couvert"	30	3,33%	30	3,33%	33	3,03%
Constructions "Lots techniques"	20	5,00%	25	4,00%	25	4,00%
Constructions "Second œuvre"	15	6,67%	15	6,67%	15	6,67%

Pour la première utilisation des amortissements par composants Monceau Investissements Immobiliers a retenu la méthode de réallocation des valeurs comptables.

Cessions d'immobilisations

Le montant de la valeur brute de l'immobilisation, diminué des amortissements, est comptabilisé au débit du compte "Valeurs comptables nettes des éléments d'actif cédés". Les éventuelles provisions pour dépréciations, devenues sans objet, sont rapportées au résultat, elles constituent une "Reprise sur dépréciations" comptabilisée au crédit du compte "Reprise sur amortissements et provisions". Le prix de vente est quant à lui comptabilisé au crédit du compte "Produits sur cessions d'immobilisations".

Valorisation du patrimoine

Monceau Investissements Immobiliers fait procéder annuellement à l'estimation de l'ensemble de son patrimoine immobilier par des experts indépendants. La valeur d'inventaire des immeubles et des terrains ainsi retenue est comparée à la valeur nette comptable des actifs concernés.

Les moins-values latentes font l'objet d'une provision pour dépréciation.

Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées, en respect du principe de prudence. Elles sont néanmoins prises en compte pour le calcul de la valeur de la part.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. La valeur d'inventaire correspond à l'évaluation de la participation sur la base de la dernière valeur de part connue.

Créances

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une provision est constituée en cas de soupçon de créance irrécouvrable.

Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des titres cotés est égale au dernier cours connu de l'exercice. Lorsque leur valeur d'inventaire à la date de clôture est inférieure à la valeur comptabilisée, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence.

Provisions pour risques et charges

La société constate une provision pour risques et charges dès lors qu'elle a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaire à l'extinction de l'obligation.

4 Informations sur les postes du bilan

4.1 Actif

4.1.1 Immobilisations incorporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 01/10/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 01/10/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
Amortissements	31	10	-	41
Total	31	10	-	41

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
Terrains bâtis				
Catégorie 1	4 665	-	-	4 665
Catégorie 2	45 840	-	-	45 840
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	512	-	-	512
Gros œuvre				
Catégorie 1	7 878	-	-	7 878
Catégorie 2	71 862	-	-	71 862
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 957	-	-	1 957
Clos & couvert				
Catégorie 1	2 524	-	-	2 524
Catégorie 2	28 520	-	-	28 520
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	603	-	-	603

Libellés	Solde au 30/09/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
Lots techniques	-	-	-	-
Catégorie 1	2 103	-	-	2 103
Catégorie 2	28 160	-	-	28 160
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	567	-	-	567
Second œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	1 515	-	-	1 515
Catégorie 2	21 727	91	-	21 818
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	335	-	-	335
Immobilisations en cours	2 134	10 280	2 134	10 280
Total	220 903	10 371	2 134	229 140

Terrains	51 017	-	-	51 017
Gros œuvre	81 698	-	-	81 698
Clos & couvert	31 647	-	-	31 647
Lots techniques	30 831	-	-	30 831
Second œuvre	23 577	91	-	23 668
Immobilisations en cours	2 134	10 280	2 134	10 280
Total	220 903	10 371	2 134	229 140

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	370	-	370	-
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Total	370	-	370	-

Les dotations et reprises des provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé sont enregistrées en résultat exceptionnel.

4.1.3 Immobilisations financières

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
Société Civile Centrale Monceau	142 890	-	-	142 890
Foncière de Lutèce	2 630	-	-	2 630
Obligations	-	13 573	-	13 573
Garantie locative accordée Sophia	180	-	53	127
Fonds de roulement versés	45	40	-	85
Total	145 745	13 613	53	159 305

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
Foncière de Lutèce	603	-	412	191
Obligations	-	163	-	163
Total	603	163	412	354

Les immobilisations financières représentent :

- La valeur des parts de la Société civile centrale Monceau détenues par MII ; au 30 septembre 2007, la situation nette de la filiale étant supérieure à sa valeur d'acquisition, par application du principe de prudence, c'est cette dernière qui figure dans les comptes de MII. LA plus-value latente est intégrée dans le calcul de la valeur de la part de Monceau Investissements Immobiliers.
- La quote-part de situation nette estimée au 30/09/07 des titres Foncière de Lutèce dont le prix d'acquisition s'élève à 2.630 k€. Cette quote-part est évaluée à 2.439 k€ sur la base des dernières informations obtenues au 31/12/06. La provision constituée dans les comptes de la société s'élève donc désormais à 191 k€, soit une reprise de provision de 412 k€.

4.1.4

Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d' 1 an
Clients et comptes rattachés	1 426	1 426	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-
Créances fiscales	591	591	-
Autres créances	16 037	16 037	-
Total	18 054	18 054	-

Pour 2006, la reddition des charges aux locataires a été effectuée tardivement, et n'était pas payée à la clôture, augmentant ainsi significativement le montant des soldes débiteurs, à 671 k€ au 30 septembre 2007. Au poste "clients et comptes rattachés" sont également inclus les provisions de charges récupérables pour 440 k€ et les locataires douteux pour 316 k€ ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 72 k€.

Les créances fiscales représentent la TVA récupérable.

Les autres créances se composent principalement d'une avance consentie à Capma & Capmi pour 15.500 k€ rémunérée au taux moyen EONIA. Un premier remboursement de 5.500 k€ a été effectué le 2 octobre 2007.

Le solde des autres créances est constitué :

- du compte de gestion de la société Richardière pour un montant de 180 k€,
- d'un compte de produits à recevoir s'élevant à 313 k€ qui totalise les coupons courus et non échus au 30/09 ainsi que les plus-values bancaires estimées du 3^e trimestre,
- un compte d'attente comprenant essentiellement 33 k€ relatifs aux factures non parvenues sur travaux provisionnés dans le cadre d'une procédure judiciaire.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de 18 481 160 parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Variation	Augmentation	Clôture
Capma & Capmi	en k€	322 161	-427	40 139	361 874
	en parts	16 108 073	-21 325	2 006 950	18 093 698
Monceau Retraite & Épargne	en k€	6 462	427	861	7 749
	en parts	323 087	21 325	43 050	387 462
sous total	en k€	328 623	-	41 000	369 623
	en parts	16 431 160	-	2 050 000	18 481 160
Prime d'émission	en k€	10 245	-	7 073	17 317
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		338 868	-	48 073	386 941

En décembre 2006, Capma & Capmi a cédé 21.325 parts de Monceau Investissements Immobiliers à la société Monceau Retraite & Épargne.

En septembre 2007, le capital de Monceau Investissements Immobiliers a été augmenté de 2.050.000 parts.

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2006	Affectation du résultat 2006	Solde au 30/09/2007
Report à nouveau (solde créditeur)	1 016	901	115
Total	1 016	901	115

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 16/11/2006, le bénéfice de l'exercice 2006 soit 22.406 k€ a été affecté selon la répartition suivante :

a) 23.308 k€ au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 22.849 k€ à Capma & Capmi,
- 458 k€ à Monceau Retraite & Épargne

b) Prélèvement de 901 k€ sur le report à nouveau, portant ainsi ce dernier à 115 k€.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
Provisions pour risques	100	-	100	-
Total	100	-	100	-

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges sont enregistrées en résultat d'exploitation.

4.2.3 Dettes

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d' 1 an
Dépôts de garantie	3 076	-	3 076
Associés	-	-	-
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2 061	2 061	-
Dettes fiscales et sociales	1 109	1 109	-
Autres dettes	276	276	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	6 522	3 446	3 076

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour 1 344 k€,
- les factures parvenues sur travaux non encore réglées pour 212 k€,
- les factures de gestion courante à payer pour 348 k€,
- les retenues de garantie sur travaux pour 157 k€.

Les dettes fiscales sont constituées de 1.056 k€ de provision représentant les 3/4 de la taxe foncière 2007, et de 52 k€ de TVA collectée.

Les autres dettes s'élèvent à 276 k€, elles incluent pour 165 k€ le compte courant du GIE Monceau gestion immobilier, et une augmentation des comptes locataires créditeurs sous l'effet de la reddition des charges de 2006.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Charges de fonctionnement		4 527
dont charges récupérables	4 469	
Entretiens et réparations		2 635
dont factures non parvenues sur travaux	780	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	33	
Honoraires et autres charges		1 254
Total		8 416

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de 12 308 k€ dû pour l'essentiel à la perception de dividendes et acomptes sur dividendes versés par la Société civile centrale Monceau pour 10 938 k€ au cours de l'exercice écoulé. Sa participation à la société Foncière de Lutèce donne lieu cette année à une reprise nette de 412 k€.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	61
Produits de cession de l'actif immobilisé	-
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	370
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	-
Autres produits exceptionnels divers	-
Produits exceptionnels	431
Dotation aux provisions pour impôt	-
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	-
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	-
Autres charges exceptionnelles diverses	1
Charges exceptionnelles	1

5.4 Plus et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles

Néant.



Autres éléments d'informations

La société n'a pas d'effectif, hormis les 2 gardiens rattachés aux immeubles suivants :

- Kléber à Paris 16^e (indivision)
- Laos à Paris 15^e (indivision).Rome à Paris 8^e.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 DÉCEMBRE 2007

RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Gérant ainsi que le rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2007, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au Gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 18 725 406 euros selon la répartition suivante :

a) 18 207 219 euros au titre de la distribution d'un dividende dont :

- 17 824 867,40 euros pour Capma & Capmi
- 382 351,60 euros pour MRE

b) 518 187 euros au compte report à nouveau qui sera ainsi porté à 633 138 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2007 après distribution du dividende est évaluée à 26,450 euros et approuve cette évaluation.



1 + 1 + 1 font plus en commun

Monceau Investissements Immobiliers

Société civile à capital variable - R.C.S. Paris D 320 797 913

Siège social : 65, rue de Monceau - 75008 Paris

Siège administratif : 36, rue de Saint-Pétersbourg - B.P. 677 - 75367 Paris cedex 08

Tél. : 01 49 95 79 79 - Fax : 01 40 16 43 21

www.monceauassurances.com