



Monceau Investissements Immobiliers

**Rapport annuel
Exercice 2013**



Sommaire

Rapport du gérant	p.3
Rapport du Commissaire aux comptes	p.11
Capitaux propres	p.12
Comptes de résultat	p.13
Bilan	p.14
Annexes aux comptes au 30 septembre 2013	p.16

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Monceau Investissements Immobiliers

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 **2,10 %**, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Ces deux associés ont en particulier retenu les parts de la société comme support pour leurs contrats « à capital variable immobilier » (ACAVI) et pour les contrats en unités de compte qu'elles diffusent. La valeur de la part est en principe déterminée chaque année au 30 septembre, date de l'arrêté des comptes, mais rien n'interdirait de procéder à une révision de la valeur de la part en cours d'exercice.

Pour que cette valeur de la part ne connaisse pas des variations trop importantes, qui créeraient un effet d'aubaine pour les sociétaires orientant leurs avoirs vers le fonds immobilier dans les jours précédant le 30 septembre, les choix d'investissements privilégient plutôt les immeubles offrant des rendements courants élevés, permettant d'alimenter les comptes de participations aux résultats et, partant, de récompenser la fidélité, sans doute au détriment des perspectives de valorisation à long terme. Aussi, les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent-ils par priorité à ce besoin.

Afin de piloter et de contrôler la stratégie de la société, les règles de gouvernance de l'entreprise, respectueuses des prérogatives des organes sociaux, et de l'assemblée générale de ses associés, s'appuient sur les travaux du Comité immobilier et les avis qu'il émet. Ce comité consultatif est composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Il est consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Ce comité s'est réuni à six reprises entre le 1^{er} octobre 2012 et le 30 septembre 2013.

1. Le patrimoine

1.1 Acquisitions et arbitrages

Le patrimoine s'est enrichi de deux actifs au cours de l'exercice. Ces opérations portent sur une acquisition en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) et sur l'acquisition d'un immeuble vide à restructurer.

- La société a acheté en « État Futur d'Achèvement », un immeuble de bureaux sur la ZAC de la Haute Borne située sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois dans l'agglomération lilloise. Cet immeuble sera le voisin immédiat de l'immeuble acquis en 2012 et qui a été loué à un locataire unique avant même sa livraison prévue en décembre 2013. La zone d'activité, desservie par le métro, est située à proximité du pôle universitaire Lille 1 et du tout nouveau grand stade de Lille. Elle est exclusivement dédiée aux activités à caractère scientifique et présente un taux de vacance très faible grâce à un développement raisonné. Cet immeuble sera érigé dans le respect de la démarche « Haute Qualité Environnementale » (HQE), et accédera au label « Bâtiment Basse Consommation » (BBC). L'ensemble immobilier développera une surface utile prévisionnelle de 2.621 m².

Cet investissement rejoint les critères d'investissements de MII qui privilégie un ancrage régional. L'acquisition a été régularisée le 17 juin 2013 pour une livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2014.

- MII a acquis le 19 juillet 2013 auprès de la Sci « Le G », détenue à 99 % par la Mutuelle Centrale de Réassurance et à 1 % par Monceau Générale Assurances, l'Hôtel du Bourg Neuf, situé 6 à 10 rue du Bourg Neuf à Blois qui a longtemps abrité le siège social de Monceau Générale Assurances.

Cet immeuble situé en centre-ville de Blois développe une superficie de l'ordre de 2.500 m².

Aucune cession d'immeuble n'est intervenue au cours de l'exercice.

- Dans la logique d'arbitrage du parc résidentiel et des immeubles détenus en copropriété, une promesse de vente a été signée le 26 juillet 2013 sur l'immeuble d'habitation de l'avenue Kléber (Paris XVI^{ème}) ainsi que sur les étages de bureaux détenus en copropriété sur l'immeuble de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

Les caractéristiques des différents biens acquis ou cédés, ou en voie de l'être, se présentent comme suit :

Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
« Green Office 4A1 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'harmonie	59 Villeneuve d'Ascq	2.621 m ²	100 %
6-10, rue du Bourg Neuf	41 Blois	2.500 m ²	100 %

Détail des cessions :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
		Néant	

Détail des acquisitions en cours :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
		Néant	

Détail des cessions en cours :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
191, avenue Charles de Gaulle	Neuilly-sur-Seine	2.149 m ²	100 %
52, rue Kleber	Paris XVI ^{ème}	850 m ²	50 %

1.2 Le patrimoine à l'inventaire du 30 septembre 2013

Conformément à sa stratégie de développement vers des immeubles répondant aux derniers standards des normes environnementales et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, Monceau Investissements Immobiliers a principalement investi dans des immeubles neufs ou à restructurer lourdement, justifiant le nombre important d'actifs en cours de construction.

Les immeubles en construction ou en cours de restructuration lourde totalisent une surface prévisionnelle de 20.544 m².

Détail des immeubles en construction ou en restructuration lourde :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
Paris (1)			
75, rue de Tocqueville	75 Paris XVII ^{ème}	5.484 m ²	100 %
Essonne - 91 (1)			
Rue de Paris, rue Victor Basch (VEFA)	91 Massy	7.396 m ²	100 %
Loir et Cher - 41 (1)			
Rue du Bourg Neuf	41 blois	2.500 m ²	100 %
Nord - 59 (2)			
«Green Office 4A2» ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie (VEFA)	59 Sainghin en Mélançois	2.553 m ²	100 %
«Green Office 4A1» ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie (VEFA)	59 Villeneuve d'Ascq	2.621 m ²	100%

En adéquation avec la stratégie poursuivie, qui vise en particulier à privilégier la recherche de revenus distribués aux sociétaires fidèles et investis sur les parts de la société à la date de la révision de sa valeur (le plus fréquemment au 1^{er} octobre), le patrimoine, qui totalise à la clôture de l'exercice 101.225 m², est essentiellement constitué de locaux professionnels et reste majoritairement situé dans les grandes métropoles régionales.

Au 30 septembre 2013, sans tenir compte des immeubles en construction ou en cours de restructuration et qui seront intégrés dans les analyses après leur livraison, la société MII est propriétaire de vingt-huit immeubles, vingt-quatre immeubles détenus directement et quatre détenus en indivision avec la Société civile centrale Monceau, répartis comme suit :

- cinq immeubles à Paris (dont deux immeubles d'habitation en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 8.793 m²,
- neuf immeubles en région parisienne (dont un immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 37.823 m²,
- quatorze immeubles dans les autres régions (dont un immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 54.609 m².

L'inventaire de ce patrimoine, détaillant les principales caractéristiques des immeubles, est repris ci-après. Il est complété par des graphiques ventilant les immeubles par localisation, d'une part sur le critère du nombre d'immeubles concernés, d'autre part sur le nombre de mètres carrés correspondants.

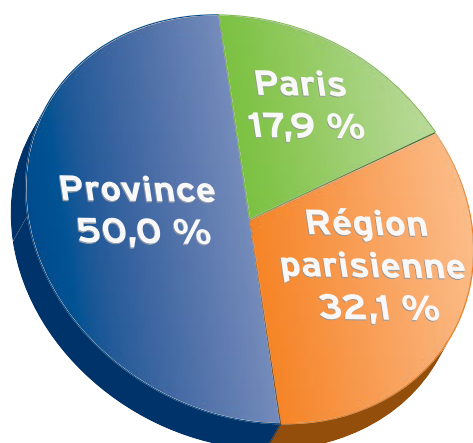


Patrimoine de MII au 30 septembre 2013

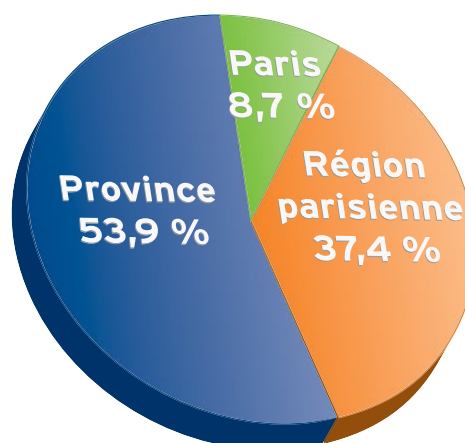
ADRESSE	VILLE	m² détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
BUREAUX : 25			
Paris : 3			
65, avenue Fd Roosevelt	Paris VIII ^{ème}	832 m²	MII
14, rue Riquet	Paris XIX ^{ème}	2.489 m²	MII
18, rue Vivienne	Paris II ^{ème}	3.807 m²	MII
Région parisienne : 9			
Hauts de Seine - 92 (7)			
40, rue Pasteur	Suresnes	4.599 m²	Indivision SCCM/MII (*)
5/7, rue S. de Rothschild	Suresnes	5.732 m²	MII
117/119, avenue V. Hugo	Boulogne	2.314 m²	MII
15, rue du Dôme	Boulogne	6.802 m²	MII
8, rue Louis Rouquier	Levallois	2.061 m²	MII
191, avenue Charles de Gaulle	Neuilly	2.149 m²	MII
24, rue du Général Eboué	Issy-Les-Moulineaux	4.884 m²	MII
Val-de-Marne - 94 (1)			
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.456 m²	MII
Yvelines - 78 (1)			
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.826 m²	MII
Province : 14			
Alpes - Maritimes - 06 (1)			
12, boulevard Cassin	Nice	2.994 m²	MII
Bouches-du-Rhône - 13 (2)			
467, avenue du Prado	Marseille	2.008 m²	MII
165, avenue du Prado	Marseille	5 440 m²	MII
Haute-Garonne - 31 (2)			
7, boulevard de la Gare	Toulouse	2.891 m²	MII
1, Place Occitane	Toulouse	6.685 m²	MII
Loire-Atlantique - 44 (3)			
34, place Viarme	Nantes	7.133 m²	MII
30, boulevard V. Gâche	Nantes	4.686 m²	MII
14/15 boulevard Stalingrad	Nantes	3.697 m²	MII
Nord - 59 (1)			
2, rue Tenremonde	Lille	1.248 m²	Indivision SCCM/MII (*)
Bas-Rhin - 67 (1)			
5 et 7 avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m²	MII
Rhône-Alpes - 69 (4)			
139, rue Vendôme	Lyon	5.343 m²	MII
2, avenue Lacassagne	Lyon	5.823 m²	MII
9, rue Robert	Lyon	905 m²	MII
5 rue Claude Chappe	Saint-Didier-au-Mont-d'Or	2.280 m²	MII
Parc de Crécy II			
HABITATION : 2			
Paris : 2			
10, rue du Laos	Paris XV ^{ème}	815 m²	Indivision SCCM/MII (*)
52, rue Kléber	Paris XVI ^{ème}	850 m²	Indivision SCCM/MII (*)

(*) pour les quatre immeubles en indivision, la surface est décomptée pour moitié

Répartition géographique des immeubles MII par nombre de sites



Répartition géographique des immeubles MII en nombre de mètres carrés



Résultat de la politique menée depuis plus de quinze années, qui privilégie le domaine libre contractuel, de préférence au secteur administré qu'est devenu dans les faits l'immobilier résidentiel, les immeubles de bureaux, principalement situés dans de grandes métropoles régionales, constituent l'essentiel du patrimoine de la société :

	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros
Bureaux et commerces	99.560	98,4 %	349,87 M€	97 %	253,37 M€ ^❶
Habitation	1.665	1,6 %	10,68 M€	3,0 %	1,31 M€
Total	101.225	100 %	360,55 M€	100 %	254,68 M€

❶ (1) y compris provision pour dépréciation des constructions de 5,970 M€ relative aux immeubles « Le Colisée » à Issy-les-Moulineaux, « Cristal Monceau » rue du Dôme à Boulogne et « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue.

Le taux d'occupation qui s'établit à **88,2 %** au 30 septembre 2013 se situe à un niveau très proche du niveau affiché à la fin de l'exercice précédent (88,7 %).

L'immeuble Oxygène Sud, situé à Chevilly-Larue, subit les effets du fléchissement de la demande qui a inévitablement accompagné la crise économique ; il n'a pas trouvé preneur au cours du présent exercice. Cet immeuble répond pourtant à l'état de l'art actuel en matière de performance énergétique et d'efficacité pour les locataires. La vacance de cet immeuble explique à elle seule plus de 54 % de la vacance.

L'immeuble « Cristal Monceau » situé 15 rue du Dôme à Boulogne Billancourt, livré pendant l'exercice courant, a été loué à un locataire unique de renom avant même sa livraison.

L'immeuble qui sera livré sur la Zac de la Haute Borne au mois de décembre 2013 dans la métropole lilloise a d'ores et déjà été loué à un locataire unique qui l'occupera dès sa livraison.

La bonne tenue du taux de remplissage des immeubles situés en région (90,5 %) et dans Paris (96,6 %), a permis d'amortir l'effet de la baisse de la demande qui a frappé en premier lieu l'Île-de-France hors Paris. La bonne tenue des taux d'occupation des immeubles dans un environnement de crise témoigne de la qualité des investissements qui constituent le patrimoine.

2. Les comptes et la valorisation de la part

2.1 Les comptes de l'exercice

Les produits locatifs enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2013 s'élèvent à **25.228 k€**, contre **24.023 k€** au cours de l'exercice précédent, en hausse de 5,02 %.

Les charges d'exploitation sont en forte hausse de 24,4 % à **18.159 k€** après la forte baisse de l'exercice précédent.

Le résultat financier de la société, à 9.091 k€, contre 8.394 k€ en 2012, s'inscrit en hausse significative de 8,30 %. Les performances courantes enregistrées par la filiale SCCM ont permis le versement d'un acompte sur dividendes de 8.956 k€ à MII.

Au total, la conjugaison de l'augmentation des produits locatifs, de la forte hausse des charges d'exploitation et de produits financiers en sensible progression permettent au résultat de l'exercice qui ressort à 16.146 k€, de se situer en légère baisse par rapport au **résultat de l'exercice** précédent arrêté à **20.008 k€** au 30 septembre 2012. Il représente **2,9 % des fonds propres**.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter ce résultat à la distribution de dividende.

2.2 Valorisation du patrimoine et de la part sociale

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2^{ème} trimestre et du 3^{ème} trimestre 2013, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation.

La société « BNP RE Expertises », qui a pris la suite du cabinet d'expertise « CB Richard Ellis Valuation » en 2011, a procédé à sa 3^{ème} campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses premiers travaux.

La hausse de la valeur estimée du patrimoine de la société annoncée par l'expert est notamment imputable à la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine parisien et régional, la stagnation conjoncturelle des loyers étant compensée par la baisse des taux de rendement constatée lors des transactions.

La valeur globale du patrimoine construit atteint **360.550 k€**, hors droits au 30 septembre 2013. **La valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **254.682 k€**, faisant ressortir **une plus-value latente** de **105.868 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Par ailleurs, Monceau Investissements Immobiliers détient **49,75 %** des parts de la **Société Civile Centrale Monceau**. Cette société, valorisée à **152.954 k€** dans les comptes de MII, est évaluée au 30 septembre 2013 à 200.004 k€ (contre une valorisation de **192.846 k€** au 30 septembre 2012), soit **une plus-value latente** de **47.050 k€**, également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

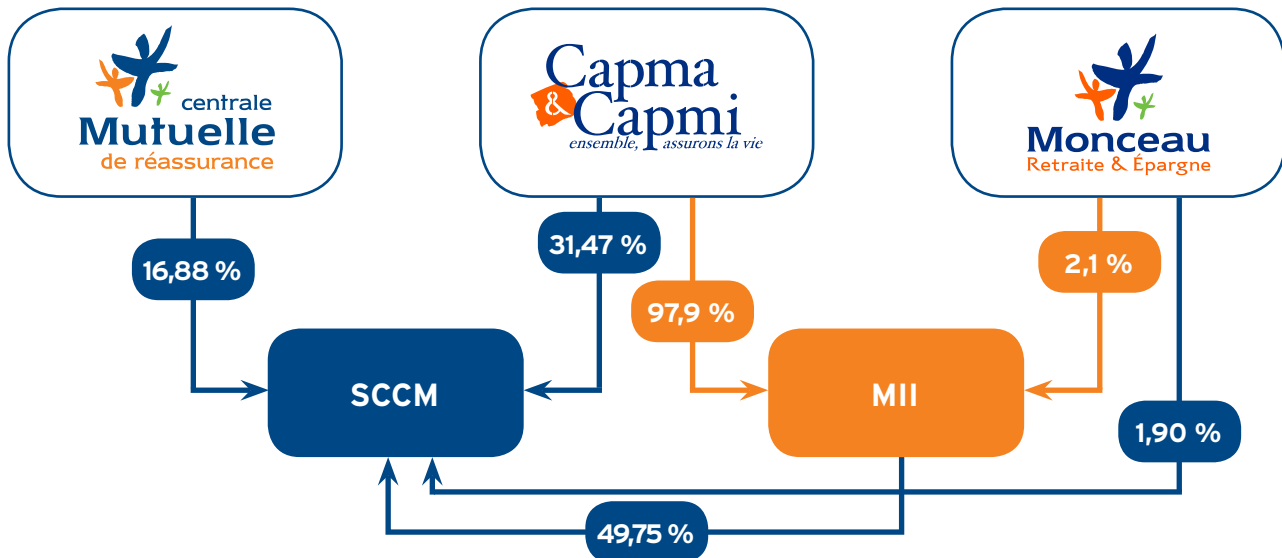
La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel conformément aux dispositions du Code des assurances, s'élève avant distribution du dividende et compte-tenu des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et sur les titres détenus au 30 septembre 2013, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à **29,551 €**, en progression de **4,05 %** sur celle évaluée à l'issue de l'exercice précédent.

Il est proposé à l'Assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de **16.477 k€**, provenant pour **16.146 k€** du résultat de l'exercice et pour **331 k€** du report à nouveau, ce qui portera la valeur de la part à **28,870 €** (contre **28,400 €** au 30 septembre 2012), pour un rendement global (dividende plus augmentation de la valeur de la part) enregistré par chaque actionnaire de **4,05 %** pour l'ensemble de l'exercice.

3. Informations générales sur la société

Le capital social, après l'émission des 1.584.530 parts venant rémunérer les augmentations de capital décidées par les Assemblées générales tenues les 10 décembre 2012 et 20 septembre 2013, **est composé au 30 septembre 2013 de 24.209.135 parts. Chaque associé ayant souscrit à ces augmentations à hauteur de ses droits, la répartition du capital est désormais la suivante :**

- Capma & Capmi à hauteur de 97,9 %, soit 23.701.583 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 507.552 parts d'intérêt.



Si la proposition de distribution de dividende est approuvée par l'Assemblée générale,

- La valeur de la part sera fixée à **28,400 €**,
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **1.620 k€**.

Au terme de ce rapport, et avant de laisser la parole au Commissaire aux comptes et de procéder au vote des résolutions, nous tenons à exprimer notre reconnaissance à l'ensemble des collaborateurs qui contribuent à l'exploitation de la société. Qu'ils soient ici remerciés pour leur travail et le temps qu'ils auront consacré à l'entreprise, lui permettant d'afficher les résultats de qualité que nous vous avons présentés.



RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Aux Associés,

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 2013 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant. 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 d'exercice professionnel 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 vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 :

- Comme indiqué dans le paragraphe 3.2 les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle par des experts indépendants. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.
- Comme indiqué dans le paragraphe 3.2 les titres de participation font l'objet d'une évaluation annuelle selon une méthodologie définie par la société. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues sur la base des éléments disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de ces méthodes. Nous nous sommes assurés de la correcte application des règles de dépréciation au regard de ces évaluations.

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 d'exercice professionnel 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 gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 4 décembre 2013

Le Commissaire aux comptes

Mazars



Christophe Berrard

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2013

Capital social	484 182 700
Primes d'émission, fusion, apports	59 767 183
Report à nouveau	1 620 046,02
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	16 146 019,77
	561 715 949
Provisions à caractère de réserves	-
Écart d'évaluation Immobilisations	105 867 739
Écart d'évaluation Immobilisations Financières	47 050 065
Écart d'évaluation V.M.P	771 817
Capitaux propres réévalués	715 405 570

Dividende	16 476 700
Capitaux propres réévalués après distribution	698 928 870
Nombre de parts	24 209 135
Valorisation de la part au 01/10/2013 (après affectation du résultat)	28,870
Valorisation de la part au 01/10/2012 (après affectation du résultat)	28,400
Rendement	+4,05%

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2013	30/09/2012
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	25 228 195	24 022 596
Produits des activités annexes	34 960	11 174
Autres produits	430	-
Chiffre d'affaires net	25 263 584	24 033 770
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	7 986 103	6 281 529
Impôts Taxes et Versements Assimilés	1 935 556	1 852 728
Salaires et Traitements	326 539	183 247
Charges Sociales	-	-
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	1 011 914	- 99 400
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	6 884 248	6 254 686
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres Charges	14 459	121 071
Sous-total	18 158 819	14 593 861
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 104 765	9 439 909
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	210 246
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 090 791	8 183 557
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	9 090 791	8 393 803
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres charges financières	-	-
Sous-total	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	9 090 791	8 393 803
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	16 195 556	17 833 712
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	639 614	2 125 913
Sur cessions d'éléments d'actif	-	-
Autres produits exceptionnels	1 006 282	481 941
Sous-total	1 645 897	2 607 853
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	1 700 812	-
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	-	424 746
Autres charges exceptionnelles	5 379	8 816
Sous-total	1 695 433	433 562
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 49 536	2 174 291
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	36 000 272	35 035 426
Total des charges	19 854 252	15 027 423
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	16 146 020	20 008 003

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2013

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2013			30/09/2012
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	98 670	754 831	754 446
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	98 670	744 831	754 446
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	322 093 620	77 411 358	254 682 262	209 426 086
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	53 810 243	-	53 810 243	81 813 282
Sous-total	385 903 863	77 411 358	308 492 504	291 239 368
Immobilisations financières				
Participations	212 523 143	-	212 523 143	190 133 899
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	84 708	-	84 708	84 708
Sous-total	212 607 851	-	212 607 851	190 218 607
Total actif immobilisé	599 355 214	77 510 028	521 845 186	482 212 421
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 463 831	145 829	1 318 002	1 581 110
Acomptes fournisseurs	29 813	-	29 813	39 755
État	1 601 695	-	1 601 695	11 012 739
Autres créances	51 796	-	51 796	86 816
Sous-total	3 147 135	145 829	3 001 306	12 720 420
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	13 642 383	-	13 642 383	23 004 567
Sous-total	13 642 383	-	13 642 383	23 004 567
Disponibilités	32 338 742	-	32 338 742	10 025 650
Total actif circulant	49 128 261	145 829	48 982 432	45 750 637
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	648 483 474	77 655 857	570 827 618	527 963 059

Monnaie : Euros

30/09/2013	30/09/2012
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	484 182 700	452 492 100
Primes d'émission, fusion, apports	59 767 183	46 457 131
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	1 620 046	1 750 883
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	16 146 020	20 008 003
Sous-total	561 715 949	520 708 117
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	941 000	-
Provisions pour charges	-	-
Sous-total	941 000	-
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	4 436 887	4 333 768
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	817 250	756 592
Dettes fiscales et sociales	1 862 935	1 615 261
Autres dettes	1 053 597	549 321
Sous-total	8 170 669	7 254 942
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-

TOTAL GÉNÉRAL	570 827 618	527 963 059
----------------------	--------------------	--------------------

(1) Dont à plus d'un an

4 436 887

4 333 768

(1) Dont à moins d'un an

3 733 782

2 921 174

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Monceau Investissements Immobiliers

Annexes aux comptes au 30 septembre 2013

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 2,10 %, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Capma & Capmi a en particulier retenu ses parts comme support pour ses contrats "à capital variable immobilier" (ACAVI) et pour les contrats en unités de compte qu'elle diffuse.

Pour que cette valeur de la part ne connaisse pas des variations trop importantes, qui créeraient un effet d'aubaine pour les sociétaires orientant leurs avoirs vers le fonds immobilier dans les jours précédant le 30 septembre, les choix d'investissements privilégient plutôt les immeubles offrant des rendements courants élevés, permettant d'alimenter les comptes de participations des sociétaires aux résultats et, partant, de récompenser la fidélité, sans doute au détriment des perspectives de valorisation à long terme. Aussi, les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent-ils par priorité à ce besoin.

Afin de piloter et de contrôler la stratégie de la société, les règles de gouvernance de l'entreprise, respectueuses des prérogatives des organes sociaux, et de l'assemblée générale de ses associés, s'appuient sur les travaux du "Comité Immobilier" et les avis qu'il émet. Ce comité consultatif est composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Il est consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Ce comité s'est réuni à six reprises entre le 1^{er} octobre 2012 et le 30 septembre 2013.

Le patrimoine s'est enrichi de deux actifs au cours de l'exercice. Ces opérations portent sur une acquisition en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement d'un immeuble de bureaux sur la ZAC de la Haute Borne située sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois dans l'agglomération lilloise) et sur l'acquisition, auprès de la Sci « Le G » (détenue à 99 % par la Mutuelle Centrale de Réassurance et à 1 % par Monceau Générale Assurances), d'un immeuble vide, l'Hôtel du Bourg Neuf, situé 6 à 10 rue du Bourg Neuf à Blois qui a longtemps abrité le siège social de Monceau Générale Assurances, à restructurer (projet en cours de transformation en résidence pour personnes âgées).

Aucune cession d'immeuble n'est intervenue au cours de l'exercice. Cependant, dans la logique d'arbitrage du parc résidentiel et des immeubles détenus en copropriété, une promesse de vente a été signée le 26 juillet 2013 sur l'immeuble d'habitation de l'avenue Kléber (Paris XVI^{ème}) ainsi que sur les étages de bureaux détenus en copropriété sur l'immeuble de l'avenue Charles De Gaulle à Neuilly sur Seine.

Les produits locatifs enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2013 s'élèvent à **25.228 k€**, contre **24.023 k€** au cours de l'exercice précédent, en hausse de **5,02 %**.

Les charges d'exploitation sont en forte hausse de 24,4 % à **18.159 k€** après la forte baisse de l'exercice précédent..

Le résultat financier de la société, à 9.091 k€, contre 8.394 k€ en 2012, s'inscrit en hausse significative de 8,30 %. Les performances courantes enregistrées par la filiale Scdm ont permis le versement d'un acompte sur dividendes de 8.956 k€ à MII.

Au total, la conjugaison de l'augmentation des produits locatifs, de la forte hausse des charges d'exploitation et de produits financiers en sensible progression permettent au **résultat de l'exercice** qui ressort à **16.146 k€**, de se situer en légère baisse par rapport au résultat de l'exercice précédent arrêté à 20.008 k€ au 30 septembre 2012. Il représente **2,9 % des fonds propres**.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter ce résultat à la distribution de dividende

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2^{ème} trimestre et du 3^{ème} trimestre 2013, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation.

La société « BNP RE Expertises », qui a pris la suite du cabinet d'expertise « CB Richard Ellis Valuation » en 2011, a procédé à sa 3^{ème} campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses premiers travaux.

La hausse de la valeur estimée du patrimoine de la société annoncée par l'expert est notamment imputable à la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine parisien et régional, la stagnation conjoncturelle des loyers étant compensée par la baisse des taux de rendement constatée lors des transactions :

La valeur globale du patrimoine construit atteint 360.550 k€, hors droits au 30 septembre 2013. La valeur nette comptable s'élève quant à elle à 254.682 k€, faisant ressortir une plus-value latente de 105.868 k€, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Par ailleurs, Monceau Investissements Immobiliers détient 49,75 % des parts de la Société Civile Centrale Monceau. Cette société, valorisée à 152.954 k€ dans les comptes de MII, est évaluée au 30 septembre 2013 à 200.004 k€ (contre une valorisation de 192.846 k€ au 30 septembre 2012), soit une plus-value latente de 47.050 k€, également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel conformément aux dispositions du Code des assurances, s'élève avant distribution du dividende et compte-tenu des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et sur les titres détenus au 30 septembre 2013, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à 29,551 €, en progression de 4,05 % sur celle évaluée à l'issue de l'exercice précédent.

Il est proposé à l'Assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de 16.477 k€, provenant pour 16.146 k€ du résultat de l'exercice et pour 331 k€ du report à nouveau, ce qui portera la valeur de la part à 28,870 € (contre 28,400 € au 30 septembre 2012), pour un rendement global (dividende plus augmentation de la valeur de la part) enregistré par chaque actionnaire de 4,05 % pour l'ensemble de l'exercice.

Actionnaires	Versements de décembre 2012		Totaux
	Sur report à nouveau	Sur résultat au 30/09/2012	
Capma & Capmi	128	19 589	19 717
Monceau Retraite & Épargne	3	419	422
Total	131	20 008	20 139

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 1^{er} 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"

La société n'a pas constitué de composant "révision" visant à isoler les travaux immobilisés ; comme pour l'élaboration des comptes de l'exercice précédent, ces travaux sont intégrés dans les autres composants suivant leur nature.

Amortissement des immobilisations

L'article 322-1 du plan comptable général 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 %
Provision pour grosses réparations	10	10,00 %	10	10,00 %	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 %
Provision pour grosses réparations	10	10,00 %	10	10,00 %	10	10,00 %

Dès 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 01/10/2012	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2013
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 01/10/2012	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2013
Amortissements	89	10	-	99
Total	89	10	-	99

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2011	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2013
Terrains bâtis				
Catégorie 1	4 665	-	-	4 665
Catégorie 2	60 721	19 240	-	79 961
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	512	-	-	512
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	18 344	-	-	18 344
Catégorie 2	75 893	12 143	-	88 052
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 957	-	-	1 957
Clos & couvert				
Catégorie 1	5 033	-	-	5 033
Catégorie 2	32 333	6 033	-	38 367
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	603	-	-	603
Lots techniques				
Catégorie 1	5 822	-	-	5 822
Catégorie 2	39 774	10 210	-	49 985
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	567	-	-	567
Second œuvre				
Catégorie 1	6 752	-	3	6 749
Catégorie 2	25 574	5 528	40	31 142
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	335	-	-	335
Immobilisations en cours	81 813	53 810	81 813	53 810
Total	360 715	106 965	81 776	385 904
Terrains	65 897	19 240	-	85 137
Gros œuvre	96 210	12 143	-	108 353
Clos & couverts	37 969	6 033	-	44 003
Lots techniques	46 164	10 210	1	56 374
Second œuvre	32 661	5 528	37	38 227
Immobilisations en cours	81 813	53 810	81 813	53 810
Totaux	360 715	106 965	81 776	385 904

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2012	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2013
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	1 260	150	-	1 410
Catégorie 2	17 298	905	-	18 203
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 293	10	-	1 303
Clos & couvert				
Catégorie 1	933	144	-	1 077
Catégorie 2	11 536	1 195	-	12 730
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	576	27	-	603
Lots techniques				
Catégorie 1	946	233	-	1 179
Catégorie 2	14 067	1 889	-	15 956
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	419	14	-	434
Second œuvre				
Catégorie 1	1 855	450	-	2 305
Catégorie 2	14 074	1 845	-	15 919
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	308	13	-	321
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	64 567	6 875	-	71 441

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	19 851	10 65	-	20 916
Clos & couverts	13 045	1 366	-	14 410
Lots techniques	15 433	2 136	-	17 569
Second œuvre	16 238	2 308	-	18 546
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	64 657	6 875	-	71 441

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2012	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2013
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	4 909	5 970	4 909	5 970
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Total	4 909	5 970	4 909	5 970

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 30/09/2012	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2013
Société Civile Centrale Monceau	190 134	22 389		212 523
	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	-	-	-	-
Fonds de roulements versés	85	-	-	85
Totaux	190 219	22 389	-	216 608

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2012	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2013
Valeurs mobilières de placement	118	-	118	-
Totaux	118	-	118	-

Les avances faites en compte courant depuis le 15 décembre 2008 à la Société Civile Centrale Monceau, comprises dans le montant de 212.523 k€ représentent 59.569 k€.

4.1.4 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	1 464	1 464	-
Fournisseurs débiteurs	30	30	-
Créances Fiscales	1 602	1 602	-
Autres créances	52	52	-
Total	3 147	3 147	-

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **1.095 k€** et les locataires douteux pour **226 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 146 k€.

Les créances fiscales comprennent la TVA récupérable pour **1.492 k€**.

Le solde des autres créances est constitué :

- du compte de gestion de la société GESTRIMELEC pour un montant de 48 k€,
- d'un compte de produits à recevoir s'élevant à 3 k€ représentant les plus-values bancaires estimées du 3^{ème} trimestre 2012.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent **13.642 k€** contre **23.005 k€** en 2013.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **24.209.135** parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	443 006	31 026	-	474 032
	en parts	22 150 275	1 551 308	-	23 701 583
Monceau Retraite & Epargne	en k€	9 487	664	-	10 151
	en parts	474 330	33 222	-	507 552
sous total	en k€	452 492	31 691	-	484 183
	en parts	22 624 605	1 584 530	-	24 209 135
Prime d'émission	en k€	46 457	13 310	-	59 767
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		498 949	45 001	-	543 950

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2012	Résultat 2012 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2013
Report à nouveau (solde créditeur)	1 751	- 131	-	1 620
Total	1 751	- 131	-	1 620

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 06 décembre 2012, l'excédent distribuable de l'exercice, soit 21.758.885,67 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 20.008.003,04 euros, majoré du report à nouveau soit 1.750.882,63 euros, selon la répartition suivante :

- **20.138.839,65 euros** au titre de la distribution de dividende,
- **1.620.046,02 euros** au compte report à nouveau.

Le dividende sera réparti entre les associés de la façon suivante :

- **19.716.624,29 euros** pour Capma & Capmi,
- **422.215,36 euros** pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2012	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2013
Provisions pour risques	-	941	-	941
Total	-	941	-	941

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	4 437	4 437	-
Associés	-	-	-
Avances clients	994	994	-
Fournisseurs et comptes rattachés	817	817	-
Dettes fiscales et sociales	1 863	1 863	-
Autres dettes	60	60	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	8 171	8 171	-

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **118 k€**,
- les factures non parvenues sur immobilisations pour **535 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **165 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux - Néant.

Les dettes fiscales sont constituées de **1.863 k€** de provision représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2013.

Les autres dettes s'élèvent à **60 k€** dont **21 k€** de charges à payer.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2012-2013, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de Commissaire aux comptes se sont élevés à 16.839 € T.T.C.

Charges de fonctionnement		5 661
dont charges récupérables	5 460	
Entretiens et réparations		1 083
dont factures non parvenues sur travaux	118	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	
Honoraires et autres charges		1 242
Total		7 986

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de **9.091 k€** dû pour l'essentiel à la perception de dividendes versés par la Société Civile Centrale Monceau pour **8.856 k€** au cours de l'exercice écoulé, de la reprise de provisions sur immobilisations financières et valeurs mobilières de placement pour **118 k€** et des produits sur cessions de valeurs mobilières de placement.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	1 006
Produits de cession de l'actif immobilisé	-
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	640
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	-
Autres produits exceptionnels divers	0
Produits exceptionnels	1 646
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	16
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	-
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	1 701
Autres charges exceptionnelles diverses	- 21
Charges exceptionnelles	1 695

5.4

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

Immeubles	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes comptables	Prix de vente	Plus et moins-values brutes réalisées	Provisions à l'ouverture	Plus et moins-values nettes réalisées
Catégorie 1							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 2	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 3	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-

6

Autres éléments d'informations

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

- avenue Kléber à Paris XVI^{ème},
- rue du Laos à Paris XV^{ème}.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 5 DÉCEMBRE 2013

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 2013, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 17.766.065,79 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 16.146.019,77 euros, majoré du report à nouveau soit 1.620.046,02 euros, selon la répartition suivante :

- 16.476.700,00 euros à titre de dividende,
- 1.289.365,79 euros au compte report à nouveau.

Le dividende sera réparti entre les associés de la façon suivante :

- 16.131.260,89 euros pour Capma & Capmi
- 345.439,11 euros pour Monceau Retraite & Epargne.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2013 après distribution du dividende est évaluée à 28,870 euros et approuve cette évaluation.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités prescrites par la loi.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.



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 : 36/38 rue de Saint-Pétersbourg - CS 70 110 - 75380 Paris cedex 08

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

www.monceauassurances.com