



Monceau Investissements Immobiliers

**Rapport annuel
Exercice 2014**



Sommaire

Rapport du gérant	p.3
Rapport du Commissaire aux Comptes.....	p.11
Capitaux propres	p.12
Compte de résultat	p.13
Bilan	p.14
Annexes aux comptes au 30 septembre 2014.....	p.16
Les résolutions.....	p.26

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DU 9 DÉCEMBRE 2014

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, par là même 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 cession projetées par la société. Ce comité a été consulté à 7 reprises entre le 1er octobre 2013 et le 30 septembre 2014.

1. Le patrimoine

1.1 Acquisitions et arbitrages

Dans la logique d'arbitrage du parc résidentiel et des immeubles détenus en copropriété, deux immeubles ont été cédés au cours de l'exercice :

- L'immeuble résidentiel situé au 52 avenue Kléber dans le 16^{ème} arrondissement de Paris et détenu en indivision avec la Société civile centrale Monceau ;
- Les étages de bureaux, d'une surface totale de 2.149 m², détenus en copropriété aux 191-195 avenue Général De Gaulle à Neuilly-sur-Seine, ont été cédés en décembre 2013.

Le patrimoine s'est enrichi de deux actifs au cours de l'exercice ; l'un est acquis dans le cadre d'une opération en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement), le second est un immeuble vide à restructurer :

- L'investissement, en « État Futur d'Achèvement », porte sur un immeuble de bureaux situé 32 rue Paul Duez, dans le centre de Lille, à proximité immédiate de la gare de Lille Flandres et de la mairie de Lille, à l'orée du quartier « Euralille 1 ».

L'opération consiste à restructurer un immeuble des années 50 de bonne facture avec une façade en pierres de tailles et de lui adjoindre une aile neuve ainsi qu'une surélévation partielle.

L'immeuble sera labellisé BREEAM, standard international de référence en termes de construction durable, et répondra aux critères de la Réglementation Thermique 2012.

L'ensemble immobilier développera une surface utile prévisionnelle de 3.330 m².

Cet investissement rejoint les critères d'investissement de MII qui privilégie un ancrage régional. L'acquisition a été régularisée le 19 décembre 2013 pour une livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2015.

- Le second immeuble acquis au cours de l'exercice a été construit au début des années 1970 pour les besoins propres de son unique occupant et propriétaire, la société des Ciments Lafarge. Désormais vacant, cet immeuble de bureaux situé 5 boulevard Louis Loucheur à Saint-Cloud (92210), desservi par le tramway T2 ainsi que par la gare du Val d'Or et qui bénéficie d'une excellente desserte routière depuis la porte Maillot à travers le Bois de Boulogne, fera l'objet d'une restructuration lourde intégrant la réfection totale des façades en vue de livrer un immeuble neuf répondant aux normes actuelles (démarche « Haute Qualité Environnementale » et labellisation « Bâtiment Basse Consommation»), pour une surface utile prévisionnelle de plus de 7.670 m². Le permis est en cours d'instruction par les services de la mairie de Saint-Cloud ; il a d'ores et déjà reçu un accueil très favorable de la part du maire de la commune.

L'aménagement du toit terrasse de cet immeuble situé sur les hauteurs de Saint-Cloud permettra de bénéficier d'une vue exceptionnelle à 360° sur Paris, la Défense et la banlieue ouest. La livraison de l'immeuble est prévue au dernier trimestre de l'année 2016.

Enfin, une promesse a été signée le 25 juillet 2014 en vue de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux situé aux numéros 25 à 35 de la rue de Tournai à Lille. Ce projet qui développera une surface utile de 7.153 m², a été conçu par le cabinet Chartier-Corbasson, sélectionné à l'issue d'un concours ; il est situé à proximité immédiate de la gare Lille Flandres et bénéficiera donc d'un accès privilégié aux transports en commun (métro, train régional, TGV).

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

Détail des cessions :

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

Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
32, rue Paul Duez	59000 Lille	3.330 m ²	100 %
5, boulevard Louis Loucheur	92210 Saint-Cloud	7.670 m ²	100 %

Détail des acquisitions en cours :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
VEFA promesse signée	Le Conex, 25 à 35 rue de Tournai 59000 Lille	7.153 m ²	100 %

1.2 Le patrimoine à l'inventaire du 30 septembre 2014

Conformément à sa politique d'enrichissement du patrimoine immobilier de bureaux répondant aux derniers standards des normes environnementales et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, Monceau Investissements Immobiliers a principalement investi dans des bâtiments neufs ou dans des programmes de restructuration lourde, justifiant le nombre important d'immobilisations en cours à la clôture de l'exercice. L'ensemble totalise une surface d'environ 26.380 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 %
Hauts-de-Seine - 92 (1)			
5, boulevard Louis Loucheur	92 Saint-Cloud	7.670 m ²	100 %
Loir et Cher - 41 (1)			
Rue du Bourg Neuf	41 blois	2.500 m ²	100 %
Nord - 59 (2)			
32, rue Paul Duez	59 Lille	3.330 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 103.400 m², est essentiellement constitué de locaux professionnels et reste majoritairement situé dans les grandes métropoles régionales.

Au 30 septembre 2014, **sans tenir compte des immeubles en construction ou en cours de restructuration** (cf. supra) et qui seront intégrés dans les analyses après leur livraison, la société MII est propriétaire de 28 immeubles, dont 25 détenus directement et 3 en indivision avec la Société civile centrale Monceau, répartis comme suit :

- 4 immeubles à Paris (dont 1 immeuble d'habitation en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 7.943 m²,
- 8 immeubles en région parisienne (dont 1 immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 35.674 m²,
- 16 immeubles dans les autres régions (dont 1 immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 59.783 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.

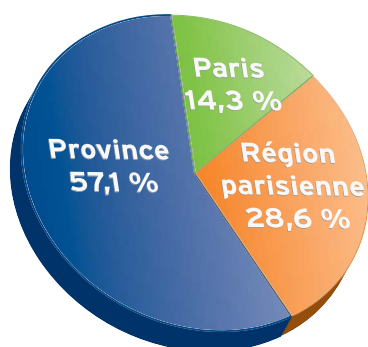


Patrimoine de MII au 30 septembre 2014

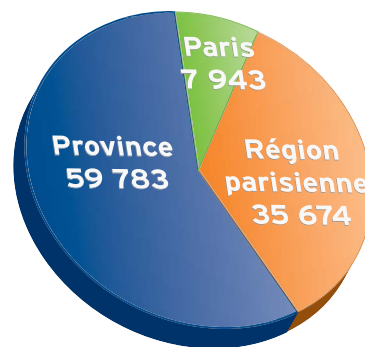
ADRESSE	VILLE	m² détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
BUREAUX : 27			
Paris : 3			
65, avenue Fd Roosevelt	Paris VIII ^{ème}	832 m²	MII
14, rue Riquet	Paris XIX ^{ème}	2.489 m²	MII
18, rue Vivienne	Paris II ^{ème}	3.807 m²	MII
Région parisienne : 8			
<i>Hauts de Seine - 92 (7)</i>			
40, rue Pasteur	Suresnes	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
24, rue du Général Eboué	Issy-Les-Moulineaux	4.884 m²	MII
<i>Val-de-Marne - 94 (1)</i>			
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.456 m²	MII
<i>Yvelines - 78 (1)</i>			
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.826 m²	MII
Province : 16			
<i>Alpes - Maritimes - 06 (1)</i>			
12, boulevard Cassin	Nice	2.994 m²	MII
<i>Bouches-du-Rhône - 13 (2)</i>			
467, avenue du Prado	Marseille	2.008 m²	MII
165, avenue du Prado	Marseille	5 440 m²	MII
<i>Haute-Garonne - 31 (2)</i>			
7, boulevard de la Gare	Toulouse	2.891 m²	MII
1, Place Occitane	Toulouse	6.685 m²	MII
<i>Loire-Atlantique - 44 (3)</i>			
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
<i>Nord - 59 (1)</i>			
2, rue Tenremonde	Lille	1.248 m²	Indivision SCCM/MII (*)
« Green Office 4A2 »	Sainghin-en-Mélantois	2.553 m²	MII
ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie			
« Green Office 4A2 »	Villeneuve d'Ascq	2.621 m²	MII
ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie			
<i>Bas-Rhin - 67 (1)</i>			
5 et 7 avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m²	MII
<i>Rhône-Alpes - 69 (4)</i>			
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 : 1			
Paris : 1			
10, rue du Laos	Paris XV ^{ème}	815 m²	Indivision SCCM/MII (*)

(*) pour les trois 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 :

(Hors construction / restructuration)

	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros
Bureaux et commerces	102.585	99,2 %	355,8 M€	98,6 %	253,9 M€ ❶
Habitation	815	0,8 %	5 M€	1,4 %	0,6 M€
Total	103.400	100 %	360,9 M€	100 %	254,5 M€

❶ (y compris provision pour dépréciation des constructions de 3.729 k€ relative à l'immeuble « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue.

Le taux d'occupation qui s'établit à **87,1 %** au 30 septembre 2014 se situe à un niveau légèrement inférieur au niveau affiché à la fin de l'exercice précédent (88,2 %)

L'immeuble Oxygène Sud, situé à Chevilly-Larue, subit toujours les effets du fléchissement de la demande qui a inévitablement accompagné la crise économique. Cependant, postérieurement à la fin de l'exercice courant, un bail a été signé sur l'immeuble jumeau appartenant à la Société civile centrale Monceau pour un peu plus de 4.000 m². Cet immeuble répond 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 51 % de la vacance.

L'immeuble « Green Office » qui a été livré sur la Zac de la Haute Borne au mois de décembre 2013 dans la métropole lilloise a été loué à un locataire unique qui l'a occupé dès sa livraison.

L'autre immeuble de la Zac de la Haute Borne livré en septembre 2014 n'a pas trouvé preneur à la fin de l'exercice courant.

L'excellente tenue du taux de remplissage des immeubles parisiens (99,3 %) 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.

La loi dite « Pinel » qui s'applique désormais aux baux conclus à compter du 1er septembre 2014 encadre de façon plus contraignante les baux commerciaux avec pour objectif avoué la protection accrue des locataires. Cette loi, dont le décret d'application a été publié le 5 novembre 2014, interdit désormais de refacturer certaines charges aux locataires et notamment les honoraires liés à la gestion des loyers. Cette loi aura sans aucun doute des effets sur l'économie des baux conclus à compter de sa date d'application. Au terme de cet exercice, il est trop tôt pour en mesurer toutes les conséquences et apprécier la réaction du marché vis-à-vis de ces nouvelles règles et de leur interprétation.

Cette loi « Pinel » s'ajoute aux contraintes dictées par le Grenelle de l'environnement qui implique de nouveaux échanges entre bailleurs et locataires en même temps qu'il prévoit d'obliger les propriétaires à réaliser certains travaux visant à améliorer la qualité environnementale des immeubles de bureaux.

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 2014 s'élèvent à **24.885 k€**, contre **25.228 k€** au cours de l'exercice précédent, en légère baisse de **-1,4 %**. Les loyers ont subi l'évolution peu favorable, voire négative, de l'indice Insee du Coût de la Construction qui sert de référence pour la revalorisation annuelle des loyers de bureaux. Après une année de progression mesurée, ce taux est retombé, en année glissante, à - 1,3 %.

Il est à noter que, dans le cadre de la loi « Pinel », l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), moins dépendant des aléas des coûts des matières premières, se substituera progressivement à l'ICC dans les nouveaux baux commerciaux.

Les **charges d'exploitation** sont également en baisse de 4,6 % à **17.319 k€** après la forte hausse de l'exercice précédent.

Les produits financiers de la société, à 16.749 k€ contre 9.091k€ en 2013, s'inscrivent en forte hausse (+ 84,2 %). Cette performance provient essentiellement des revenus des titres immobilisés, et en particulier du dividende perçu sur la Société civile centrale Monceau dont MII détient 49,75% des parts.

Au total, la conjugaison de la stagnation des produits locatifs, de la baisse des charges d'exploitation et de la progression significative des produits financiers permettent au **résultat de l'exercice**, établi à **37.232 k€**, de se situer en forte hausse par rapport au résultat de l'exercice précédent arrêté à **16.146 k€** au 30 septembre 2013. Il représente **6,1 % des fonds propres**.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter la majeure partie de 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 des 2^e et 3^e trimestres 2014, 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 4^{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 **360.849 k€** hors droits au 30 septembre 2014. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **254.483 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente** de **106.366 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 2014 à **199.533 k€** (contre une valorisation de 200.004 k€ au 30 septembre 2013 mais après versement d'un acompte sur dividende significatif, de 30 M€ en septembre 2014), soit une **plus-value latente** de **46.578 k€**, également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

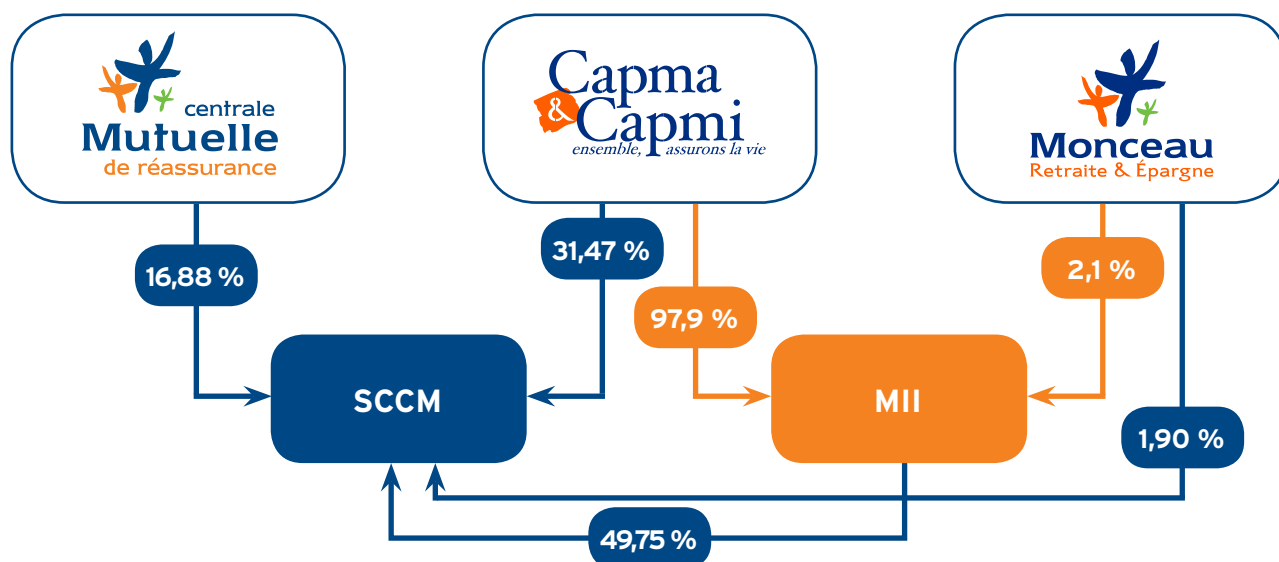
La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution conformément aux dispositions du Code des assurances, s'élève avant distribution du dividende et compte-tenu des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et sur les titres détenus au 30 septembre 2014, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à 30,316 €, en progression de 5,01% 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 **33.219.819 €**, ce qui portera la valeur de la part à **29 €** (contre **28,870 €** au 30 septembre 2013), pour un rendement global (dividende plus augmentation de la valeur de la part) enregistré par chaque actionnaire de **5,01 %** pour l'ensemble de l'exercice.

3. Informations générales sur la société

Le capital social, après l'émission des 1.039.141 parts venant rémunérer les augmentations de capital décidées par l'Assemblée générale tenues le 23 décembre 2013, **est composé au 30 septembre 2014 de 25.248.276 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 24.718.938 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 529.338 parts d'intérêt.



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

- La valeur de la part sera fixée à **29,000 €**,
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **5.302 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 2014 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 1^{er} décembre 2014

Le Commissaire aux comptes

Mazars



Christophe Berrard

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2014

Capital social	504 965 520
Primes d'émission, fusion, apports	68 984 364
Report à nouveau	1 289 366
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	37 323 151
	612 471 401
Provisions à caractère de réserves	-
Écart d'évaluation Immobilisations	106 366 184
Écart d'évaluation Immobilisations Financières	46 578 460
Écart d'évaluation V.M.P	0
Capitaux propres réévalués	765 416 045

Dividende	33 219 819
Acompte sur dividende versé	
Capitaux propres réévalués après distribution	732 196 226
Nombre de parts	25 248 276
Valorisation de la part au 01/10/2014 (après affectation du résultat)	29,000
Valorisation de la part au 01/10/2013 (après affectation du résultat)	28,870
Rendement	0,45 %

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2014	30/09/2013
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	24 885 474	25 228 195
Produits des activités annexes	14 808	34 960
Autres produits	402	430
Chiffre d'affaires net	24 900 684	25 263 584
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	7 756 556	7 986 103
Impôts Taxes et Versements Assimilés	2 612 719	1 935 556
Salaires et Traitements	63 401	326 539
Charges Sociales	2 697	-
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	34 446	1 011 914
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	6 847 672	6 884 248
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres Charges	1 755	14 459
Sous-total	17 319 247	18 158 819
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 581 437	7 104 765
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	16 748 719	9 090 791
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	16 748 719	9 090 791
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	272 480	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	96 090	-
Autres charges financières	-	-
Sous-total	368 570	-
RÉSULTAT FINANCIER	16 380 149	9 090 791
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	23 961 586	16 195 556
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	2 241 003	639 614
Sur cessions d'éléments d'actif	20 214 459	-
Autres produits exceptionnels	722 332	1 006 282
Sous-total	23 177 794	1 645 897
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	-	1 700 812
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	9 867 219	-
Autres charges exceptionnelles	40 010	- 5 379
Sous-total	9 907 229	1 695 433
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13 270 564	- 49 536
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	64 827 197	36 000 272
Total des charges	27 595 046	19 854 252
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	37 232 151	16 146 020

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2014

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2014			30/09/2013
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	108 286	735 215	744 831
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	108 286	735 215	744 831
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	332 754 243	78 270 964	254 483 279	254 682 262
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	94 590 800	-	94 590 800	53 810 243
Sous-total	427 345 044	78 270 964	349 074 080	308 492 504
Immobilisations financières				
Participations	232 424 693	-	232 424 693	212 523 143
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	61 199	-	61 199	84 708
Sous-total	232 485 892	-	232 485 892	212 607 851
Total actif immobilisé	660 674 436	78 379 250	582 295 186	521 845 186
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 947 137	180 275	1 766 862	1 318 002
Acomptes fournisseurs	137 303	-	137 303	29 813
État	8 425 839	-	8 425 839	1 601 695
Autres créances	733 473	-	733 473	51 796
Sous-total	11 243 751	180 275	11 063 476	3 001 306
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	27 933 435	272 480	27 660 955	13 642 383
Sous-total	27 933 435	272 480	27 660 955	13 642 383
Disponibilités	2 152 869	-	2 152 869	32 338 742
Total actif circulant	41 330 056	452 755	40 877 301	48 982 432
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	702 004 491	78 832 005	623 172 487	570 827 618

Monnaie : Euros

30/09/2014	30/09/2013
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	504 965 520	484 182 700
Primes d'émission, fusion, apports	68 984 364	59 767 183
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	1 289 366	1 620 046
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	37 232 151	16 146 020
Sous-total	612 471 401	561 715 949
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	941 000	941 000
Provisions pour charges	-	-
Sous-total	941 000	941 000
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	4 442 941	4 436 887
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	962 679	817 250
Dettes fiscales et sociales	2 195 578	1 862 935
Autres dettes	2 158 889	1 053 597
Sous-total	9 760 086	8 170 669
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-

TOTAL GÉNÉRAL	623 172 487	570 827 618
----------------------	--------------------	--------------------

(1) Dont à plus d'un an

4 234 355

4 436 887

(1) Dont à moins d'un an

5 525 731

3 733 782

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Monceau Investissements Immobiliers

Annexes aux comptes au 30 septembre 2014

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.

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.

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, par là même, 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 a été consulté à 7 reprises entre le 1^{er} octobre 2013 et le 30 septembre 2014.

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 situé 32 rue Paul Duez dans le centre de Lille, et sur un immeuble de bureaux vide à restructurer, ancien siège des ciments Lafarge, situé 5 boulevard Louis Loucheur à Saint-Cloud (92210).

Une promesse a été signée en vue de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux situé aux numéros 25 à 35 de la rue de Tournai à Lille.

Dans la logique d'arbitrage du parc résidentiel et des immeubles détenus en copropriété, deux immeubles ont été cédés au cours de l'exercice : l'immeuble résidentiel situé au 52 avenue Kléber dans le 16^{ème} arrondissement de Paris ainsi que les étages de bureaux détenus en copropriété aux 191-195 avenue Général De Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

Les produits locatifs enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2014 s'élèvent à **24.885 k€**, contre **25.228 k€** au cours de l'exercice précédent, en légère baisse de **-1,4 %**.

Les **charges d'exploitation** sont également en baisse de 4,6 % à **17.319 k€** après la forte hausse de l'exercice précédent.

Les produits financiers de la société, à 16.749 k€ contre 9.091 k€ en 2013, s'inscrivent en forte hausse (+ 84,2 %). Cette performance provient essentiellement des revenus des titres immobilisés, et en particulier du dividende perçu sur la Société civile centrale Monceau dont MII détient 49,75 % des parts.

Au total, la conjugaison de la stagnation des produits locatifs, de la baisse des charges d'exploitation et de la progression significative des produits financiers permettent au **résultat de l'exercice**, établi à **37.232 k€**, de se situer en forte hausse par rapport au résultat de l'exercice précédent arrêté à **16.146 k€** au 30 septembre 2013. Il représente **6,1 % des fonds propres**.

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

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours des 2^e et 3^e trimestres 2014, 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 » a procédé à sa 4^{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 **360.849 k€** hors droits au 30 septembre 2014. La valeur nette comptable s'élève quant à elle à **254.483 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente de 106.366 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 2014 à **199.533 k€** (contre une valorisation de 200.004 k€ au 30 septembre 2013 mais après versement d'un acompte sur dividende significatif, de 30 M€ en septembre 2014), soit une **plus-value latente de 46.578 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 et de Résolution 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 2014, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à 30,316 €, en progression de 5,01 % 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 **33.219.819 €**, ce qui portera la valeur de la part à **29 €** (contre **28,870 €** au 30 septembre 2013), pour un rendement global (dividende plus augmentation de la valeur de la part) enregistré par chaque actionnaire de **5,01 %** pour l'ensemble de l'exercice.

Actionnaires	Versements de décembre 2013		Totaux
	Sur report à nouveau	Sur résultat au 30/09/2013	
Capma & Capmi	-	-	-
Monceau Retraite & Épargne	-	-	-
Total	-	-	-

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 01/10/2013	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2014
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 01/10/2013	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2014
Amortissements	99	10	-	108
Total	99	10	-	108

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2013	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2014
Terrains bâtis				
Catégorie 1	4 665	-	-	4 665
Catégorie 2	79 961	1 385	2 788	78 558
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	512	-	232	280
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	18 344	-	-	18 344
Catégorie 2	88 052	3 133	4 349	86 836
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 957	-	1 274	683
Clos & couvert				
Catégorie 1	5 033	-	-	5 033
Catégorie 2	38 367	3 332	1 254	40 444
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	603	-	388	216
Lots techniques				
Catégorie 1	5 822	-	-	5 822
Catégorie 2	49 985	3 518	1 589	51 913
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	567	-	344	223
Second œuvre				
Catégorie 1	6 749	-	-	6 749
Catégorie 2	31 142	2 898	1 171	32 869
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	335	-	215	120
Immobilisations en cours	53 810	94 591	53 810	94 591
Total	385 904	108 856	67 415	427 345
Terrains	85 137	1 385	3 020	83 502
Gros œuvre	108 353	3 133	5 623	105 863
Clos & couverts	44 003	3 332	1 642	45 693
Lots techniques	56 374	3 518	1 933	57 959
Second œuvre	38 227	2 898	1 386	39 738
Immobilisations en cours	53 810	94 591	53 810	94 591
Totaux	385 904	108 856	67 415	427 345

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2013	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2014
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	1 410	150	-	1 559
Catégorie 2	18 203	929	490	18 643
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 303	4	881	426
Clos & couvert				
Catégorie 1	1 077	144	-	1 220
Catégorie 2	12 730	1 279	347	13 663
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	603	0	388	216
Lots techniques				
Catégorie 1	1 179	233	-	1 412
Catégorie 2	15 956	1 947	524	17 380
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	434	7	275	166
Second œuvre				
Catégorie 1	2 305	450	-	2 755
Catégorie 2	15 919	1 695	632	16 982
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	321	0	202	120
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	71 441	6 838	3 737	74 542

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	20 916	1 083	1 371	20 628
Clos & couverts	14 410	1 423	735	15 099
Lots techniques	17 569	2 187	798	18 958
Second œuvre	18 546	2 145	834	19 857
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	71 441	6 838	3 737	74 542

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2013	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2014
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	5 970	3 729	5 970	3 729
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Total	5 970	3 729	5 970	3 729

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 30/09/2013	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2014
Société Civile Centrale Monceau	212 523	19 902		232 425
	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	-	-	-	-
Fonds de roulements versés	85	-	24	61
Totaux	212 608	19 902	24	232 486

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2013	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2014
Valeurs mobilières de placement	-	272	-	272
Totaux	-	272	-	272

Les avances faites en compte courant depuis le 15 décembre 2008 à la Société Civile Centrale Monceau, comprises dans le montant de 232.425 k€ représentent 79.470 k€.

4.1.4 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	1 947	1 583	364
Fournisseurs débiteurs	137	137	-
Créances Fiscales	8 426	8 426	-
Autres créances	733	733	-
Total	11 244	10 879	364

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **859 k€** et les locataires douteux pour **251 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 180 k€.

Les créances fiscales comprennent la TVA récupérable pour **8.264 k€**.

Le solde des autres créances est constitué :

- du compte de gestion de la société GESTRIMELEC pour un montant de 21 k€,
- d'un compte de produits à recevoir s'élevant à 99 k€ représentant les intérêts courus non échus au 30 septembre 2014 à hauteur de 89 k€.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent **27.661 k€** contre **13.642 k€** en 2013.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **25.248.276** parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	474 032	20 347	-	494 379
	en parts	23 701 583	1 017 355	-	24 718 938
Monceau Retraite & Epargne	en k€	10 151	436	-	10 587
	en parts	507 552	21 786	-	529 338
sous total	en k€	484 183	20 783	-	504 966
	en parts	24 209 135	1 039 141	-	25 248 276
Prime d'émission	en k€	59 767	9 217	-	68 984
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		543 950	30 000	-	573 950

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2013	Résultat 2012 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2014
Report à nouveau (solde créditeur)	1 620	- 331	-	1 289
Total	1 620	- 331	-	1 289

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 05 décembre 2013, 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** au titre de la distribution 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 & Épargne.

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 12 décembre 2013, le capital est augmenté de 1.039.141 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **1.017.355 parts** pour Capma & Capmi,
- **21.786 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2013	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2014
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	4 443	4 443	-
Associés	-	-	-
Avances clients	2 119	2 119	-
Fournisseurs et comptes rattachés	963	963	-
Dettes fiscales et sociales	2 196	2 196	-
Autres dettes	40	40	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	9 760	9 760	-

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **300 k€**,
- les factures non parvenues sur immobilisations pour **653 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **10 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux - Néant.

Les dettes fiscales sont constituées de **2.069 k€** de provision représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2014.

Les autres dettes s'élèvent à **40 k€** et représentent entre autres les chèques prescrits pour **8 k€** et **18 k€** de charges à payer.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2013-2014, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de Commissaire aux comptes se sont élevés à 16.671 € T.T.C.

Charges de fonctionnement		5 647
dont charges récupérables	5 401	
Entretiens et réparations		1 564
dont factures non parvenues sur travaux	300	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	
Honoraires et autres charges		545
Total		7 757

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de **16.380 k€** dû pour l'essentiel à la perception de dividendes versés par la Société Civile Centrale Monceau pour **14.926 k€** au cours de l'exercice écoulé, des intérêts courus non échus pour **89 k€** et des produits sur cessions de valeurs mobilières de placement pour **1.691 k€**.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	417
Produits de cession de l'actif immobilisé	20 214
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	2 241
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	-
Autres produits exceptionnels divers	306
Produits exceptionnels	23 178
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	32
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	9 867
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	-
Autres charges exceptionnelles diverses	8
Charges exceptionnelles	9 907

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							
92Neuilly CGD	11 151	1 993	9 158	13 320	4 162	-	4 162
Catégorie 3							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 6							
75Kleber	2 454	1 745	709	6 894	6 186	-	6 186
Total	13 605	3 737	9 867	20 214	10 347	-	10 347

6 Autres éléments d'informations

La société n'a pas d'effectif, hormis les gardiens rattachés à l'immeuble suivant :

- rue du Laos à Paris XV^{ème}.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 9 DÉCEMBRE 2014

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2014, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat excédentaire de l'exercice soit 37 232 150,80 euros de la façon suivante :

- 33 219 819,00 euros à titre de dividende,
- 4 012 331,80 euros au compte report à nouveau.

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

- 32 523 355,11 euros pour Capma & Capmi
- 696 463,89 euros pour Monceau Retraite & Epargne

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2014 après distribution du dividende est évaluée à 29,00 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

La collectivité des associés, après lecture du rapport de la gérance, décide d'augmenter le capital social effectif qui s'élève à 573 949 884,06 euros, divisé en 25 248 276 parts sociales, entièrement libérées, d'une somme de 45 000 315,00 euros afin de le porter à 618 950 199,06 euros, au moyen de la création de 1 551 735 parts sociales nouvelles de 29,00 euros chacune.

Ces 1 551 735 parts sociales sont créées avec jouissance à compter du 1^{er} octobre 2014. Elles seront à compter de cette date assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts sociaux

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

La collectivité des associés décide que la souscription des 1 551 735 parts sociales nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital décidée sous la résolution qui précède est réservée :

à la société Capma & Capmi, à concurrence de 1 519 200 parts nouvelles, soit :

▪ Capma Gestion	699 080 parts nouvelles,
▪ Capma Dynavie Euros	87 800 parts nouvelles,
▪ Capma Carnet Multi Epargne Euros	102 370 parts nouvelles,
▪ Capma Carnet Epargne	97 200 parts nouvelles,
▪ Capma Régime collectif de retraite	430 420 parts nouvelles,
▪ Capma Ensemble des rentes viagères immédiates	99 860 parts nouvelles,
▪ Capma Fonréa	900 parts nouvelles,
▪ Capma Fonds Acti Retraite	1 570 parts nouvelles,

à la société Monceau Retraite & Epargne, à concurrence de 32 535 parts nouvelles, soit :

▪ MRE Gestion	10 790 parts nouvelles,
▪ MRE Monceau Avenir Retraite	21 745 parts nouvelles.

La répartition des parts nouvelles entre les porteurs de parts de la société étant effectuée à hauteur de leur pourcentage de détention actuelle, la répartition du capital entre les associés demeurera donc inchangée au terme de l'opération.

Les parts ainsi libérées devront avoir été effectivement souscrites avant le 31 décembre 2014.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité nécessaires.

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 70110 - 75380 Paris cedex 08

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

www.monceauassurances.com