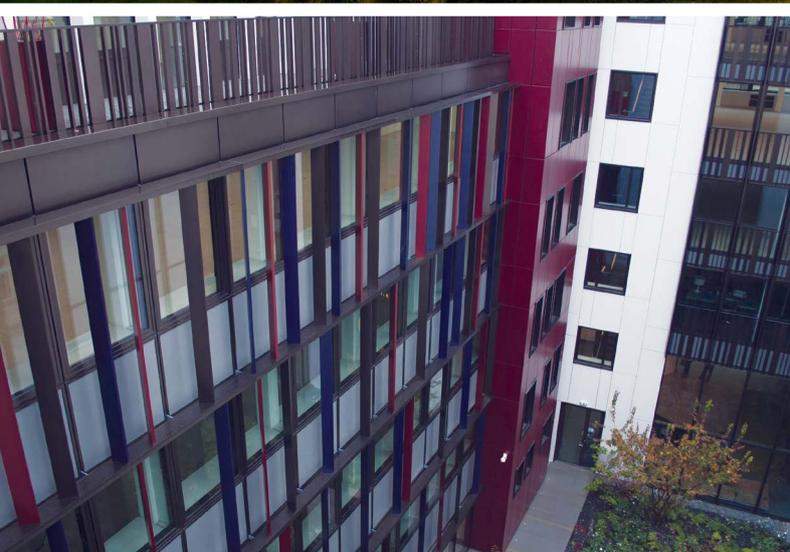
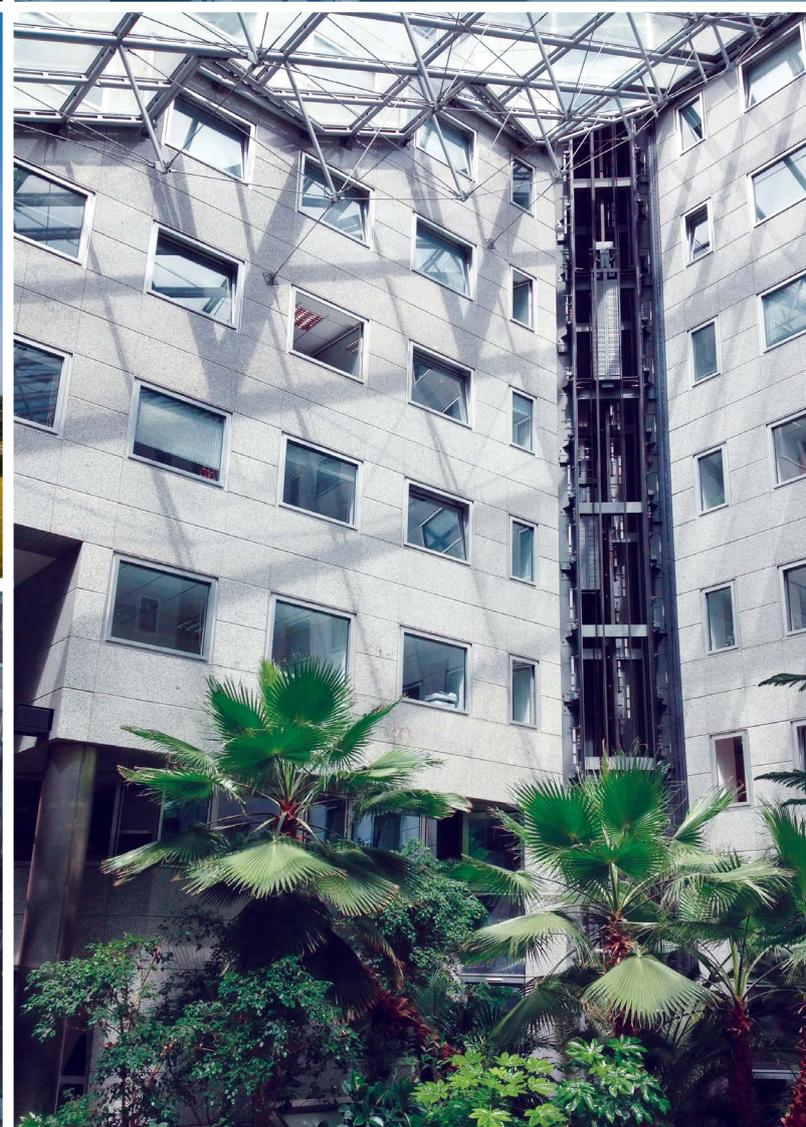




Monceau
Investissements
Immobiliers

Rapport annuel
exercice 2015



Sommaire

Rapport du gérant	p.3
Rapport du Commissaire aux Comptes.....	p.11
Capitaux propres	p.14
Compte de résultat	p.15
Bilan	p.16
Annexes aux comptes au 30 septembre 2015	p.18
Les résolutions.....	p.28

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 3 DÉCEMBRE 2015

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 de la Commission des Investissements Immobiliers et les avis qu'elle émet. Cette commission consultative est composée de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Elle est consultée par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Cette commission a été consultée à 8 reprises entre le 1^{er} octobre 2014 et le 30 septembre 2015.

1. Le patrimoine

1.1 Acquisitions et arbitrages

Aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée par MII au cours de l'exercice ; il n'a pas été donné suite à la promesse 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 a été abandonné en raison de la difficulté d'avancer de façon satisfaisante avec le vendeur sur la version définitive du programme et la qualité des prestations.

Un immeuble a été cédé au cours de l'exercice, l'immeuble de bureaux « Le Lavoisier » situé au 40 rue Pasteur à Suresnes dans les Hauts-de-Seine, détenu en indivision avec la Société civile centrale Monceau, a été cédé dans le cadre d'un marché de gré à gré ; cette vente « opportuniste » permet de tirer profit de la rénovation complète de l'immeuble qui a été réalisée en 2013 et qui a permis de trouver un locataire unique de qualité pour une durée ferme de 9 ans. Par ailleurs, par sa taille supérieure à 9.000 m², cet actif sortait des habituels critères d'investissements de la Sci plutôt concentrés sur des actifs d'une taille plus réduite permettant une meilleure répartition des risques.

> En couverture : (de gauche à droite et de haut en bas)

Oxygène Sud, ZAC Petit-Leroy - Chevilly-Larue (94) / Le Brio - rue de Paris, rue Victor Basch - Massy (91)

18, rue Vivienne - Paris II^{ème} / Green Office 4A1, ZAC de la Haute Borne, rue de l'harmonie - Villeneuve d'Ascq (59)

139, rue de Vendôme - Lyon (69) / Le Tocqueville, 75 rue de Tocqueville - Paris XVII^{ème}

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

Détail des acquisitions/cessions :			
Détail des cessions :			
Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
40 rue Pasteur	92150 Suresnes	4.599 m ²	50%
Détail des acquisitions :			
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			

1.2 Le patrimoine à l'inventaire du 30 septembre 2015

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 au cours des derniers exercices 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 13.500 m².

Détail des immeubles en construction ou en restructuration lourde :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
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 111.445 m², hors immeubles en restructuration), est essentiellement constitué de locaux professionnels et reste majoritairement situé dans les grandes métropoles régionales.

Au 30 septembre 2015, **sans tenir compte des immeubles en construction ou en cours de restructuration** (cf. supra) qui seront intégrés dans les analyses après leur livraison, la société MII est propriétaire de 29 immeubles, dont 27 détenus directement et 2 en indivision avec la Société civile centrale Monceau, répartis comme suit :

- 5 immeubles à Paris (dont 1 immeuble d'habitation en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 13.282 m²,
- 8 immeubles en région parisienne (dont 1 immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 38.471 m²,
- 16 immeubles dans les autres régions (dont 1 immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 59.804 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.

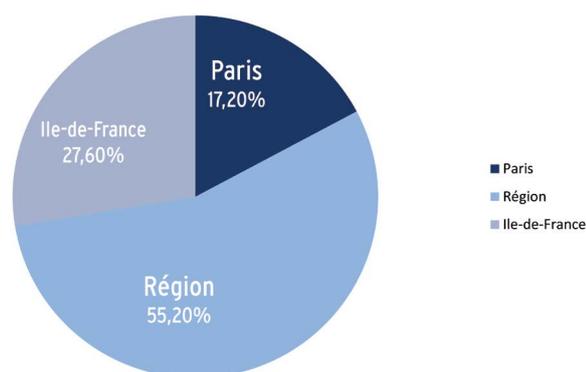


> Immeuble avenue du Prado - Marseille (13)

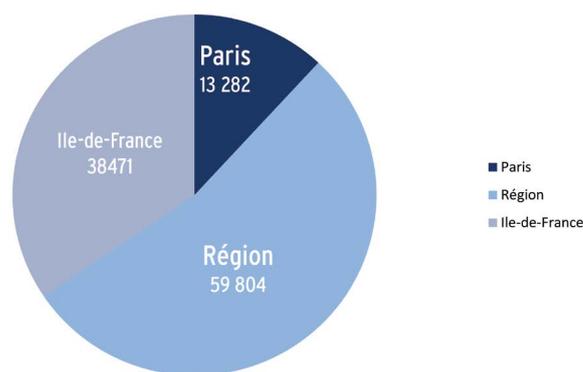
Adresse	Ville	m ² détenus (*)	Structure propriétaire
BUREAUX : 28			
Paris : 4			
18, rue Vivienne	Paris II ^{ème}	3.807 m ²	MII
65, avenue Fd Roosevelt	Paris VIII ^{ème}	832 m ²	MII
75 rue de Tocqueville	Paris XVII ^{ème}	5.339 m ²	MII
14, rue Riquet	Paris XIX ^{ème}	2.489 m ²	MII
Région parisienne : 8			
<i>Essonne - 91 (1)</i>			
Rue de Paris, rue Victor Basch	Massy	7.396 m ²	MII
<i>Hauts de Seine - 92 (5)</i>			
5/7, rue S. de Rothschild	Suresnes	5.732 m ²	MII
117/119, av. V. Hugo	Boulogne	2.314 m ²	MII
15 rue du Dôme	Boulogne	6.802 m ²	MII
8, rue Louis Rouquier	Levallois	2.062 m ²	MII
24, rue du G ^{al} Général Éboué	Issy-les-Moulineaux	4.884 m ²	MII
<i>Val-de-Marne - 94 (1)</i>			
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.455 m ²	MII
<i>Yvelines - 78 (1)</i>			
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.826 m ²	MII
Province : 16			
<i>Alpes - Maritimes - 06 (1)</i>			
12, bd Cassin	Nice	3.006 m ²	MII
<i>Bouches-du-Rhône - 13 (2)</i>			
467, av. du Prado	Marseille	2.008 m ²	MII
165, av. du Prado	Marseille	5.440 m ²	MII
<i>Haute Garonne - 31 (2)</i>			
7, bd de la Gare	Toulouse	2.891 m ²	MII
1, Place Occitane	Toulouse	6.707 m ²	MII
<i>Loire-Atlantique - 44 (3)</i>			
34, place Viarme	Nantes	7.133 m ²	MII
30, bd V. Gâche	Nantes	4.686 m ²	MII
14/15, bd Stalingrad	Nantes	3.697 m ²	MII
<i>Nord - 59 (3)</i>			
2, rue Tenremonde	Lille	1.248 m ²	Indivision SCCM/MII (*)
« Green Office 4A2 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie	Sainghin-en-Mélantois	2.556 m ²	MII
« Green Office 4A1 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie	Villeneuve d'Ascq	2.620 m ²	MII
<i>Bas-Rhin - 67 (1)</i>			
5 et 7, avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m ²	MII
<i>Rhône-Alpes - 69 (4)</i>			
139, rue Vendôme	Lyon	5.343 m ²	MII
2, av. Lacassagne	Lyon	5.808 m ²	MII
9, rue Robert	Lyon	905 m ²	MII
5, rue Claude Chappe, Parc de Crécy II	St Didier au Mont d'Or	2.280 m ²	MII
HABITATION : 1			
Paris : 1			
10, rue du Laos	Paris XV ^{ème}	815 m ²	Indivision SCCM/MII (*)

(*) pour les 2 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	110.467	99,3%	427,058 M€	98,7 %	323,535 M€ ①
Habitation	815	0,7 %	5,430 M€	1,3 %	0,583 M€
Total	111.282	100 %	432,488 M€	100 %	324,118 M€

① (1) y compris provision pour dépréciation des constructions de 4.175 k€ relative à l'immeuble « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, et aux 2 immeubles Green Office situés sur la Zac de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq.

Le taux d'occupation qui s'établit à 82,2 % au 30 septembre 2015 se situe à un niveau très inférieur au niveau affiché à la fin de l'exercice précédent (87,1 %). Cette baisse est imputable à la livraison de l'immeuble « Brio » situé à Massy (7.544 m²) et de celui situé au 75 rue de Tocqueville à Paris 17^e (5.339 m²) qui n'ont pas trouvé preneur à la clôture du présent exercice et qui représentent 11,5 % de la surface totale du patrimoine de MII.

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, 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. Cet immeuble représente 4 % de la surface du patrimoine.

L'immeuble « Green Office 4A1 » qui a été livré sur la Zac de la Haute Borne en septembre 2014 dans la métropole lilloise a été loué à un locataire unique grâce à la grande qualité des prestations proposées

Il est également à noter la signature d'un « bail en état futur d'achèvement » (BEFA) sur l'immeuble situé boulevard Louis Loucheur à Saint Cloud (92) pour 7.670 m², immeuble qui sera livré fin octobre 2016. Cette location n'est pas intégrée dans le taux d'occupation.

La loi dite « Pinel » qui s'applique désormais aux baux conclus à compter du 1^{er} 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 l'obligation pour les propriétaires de 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 2015 s'élèvent à **25.567 k€**, contre **24.885 k€** au cours de l'exercice précédent, en légère hausse de **2,7 %**. 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 - 0,4 % au 2^{ème} trimestre 2015. 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 (+0,391 % sur un an, au 2^{ème} trimestre 2015).

Les charges d'exploitation sont également en hausse de 9,2 % à **18.919 k€**.

Les produits financiers de la société, à 18.311 k€ contre 16.749 k€ en 2014, s'inscrivent en hausse (+ 9,3 %). 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 légère progression des produits locatifs, de la hausse sensible des charges d'exploitation et de la progression des produits financiers permettent au **résultat de l'exercice**, établi à **34.281 k€** de se situer à un niveau légèrement inférieur au résultat de l'exercice précédent arrêté à **37.232 k€**, au 30 septembre 2014 (-7.9 %). Il représente **5,0 % 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 2015, 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 5^{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 **432.488 k€** hors droits au 30 septembre 2015. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **324.118 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente** de **108.370 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 2015 à **199.661 k€**, soit une plus-value latente de **46.706 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 2015, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à **30,308 €**, en progression de 4,51 % sur celle établie au 1^{er} octobre 2014 après distribution de dividende.

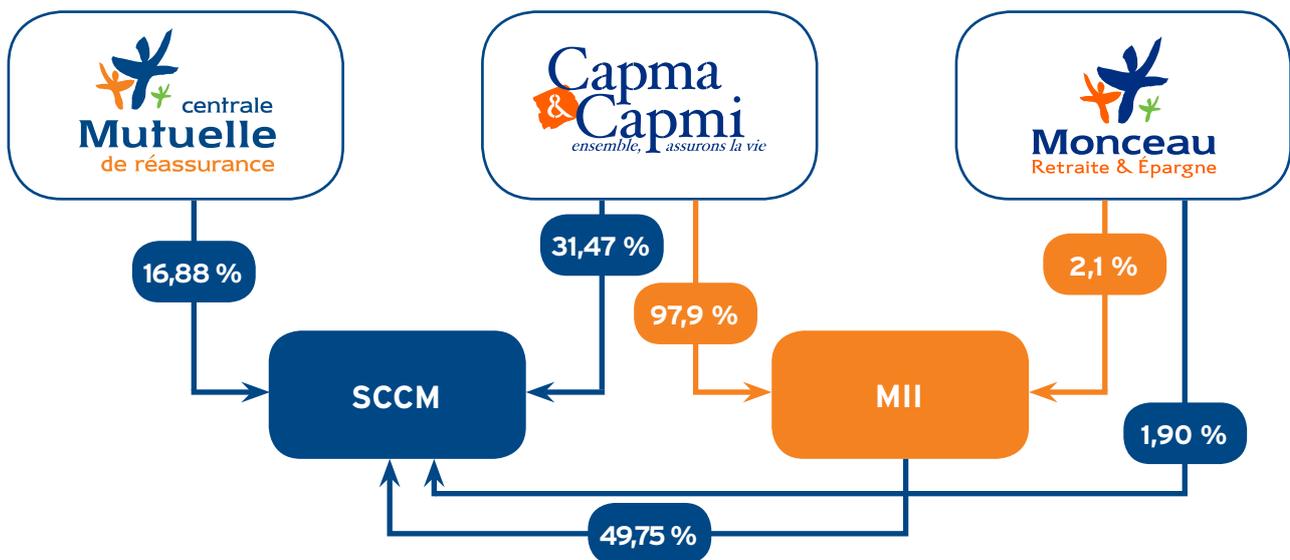
Il est proposé à l'Assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de **28.057.943,70 €**, ce qui portera la valeur de la part à **29,30 €** (contre **29 €** au 1^{er} octobre 2014), pour un rendement global (dividende plus augmentation de la valeur de la part) enregistré par chaque actionnaire de **4,51 %** pour l'ensemble de l'exercice.

3. Informations générales sur la société

Le capital social, après les émissions de 1.551.735 et de 1.035.000 parts venant rémunérer les augmentations de capital décidées par les assemblées générales tenues le 9 décembre 2014 et le 9 septembre 2015, est composé au 30 septembre 2015 de **27.835.011 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 27.251.438 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 583.573 parts d'intérêt.



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

- La valeur de la part sera fixée à **29,300 €**,
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **11.525 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.



> Immeuble Green Office 4A2 - Villeneuve d'Ascq (59)



> Immeuble rue Vivienne - Paris (75)

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 2015 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 2015

Le Commissaire aux comptes

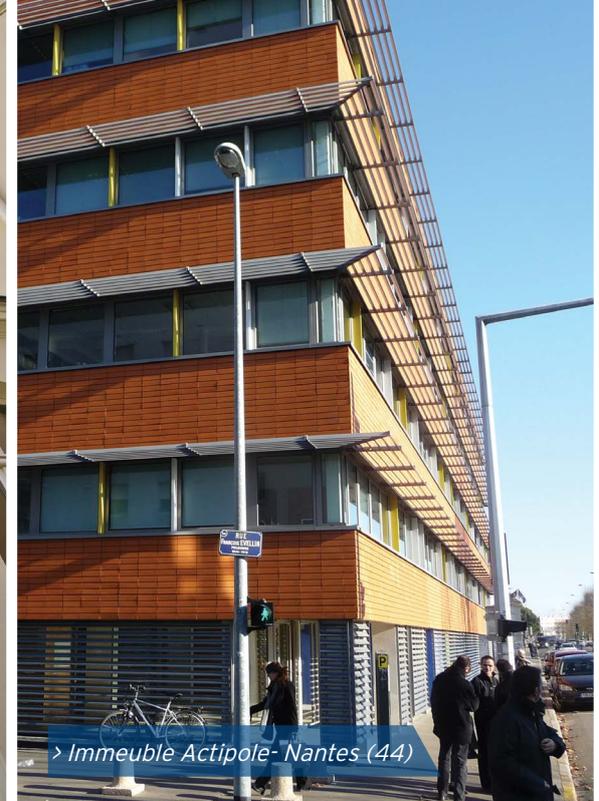
Mazars



Christophe Berrard



> Immeuble rue Franklin Roosevelt - Paris (75)



> Immeuble Actipole- Nantes (44)



> Immeuble Paul Duez- Lille (59)



> Immeuble Cristal Monceau - Boulogne-Billancourt (92)



> Immeuble Chevilly-Larue (94)



> Immeuble Cristal Monceau - Boulogne-Billancourt (92)

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2015

Capital social	556 700 220
Primes d'émission, fusion, apports	92 264 979
Report à nouveau	5 301 698
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	34 281 510
	688 548 407
Provisions à caractère de réserves	-
Écart d'évaluation Immobilisations	108 370 142
Écart d'évaluation Immobilisations Financières	46 706 467
Écart d'évaluation V.M.P	-
Capitaux propres réévalués	843 625 015

Dividende	28 057 944
Acompte sur dividende versé	
Capitaux propres réévalués après distribution	815 567 071
Nombre de parts	27 835 011
Valorisation de la part au 01/10/2015 (après affectation du résultat)	29,300
Valorisation de la part au 01/10/2014 (après affectation du résultat)	29,000
Rendement total	+ 4,51 %

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2015	30/09/2014
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	25 567 141	24 885 474
Produits des activités annexes	-	14 808
Autres produits	-	402
Chiffre d'affaires net	25 567 141	24 900 684
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	9 290 496	7 756 556
Impôts Taxes et Versements Assimilés	2 258 826	2 612 719
Salaires et Traitements	-	63 401
Charges Sociales	-	2 697
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	56 227	34 446
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	7 313 539	6 847 672
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres Charges	-	1 755
Sous-total	18 919 088	17 319 247
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6 648 053	7 581 437
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	18 311 212	16 748 719
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	18 311 212	16 748 719
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	26 355	272 480
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	331 496	96 090
Autres charges financières	-	-
Sous-total	357 851	368 570
RÉSULTAT FINANCIER	17 953 361	16 380 149
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	24 601 413	23 961 586
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	304 382	2 241 003
Sur cessions d'éléments d'actif	19 544 500	20 214 459
Autres produits exceptionnels	429 736	722 332
Sous-total	20 278 618	23 177 794
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	750 395	-
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	9 676 071	9 867 219
Autres charges exceptionnelles	172 055	40 010
Sous-total	10 598 521	9 907 229
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 680 097	13 270 564
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	64 156 971	64 827 197
Total des charges	29 875 461	27 595 046
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34 281 510	37 232 151

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2015

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2015			30/09/2014
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	117 902	725 599	735 215
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	117 902	725 599	735 215
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	401 382 815	77 264 664	324 118 152	254 483 279
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	45 330 169	-	45 330 169	94 590 800
Sous-total	446 712 984	77 264 664	369 448 320	349 074 080
Immobilisations financières				
Participations	262 277 018	-	262 277 018	232 424 693
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	6 571 199	-	6 571 199	61 199
Sous-total	268 848 217	-	268 848 217	232 485 892
Total actif immobilisé	716 404 701	77 382 565	639 022 136	582 295 186
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 999 897	236 502	1 763 395	1 766 862
Acomptes fournisseurs	84 214	-	84 214	137 303
État	2 815 499	-	2 815 499	8 425 839
Autres créances	839 202	-	839 202	733 473
Sous-total	5 738 812	236 502	5 502 310	11 063 476
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instrument de trésorerie	17 085 022	26 355	17 058 667	27 660 955
Sous-total	17 085 022	26 355	17 058 667	27 660 955
Disponibilités	36 121 831	-	36 121 831	2 152 869
Total actif circulant	58 945 665	262 857	58 682 808	40 877 301
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	775 350 366	77 645 422	697 704 944	623 172 487

2 PASSIF

Monnaie : Euros

30/09/2015	30/09/2014
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	556 700 220	504 965 520
Primes d'émission, fusion, apports	92 264 979	68 984 364
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	5 301 698	1 289 366
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	34 281 510	37 232 151
Sous-total	688 548 407	612 471 401
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	4 044 249	4 442 941
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 092 116	962 679
Dettes fiscales et sociales	2 482 662	2 195 578
Autres dettes	596 510	2 158 889
Sous-total	8 215 537	9 760 086
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-

TOTAL GÉNÉRAL	697 704 944	623 172 487
---------------	-------------	-------------

(1) Dont à plus d'un an

4 044 249

4 442 941

(1) Dont à moins d'un an

4 171 288

5 317 145

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Monceau Investissements Immobiliers

Annexes aux comptes au 30 septembre 2015

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, 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 de la Commission des Investissements Immobiliers et les avis qu'elle émet. Cette commission consultative est composée de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Elle est consultée par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Cette commission a été consultée à 8 reprises entre le 1^{er} octobre 2014 et le 30 septembre 2015.

Aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée par MII au cours de l'exercice ; il n'a pas été donné suite à la promesse 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.

Un immeuble a été cédé au cours de l'exercice :

- l'immeuble de bureaux « Le Lavoisier » situé au 40 rue Pasteur à Suresnes dans les Hauts-de-Seine, détenu en indivision avec la Société civile centrale Monceau, a été cédé dans le cadre d'un marché de gré à gré ; cette vente « opportuniste » permet de tirer profit de la rénovation complète de l'immeuble qui a été réalisée en 2013.

Les produits locatifs enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2015 s'élèvent à **25.567 k€**, contre **24.885 k€** au cours de l'exercice précédent, en légère hausse de **2,7 %**.

Les **charges d'exploitation** sont également en hausse de **9,2 %** à **18.919 k€**.

Les produits financiers de la société, à 18.311 k€ contre 16.749 k€ en 2014, s'inscrivent en hausse (+ 9,3 %). 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 légère progression des produits locatifs, de la hausse sensible des charges d'exploitation et de la progression des produits financiers permettent au **résultat de l'exercice**, établi à **34.281 k€** de se situer à un niveau légèrement inférieur au résultat de l'exercice précédent arrêté à **37.232 k€**, au 30 septembre 2014 (-7,9 %). Il représente **5,0 % 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 2015, 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 5^{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 **432.488 k€** hors droits au 30 septembre 2015. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **324.118 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente** de **108.370 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 2015 à **199.661 k€**, soit une **plus-value latente de 46.706 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 2015, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à **30,308 €**, en progression de 4,51 % sur celle établie au 1^{er} octobre 2014 après distribution de dividende.

Il est proposé à l'Assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de **28.057.943,70 €**, ce qui portera la valeur de la part à **29,30 €** (contre **29 €** au 1^{er} octobre 2014), pour un rendement global (dividende plus augmentation de la valeur de la part) enregistré par chaque actionnaire de **4,51 %** pour l'ensemble de l'exercice.

Actionnaires	Versements de décembre 2014		Totaux
	Sur report à nouveau	Sur résultat au 30/09/2014	
Capma & Capmi	- 3 928	36 452	32 523
Monceau Retraite & Épargne	- 84	781	696
Total	- 4 012	37 232	33 220

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 01/10/2014	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2015
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 01/10/2014	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2015
Amortissements	108	10	-	118
Total	108	10	-	118

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2014	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2015
Terrains bâtis				
Catégorie 1	4 665	-	-	4 665
Catégorie 2	78 558	26 154	3 125	101 586
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	280	-	-	280
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	18 344	-	-	18 344
Catégorie 2	86 836	27 130	4 854	109 112
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	683	-	-	683
Clos & couvert				
Catégorie 1	5 033	-	-	5 033
Catégorie 2	40 444	10 579	2 661	48 362
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	216	-	-	216
Lots techniques				
Catégorie 1	5 822	-	-	5 822
Catégorie 2	51 913	14 091	5 824	60 181
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	223	-	-	223
Second œuvre				
Catégorie 1	6 749	-	-	6 749
Catégorie 2	32 869	9 149	2 011	40 008
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	120	-	-	120
Immobilisations en cours	94 591	45 330	94 591	45 330
Total	427 345	132 433	113 065	446 713
Terrains	83 502	26 154	3 125	106 531
Gros œuvre	105 863	27 130	4 854	128 139
Clos & couverts	45 693	10 579	2 661	53 611
Lots techniques	57 959	14 091	5 824	66 226
Second œuvre	39 738	9 149	2 011	46 877
Immobilisations en cours	94 591	45 330	94 591	45 330
Totaux	427 345	132 433	113 065	446 713

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2014	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2015
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	1 559	150	-	1 709
Catégorie 2	18 643	1 086	2 767	16 962
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	426	4	-	429
Clos & couvert				
Catégorie 1	1 220	144	-	1 364
Catégorie 2	13 663	1 402	1 840	13 225
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	216	-	-	216
Lots techniques				
Catégorie 1	1 412	233	-	1 645
Catégorie 2	17 380	1 921	2 653	16 648
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	166	7	-	173
Second œuvre				
Catégorie 1	2 755	450	-	3 206
Catégorie 2	16 982	1 907	1 497	17 392
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	120	-	-	120
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	74 542	7 304	8 756	73 090

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	20 628	1 240	2 767	19 101
Clos & couverts	15 099	1 546	1 840	14 805
Lots techniques	18 958	2 161	2 653	18 466
Second œuvre	19 857	2 357	1 497	20 717
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	74 542	7 304	8 756	73 090

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2014	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2015
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	3 729	4 175	3 729	4 175
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Total	3 729	4 175	3 729	4 175

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 30/09/2014	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2015
Société Civile Centrale Monceau	232 425	29 852		262 277
	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	61	6 510	-	6 571
Fonds de roulements versés	-	-	-	-
Totaux	232 486	36 362	-	268 848

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2014	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2015
Valeurs mobilières de placement	272	26	272	26
Totaux	272	26	272	26

Les avances faites en compte courant depuis le 15 décembre 2008 à la Société Civile Centrale Monceau, comprises dans le montant de 262.277 k€ représentent 109.323 k€. Les fonds de roulements et dépôts versés de 6.571 k€ comprennent un montant représentant un dépôt relatif à un appel d'offre immobilier pour 6.510 k€.

4.1.4 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	2 000	2 000	-
Fournisseurs débiteurs	84	84	-
Créances Fiscales	2 815	2 815	-
Autres créances	839	839	-
Total	5 739	5 739	-

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **1.359 k€** et les locataires douteux pour **239 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 237 k€.

Les créances fiscales comprennent la TVA récupérable pour **2.612 k€**.

Le solde des autres créances est constitué :

- des comptes de gestion de la société SCAPRIM pour un montant de 22 k€, de MGI pour 237 k€ et du compte courant de la SCCM pour 548 k€.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent **17.059 k€** contre **27.661 k€** en 2014.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **27.835.011** parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	494 379	50 650	-	545 029
	en parts	24 718 938	2 532 500	-	27 251 438
Monceau Retraite & Epargne	en k€	10 587	1 085	-	11 671
	en parts	529 338	54 235	-	583 573
sous total	en k€	504 966	51 735	-	556 700
	en parts	25 248 276	2 586 735	-	27 835 011
Prime d'émission	en k€	68 984	23 281	-	92 265
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		573 950	75 016	-	648 965

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2014	Résultat 2014 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2015
Report à nouveau (solde créditeur)	1 289	4 012	-	5 302
Total	1 289	4 012	-	5 032

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 décembre 2014, le résultat excédentaire de l'exercice soit 37.232.150,80 euros, est affecté de la façon suivante :

- **33.219.819,00 euros au titre de la distribution de dividende,**
- **4.012.331,80 euros au compte report à nouveau.**

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

- **32.523.355,1 euros** pour Capma & Capmi,
- **696.463,89 euros** pour Monceau Retraite & Épargne.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 décembre 2014, le capital social est augmenté de 1.551.735 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **1.519.200 parts** pour Capma & Capmi,
- **32.535 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 septembre 2015, le capital social est augmenté de 1.035.000 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **1.013.300 parts** pour Capma & Capmi,
- **21.700 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2014	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2015
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	4 044	-	4 044
Associés	-	-	-
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 092	1 092	-
Dettes fiscales et sociales	2 483	2 483	-
Autres dettes	597	597	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	8 216	4 171	4 044

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **591 k€**,
- les factures non parvenues sur immobilisations pour **494 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **2 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux **6 k€**.

Les dettes fiscales de 2.483 k€ sont constituées principalement de provisions représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2015 pour 2.417 k€.

Les autres dettes s'élèvent à **17 k€** et représentent les charges à payer.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2014-2015, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de Commissaire aux comptes se sont élevés à 16.827 € T.T.C.

Charges de fonctionnement		5 793
dont charges récupérables	5 521	
Entretiens et réparations		2 030
dont factures non parvenues sur travaux	591	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	
Honoraires et autres charges		1 467
Total		9 290

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de **17.953 k€** dû pour l'essentiel à la perception de dividendes versés par la Société Civile Centrale Monceau pour **17.414 k€** au cours de l'exercice écoulé, et des produits sur cessions de valeurs mobilières de placement pour **574 k€**.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	4
Produits de cession de l'actif immobilisé	19 545
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	304
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	-
Autres produits exceptionnels divers	426
Produits exceptionnels	20 279
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	87
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	9 676
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	750
Autres charges exceptionnelles diverses	85
Charges exceptionnelles	10 599

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							
Lavoisier	18 436	8 760	9 676	19 545	9 868	-	9 868
Catégorie 3							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 6							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Total	18 436	8 760	9 676	19 545	9 868	-	9 868

6 Autres éléments d'informations

La société n'a pas d'effectif.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 DÉCEMBRE 2015

PROCÈS-VERBAL

A TITRE ORDINAIRE

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 2015, 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 le résultat excédentaire de l'exercice soit 34.281.510,03 euros de la façon suivante :

- 28 057 943,70 euros à titre de dividende,
- 6 223 566,33 euros au compte report à nouveau.

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

- 27 469 696,82 euros pour Capma & Capmi
- 588 246,88 euros pour Monceau Retraite & Épargne.

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 2015 après distribution du dividende est évaluée à 29,30 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle pour six ans le mandat du Cabinet Mazars, en qualité de commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat expirera avec l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021.

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle pour six ans le mandat de M. Michel Barbet Massin, en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

Son mandat expirera avec l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021.

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

SIXIÈME 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.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

SEPTIÈME RÉOLUTION

La collectivité des associés, après lecture du rapport de la gérance, décide d'augmenter le capital social effectif qui s'élève à 648 965 199,06 euros, divisé en 27 835 011 parts sociales, entièrement libérées, d'une somme de 53 058 051,50 euros afin de le porter à 702 023 250,56 euros, au moyen de la création de 1 810 855 parts sociales nouvelles de 29,30 euros chacune.

Ces 1 810 855 parts sociales sont créées avec jouissance à compter du 1^{er} octobre 2015. Elles seront à compter de cette date assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts sociaux.

La libération des apports en numéraire sera effectuée par virement bancaire des souscripteurs sur le compte de la société ouvert sur les livres de l'établissement bancaire dont les coordonnées sont communiquées aux associés.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

La collectivité des associés décide que la souscription des 1 810 855 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 1 772 889 parts nouvelles, soit :

▪ Capma Gestion	815 820 parts nouvelles,
▪ Capma Dynavie Euros	102 461 parts nouvelles,
▪ Capma Carnet Multi Epargne Euros	119 465 parts nouvelles,
▪ Capma Carnet Epargne	113 432 parts nouvelles,
▪ Capma Régime collectif de retraite	502 297 parts nouvelles,
▪ Capma Ensemble des rentes viagères immédiates	116 534 parts nouvelles,
▪ Capma Fonréa	1 050 parts nouvelles,
▪ Capma Fonds Acti Retraite	1 830 parts nouvelles,

- à la société Monceau Retraite & Épargne, à concurrence de 37 966 parts nouvelles, soit :

▪ MRE Gestion	12 592 parts nouvelles,
▪ MRE Monceau Avenir Retraite	25 374 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 2015.

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

NEUVIÈME 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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 DÉCEMBRE 2015

PROCÈS-VERBAL

A TITRE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption, par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 3 décembre 2015, de la décision d'augmenter le capital social et de réserver la souscription des 1 810 855 parts sociales nouvelles, à la société Capma & Capmi à concurrence de 1 772 889 parts nouvelles, et à la société Monceau Retraite & Epargne à concurrence de 37 966 parts nouvelles, la collectivité des associés constate :

1. que d'un accord unanime entre les souscripteurs, les parts sociales nouvelles sont immédiatement souscrites, à savoir :

- par Capma & Capmi, à concurrence de 1 772 889 parts ;
- par Monceau Retraite & Epargne, à concurrence de 37 966 parts.

2. que chacun desdits souscripteurs a libéré intégralement le montant de sa souscription de la manière suivante :

- Capma & Capmi pour la totalité de la somme de 51 945 647,70 euros (cinquante et un millions neuf cent quarante-cinq mille six cent quarante-sept euros et soixante-dix cents) par un versement en numéraire du même montant ;
- Monceau Retraite & Epargne pour la totalité de la somme de 1 112 403,80 euros (un million cent douze mille quatre cent trois euros et quatre-vingt cents) par un versement en numéraire du même montant.

La collectivité des associés constate en outre :

- que la somme de 53 058 051,50 euros (cinquante-trois millions cinquante-huit mille cinquante et un euros et cinquante cents), montant de l'augmentation en numéraire, a été déposée à la Banque au crédit d'un compte ouvert au nom de la société ;
- qu'ainsi l'augmentation de capital est régulièrement et définitivement réalisée ;
- que la répartition des parts nouvelles entre les porteurs de parts de la société étant effectuée à hauteur de leur pourcentage de détention, la répartition du capital entre les associés demeure inchangée au terme de l'opération.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide d'augmenter le capital statutaire maximal de la société, actuellement fixé à 762 245 086 euros (sept cent soixante-deux millions deux cent quarante-cinq mille quatre-vingt-six euros), pour le passer à 1 500 000 000 euros (un milliard cinq cent millions d'euros).

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

TROISIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'approbation de la précédente résolution, l'Assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article 7 II des statuts. La nouvelle rédaction des statuts sera la suivante :

« II - Le capital statutaire (plafond) de la Société est fixé à UN MILLIARD CINQ CENT MILLIONS D'EUROS. »

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

QUATRIÈME 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.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES MII

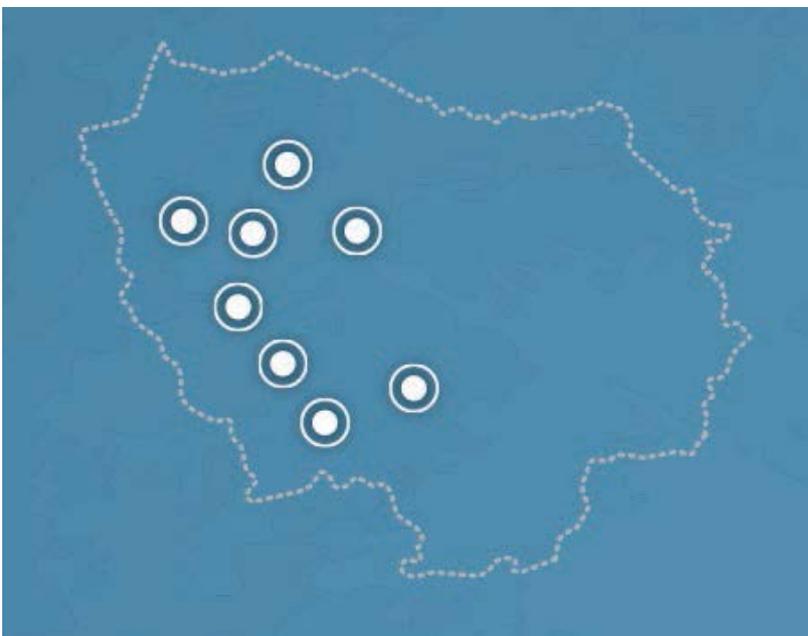
> Province : 16

Nice
Marseille (2)
Toulouse (2)
Nantes (3)
Lille
Sainghin-en-Mélantois
Villeneuve d'Ascq
Schiltigheim
Lyon (3)
St Didier au Mont d'Or



> Paris et région parisienne : 12

Paris (4)
Massy
Suresnes
Boulogne (2)
Levallois
Issy-les-Moulineaux
Chevilly-Larue
Le Pecq





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