



Monceau Investissements Immobiliers

Rapport annuel
Exercice 2016

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 2016	p.18
Procès-verbal	p.28

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DU 6 DÉCEMBRE 2016

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 cette valeur 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 3 reprises entre le 1^{er} octobre 2015 et le 30 septembre 2016

1. Le patrimoine

La société détient pour actifs une participation de 49,75 % dans une autre société immobilière, la Société Civile Centrale Monceau, et un patrimoine d'immeubles détenus en propre, plus largement décrit infra.

Le développement des opérations en U.C immobilières, l'importance prise au fil du temps par le portefeuille immobilier dans la politique d'allocations d'actifs, ont conforté l'importance et l'activité de l'entreprise qui a pour mission d'acquérir et de gérer dans une perspective de détention durable un patrimoine immobilier de qualité. Depuis plus de 20 ans, la société, tout comme la Sccm, a ainsi investi pour répondre aux attentes des porteurs de parts, alors que de nombreux assureurs restaient à l'écart pour concentrer leurs flux d'investissements sur d'autres classes d'actifs, voire, pour certains, cédaient le patrimoine immobilier qu'ils détenaient. Acquisitions et restructuration en profondeur des biens en portefeuille, pour porter leur niveau de prestations dans les meilleurs standards recherchés par les locataires, constituent donc, en matière patrimoniale, les deux axes d'actions prioritaires de l'entreprise.

Les conditions actuelles de marchés contrarient cette politique d'investissements.

L'atonie de la croissance économique en Europe, conjuguée à une inflation très faible, et les interventions massives de la Banque Centrale Européenne sur les marchés obligataires pèsent de façon durable sur le niveau des taux d'intérêt à long terme, devenus même négatifs pour certaines signatures et pour des échéances moyennes. En quête d'un rendement que les marchés obligataires ne produisent plus, les investisseurs ont déplacé leur centre d'intérêt vers le marché des bureaux, situés dans les quartiers d'affaires parisiens, conduisant à des tensions sur les prix.

Dans le même temps, la crise économique qui continue de produire ses effets dans le secteur tertiaire pèse sur les conditions de location des biens ; le marché locatif est aux mains des preneurs !

Dans ces conditions, les opportunités d'investissements à des prix raisonnables sont rares, et la priorité doit porter pour le moment à l'amélioration du remplissage des immeubles détenus par la société.

1.1 Acquisitions et arbitrages

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2016, et malgré ce contexte défavorable, le patrimoine s'est enrichi d'un nouvel actif. Un immeuble situé au 26 rue de Calais dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, à proximité immédiate du Quartier Central des Affaires et de la Cité Financière, a été acquis le 8 décembre 2015. L'immeuble bénéficie des transports en commun de la place Clichy et de la gare Saint-Lazare tout en proposant l'environnement qualitatif de la place Adolph Max. Ce secteur est l'un des secteurs les plus prisés de la capitale notamment en raison de la qualité de sa desserte.

Cet immeuble d'angle en pierres de tailles a été construit au début des années 1920. Il a été acquis auprès de la société Engie dans le cadre d'un appel d'offres. Il fera l'objet d'une restructuration lourde à la suite du départ de son dernier occupant, filiale du groupe Engie, prévu le 31/12/2016.

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
Néant			

Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
22 à 26 rue de Calais, 3 place Adolphe Max	75009 Paris	5.083 m ²	100%



1.2 Les travaux de restructuration en cours

Pour répondre au niveau d'exigence croissant des candidats locataires, satisfaire aux multiples nouvelles normes environnementales et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et pour louer les éléments du patrimoine dans les meilleures conditions possibles, l'entreprise investit dans des immeubles nécessitant une restructuration lourde ou ayant subi une restructuration dans un passé proche, en privilégiant une politique de qualité garantissant mieux la pérennité du patrimoine à long terme.

Au total, deux immeubles, totalisant une surface d'environ 10.170 m², sont en cours de restructuration à la clôture de l'exercice. L'immeuble de la rue de Calais entrera dans cette catégorie au 1^{er} janvier 2017.

Il est ici précisé que l'immeuble en cours de restructuration à Blois sera dédié à une résidence « séniors » non médicalisée, dont les appartements seront loués à des séniors à la recherche de services de proximité et de sécurité.

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 %

1.3 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2016

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, est essentiellement constitué de locaux professionnels et reste majoritairement situé en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales.

Il compte, au 30 septembre 2016, 33 immeubles, dont 31 détenus en direct et 2 en indivision avec la Société civile centrale Monceau, pour une surface totale de 130.031 m² (les immeubles en indivision sont intégrés à raison de 50 % de la surface réelle totale). Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 6 immeubles à Paris (dont 1 immeuble d'habitation en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 18.365 m²,
- 9 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 46.201 m²,
- 18 immeubles dans les autres régions (dont 1 immeuble de bureaux en indivision avec SCCM), pour une surface totale de 65.465 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.

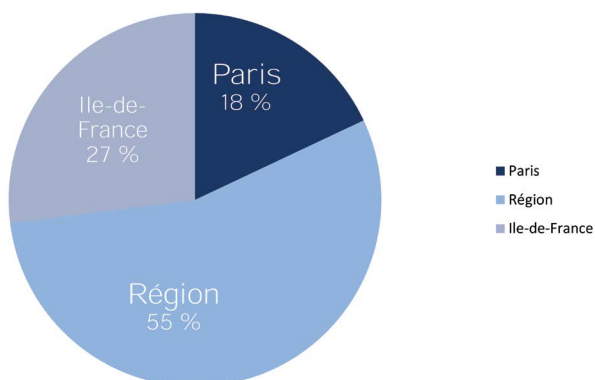
Le graphique présentant la répartition géographique par surface présente une répartition équilibrée entre les immeubles détenus en région parisienne et ceux détenus dans les autres régions.

Adresse	Ville	m ² détenus (*)	Structure propriétaire
BUREAUX : 31			
Paris : 5			
18, rue Vivienne	Paris II ^{ème}	3.807 m ²	MII
65, avenue Fd Roosevelt	Paris VIII ^{ème}	832 m ²	MII
26 rue de Calais	Paris IX ^{ème}	5.083 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 : 9			
Essonne - 91 (1)			
Rue de Paris, rue Victor Basch	Massy	7.457 m ²	MII
Hauts de Seine - 92 (6)			
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 Général Éboué	Issy-les-Moulineaux	4.884 m ²	MII
5 boulevard Louis Loucheur	Saint-Cloud	7.670 m ²	MII
Val-de-Marne - 94 (1)			
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.455 m ²	MII
Yvelines - 78 (1)			
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.826 m ²	MII
Province : 17			
Alpes - Maritimes - 06 (1)			
12, bd Cassin	Nice	3.006 m ²	MII
Bouches-du-Rhône - 13 (2)			
467, av. du Prado	Marseille	2.008 m ²	MII
165, av. du Prado	Marseille	5.440 m ²	MII
Haute Garonne - 31 (2)			
7, bd de la Gare	Toulouse	2.891 m ²	MII
1, Place Occitane	Toulouse	6.534 m ²	MII
Loire-Atlantique - 44 (3)			
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
Nord - 59 (4)			
2, rue Tenremonde	Lille	1.248 m ²	Indivision SCCM/MII (*)
32 rue Paul Duez	Lille	3.334 m ²	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
Bas-Rhin - 67 (1)			
5 et 7, avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m ²	MII
Rhône-Alpes - 69 (4)			
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

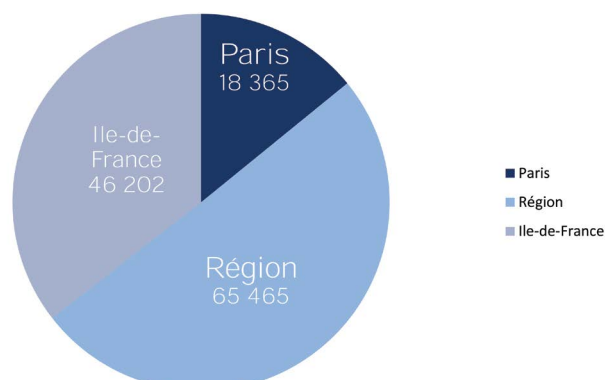
HABITATION : 2			
Paris : 1			
10, rue du Laos	Paris XV ^{ème}	815 m ²	Indivision SCCM/MII (*)
Province : 1			
Loir & Cher - 41 (1)			
10 rue du Bourg-Neuf	Blois	2.500 m ²	MII

(*) 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	119.047	99,3%	477,237 M€	98,8 %	362,276 M€ ❶
Habitation	815	0,7 %	5,690 M€	1,2 %	0,572 M€
Total	119.862	100 %	482,927 M€	100 %	362,847 M€

❶ (1) y compris provision pour dépréciation des constructions de 10.947 k€ relative à l'immeuble « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, à l'immeuble Green Office 4A1 situé sur la Zac de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) et à l'immeuble Brio situé à Massy (91).

1.4 Eléments clés sur l'état locatif du 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 l'obligation pour les propriétaires de réaliser certains travaux visant à améliorer la qualité environnementale des immeubles de bureaux.

Le taux d'occupation s'établit à 80,1 % au 30 septembre 2016. Il se situe à un niveau légèrement inférieur au niveau affiché à la fin de l'exercice précédent (82,2 %).

Ce taux qui reste décevant, eu égard à la qualité du patrimoine de MII est notamment imputable à la vacance de l'immeuble « Brio » situé à Massy (7457 m²) et de celui situé au 75 rue de Tocqueville à Paris 17^{ème} (5.339 m²) qui n'ont pas trouvé preneur à la clôture du présent exercice. Ces deux immeubles représentent 10 % 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 5 % 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.
- L'immeuble situé au 32 rue Paul Duez à Lille, acquis en VEFA, a également été loué à un locataire unique grâce à la qualité de ses prestations et de sa situation privilégiée à proximité de la gare Lille Flandres. Ainsi, les 3 immeubles neufs livrés au cours des 3 dernières années dans la métropole lilloise ont pu trouver des preneurs uniques, démontrant la pertinence de ces investissements et le dynamisme exceptionnel de cette région.
- Il est également à noter la signature d'un Bail en Etat Futur d'Achèvement (BEFA) sur l'immeuble situé boulevard Louis Loucheur à Saint Cloud (92) pour 7.670m², immeuble qui sera livré fin octobre 2016. Cette location a été intégrée dans le taux d'occupation.

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 2016 s'élèvent à **31.578 k€** contre **25.567 k€** au cours de l'exercice précédent, en forte hausse de **23,5 %**. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.442 k€**, soit 10,9 % des produits locatifs.

La forte hausse des **loyers émis** est notamment imputable à la location des nouveaux immeubles lillois ainsi qu'à l'entrée dans le parc locatif de l'immeuble de la rue de Calais ; ces entrées compensent les évolutions souvent baissières des loyers enregistrées lors des renouvellements de baux ou changements de locataires. De manière générale, les loyers ont également subi l'évolution peu favorable, voire négative, de l'indice Insee du Coût de la Construction qui sert encore de référence pour la revalorisation annuelle de la majorité des loyers de bureaux. La très légère baisse enregistrée par l'ICC au cours de l'exercice précédent s'est poursuivie, pour atteindre, en année glissante, - 1 % au 2^{ème} trimestre 2016.

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 substitue progressivement à l'ICC dans les nouveaux baux commerciaux (+0,5 % sur un an, au 2^{ème} trimestre 2016).

Les charges d'exploitation sont également en forte hausse de 34,11 % à **25.372 k€**.

Les produits financiers de la société, à 8.181 k€ contre 18.311 k€ en 2015, s'inscrivent en forte baisse (- 55,3 %).

Au total, la conjugaison de la forte hausse des charges d'exploitation et de la baisse des produits financiers pèse sur le **résultat de l'exercice**, établi à **7.561 k€** à un niveau très inférieur au résultat de l'exercice précédent arrêté à **34.281 k€** (-77,9 %). Il représente **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

De 2011 à 2015, l'ensemble de ces travaux a été confié à la société « BNP Real Estate Expertises ». Pour se conformer à la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents, à l'issue d'un appel d'offres restreint, la société « Cushman & Wakefield Expertises » a été retenue pour la réalisation des expertises quinquennales.

Les actualisations ont pour leur part été à nouveau confiées à « BNP Real Estate Expertises ». Chaque année, un cinquième du patrimoine sera ainsi transféré vers le nouvel expert.

De manière générale, les expertises réalisées par le nouvel expert s'inscrivent dans la continuité de celles réalisées par le précédent expert.

A périmètre constant, hors acquisition et vente, la valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse **(+2,2 %)** par rapport à la valeur estimée un an plus tôt notamment grâce à la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine, la stagnation conjoncturelle des loyers étant largement compensée par la baisse des taux de rendement constatée lors des transactions.

La **valeur globale** du patrimoine construit atteint **482.927 k€** hors droits au 30 septembre 2016. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **373.795 k€**, faisant ressortir une plus-value latente de **120.080 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Par ailleurs, la participation de Monceau Investissements Immobiliers dans la **Société civile centrale Monceau** est valorisée à **152.954 k€** dans les comptes au 30 septembre 2016 ; alors que sa valeur vénale à dire d'experts s'élève à **208.908 k€**. La **plus-value latente de 50.953 k€** est également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

La société Monceau Investissements Immobiliers a procédé cette année à deux augmentations de capital.

La 1^{ère} a eu lieu le 9 décembre 2015, pour un montant de 53 058 051,50 euros, réparti en 1 810 855 nouvelles parts sociales.

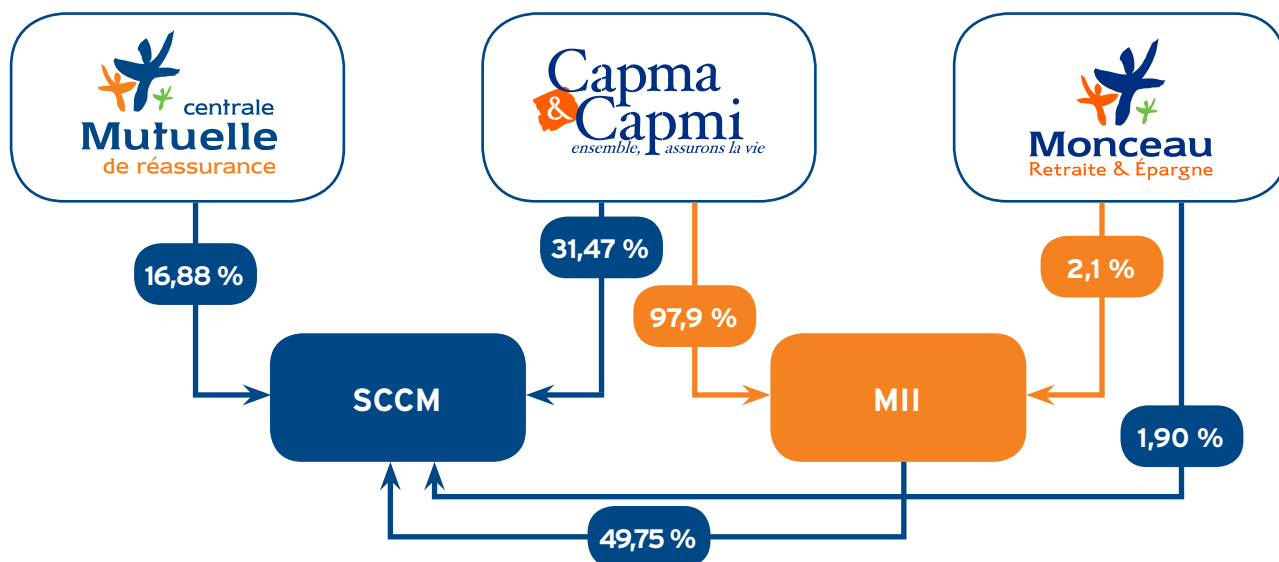
La 2^{ème} a eu lieu le 27 avril 2016, pour un montant de 60 000 012,60 euros, réparti en 2 047 782 nouvelles parts sociales.

Ainsi, la valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par les sociétés BNP RE Expertises et Cushman & Wakefield Expertises, agréées 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 2016, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à **29,70 €**, en progression de 3,07% sur celle établie au 1er octobre 2015 après distribution de dividende.

3. Informations générales sur la société

Le capital social, après les émissions de 1.810.855 et de 2.047.782 parts venant rémunérer les augmentations de capital décidées par les assemblées générales tenues le 9 décembre 2015 et le 27 avril 2016, est composé au 30 septembre 2016 de **31.693.648 parts**. Chaque associé souscrit à ces augmentations à hauteur de ses droits. La répartition du capital est de ce fait :

- Capma & Capmi à hauteur de 97,9 %, soit 31.029.177 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 664.471 parts d'intérêt.



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

- La valeur de la part sera fixée à **29,70 €**,
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **3.235 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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCI 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 du Gérant et dans les documents adressés aux associés, sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 1^{er} décembre 2016

Le Commissaire aux comptes

Mazars



Christophe Berrard

Paris (75)
18, rue Vivienne



Massy (91)
Rue de Paris, rue Victor Basch



Marseille (13)
165, avenue du Prado



Paris (75)
65, avenue Franklin Roosevelt



Lyon (69)
2, avenue Lacassagne



Paris (75)
75, rue de Tocqueville



Paris (75)
65, avenue Franklin Roosevelt



Lille (59)
32, rue Paul Duez



Villeneuve d'Ascq (59)
Green Office 4A1 - rue, de l'Harmonie



Villeneuve d'Ascq (59)
Green Office 4A1 - rue, de l'Harmonie



Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2016

		2016		2015	
Capitaux propres	Capital social	633 872 960	+ 14 %	556 700 220	+ 10 %
	+ Primes d'émission, fusion, apports	128 150 303	+ 39 %	92 264 979	+ 34 %
	+ Report à nouveau	11 525 264	+ 117 %	5 301 698	+ 311 %
	+ Résultat de l'exercice	7 560 502	- 78 %	34 281 510	- 8 %
	=	781 109 029 €	+ 13 %	688 548 407 €	+ 12 %
Capitaux propres réévalués	+ Provisions à caractère de réserves	-			
	+ Écart d'évaluation Immobilisations	120 079 646	+ 11 %	108 370 142	+ 2 %
	+ Écart d'évaluation Immobilisations Financières	55 953 293	+ 20 %	46 706 467	+ 0 %
	+ Écart d'évaluation V.M.P	-		-	
	=	957 141 968 €		843 625 015 €	
Capitaux propres réévalués après distribution	- Dividendes distribués	15 850 385		28 057 944	
	Report à nouveau N+1	3 235 381		11 525 264	
	=	941 291 583 €	+ 15 %	815 567 071 €	+ 11 %
Nombre de parts	au 1 ^{er} octobre	27 835 011		25 248 276	
	Créée en cours d'exercice	3 858 637		2 586 735	
	au 30 septembre	31 693 648 parts		27 835 011 parts	
Valeur de la part		29,700 €	+ 1,36 %	29,300 €	+ 1,03 %
Dividende unitaire & rendement de la part		0,50 €	+ 3,07 %	1,01 €	+ 4,51 %

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2016	30/09/2015
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	31 578 478	25 567 141
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	-	-
Chiffre d'affaires net	31 578 478	25 567 141
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	14 549 586	9 290 496
Impôts Taxes et Versements Assimilés	1 920 847	2 258 826
Salaires et Traitements	-	-
Charges Sociales	1 996	-
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	8 898 828	7 313 539
- Sur actif circulant : créances	- 227 498	56 227
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres Charges	228 311	-
Sous-total	25 372 070	18 919 088
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6 206 408	6 648 053
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 180 739	18 311 212
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	8 180 739	18 311 212
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	26 355
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	-	331 496
Autres charges financières	-	-
Sous-total	-	357 851
RÉSULTAT FINANCIER	8 180 739	17 953 361
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	14 387 147	24 601 413
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	411 582	304 382
Sur cessions d'éléments d'actif	-	19 544 500
Autres produits exceptionnels	66 453	429 736
Sous-total	478 035	20 278 618
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	7 183 850	750 395
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	-	9 676 071
Autres charges exceptionnelles	120 829	172 055
Sous-total	7 304 679	10 598 521
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 6 826 644	9 680 097
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	40 237 252	64 156 971
Total des charges	32 676 750	29 875 461
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 560 502	34 281 510

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2016

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2016			30/09/2015
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	127 518	715 983	725 599
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	127 518	715 983	725 599
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	455 773 898	92 926 144	362 847 755	324 118 152
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	54 091 994	-	54 091 994	45 330 169
Sous-total	509 865 892	92 926 144	416 939 749	369 448 320
Immobilisations financières				
Participations	257 301 630	-	257 301 630	262 277 018
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	61 199	-	61 199	6 571 199
Sous-total	257 362 829	-	257 362 829	268 848 217
Total actif immobilisé	768 072 222	93 053 661	675 018 561	639 022 136
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 320 322	9 004	3 311 318	1 763 395
Acomptes fournisseurs	494 184	-	494 184	84 214
État	1 493 425	-	1 493 425	2 815 499
Autres créances	175 889	-	175 889	839 202
Sous-total	5 483 820	9 004	5 474 817	5 502 310
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	2 918 202	-	2 918 202	17 058 667
Sous-total	2 918 202	-	2 918 202	17 058 667
Disponibilités	109 702 886	-	109 702 886	36 121 831
Total actif circulant	118 104 908	9 004	118 095 904	58 682 808
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	886 177 130	93 062 665	793 114 465	697 704 944

2

PASSIF

Monnaie : Euros

30/09/2016	30/09/2015
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	633 872 960	556 700 220
Primes d'émission, fusion, apports	128 150 303	92 264 979
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	11 525 264	5 301 698
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	7 560 502	34 281 510
Sous-total	781 109 029	688 548 407
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	4 149 705	4 044 249
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 882 384	1 092 116
Dettes fiscales et sociales	2 522 918	2 482 662
Autres dettes	2 509 429	596 510
Sous-total	11 064 436	8 215 537
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-

TOTAL GÉNÉRAL	793 114 465	697 704 944
----------------------	--------------------	--------------------

(1) Dont à plus d'un an

4 149 705

4 044 249

(1) Dont à moins d'un an

6 914 731

4 171 288

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Monceau Investissements Immobiliers

Annexes aux comptes au 30 septembre 2016

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. 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 cette valeur 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 3 reprises entre le 1^{er} octobre 2015 et le 30 septembre 2016.

En quête d'un rendement que les marchés obligataires ne produisent plus, les investisseurs ont déplacé leur centre d'intérêt vers le marché des bureaux, situés dans les quartiers d'affaires parisiens, conduisant à des tensions sur les prix. Dans le même temps, la crise économique qui continue de produire ses effets dans le secteur tertiaire pèse sur les conditions de location des biens.

Dans ces conditions, les opportunités d'investissements à des prix raisonnables sont rares, et la priorité doit porter pour le moment à l'amélioration du remplissage des immeubles détenus par la société.

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2016, et malgré ce contexte défavorable, **le patrimoine s'est enrichi d'un nouvel actif**. Un immeuble situé au 26 rue de Calais dans le 9^e arrondissement de Paris, à proximité immédiate du Quartier Central des Affaires et de la Cité Financière, a été acquis le 8 décembre 2015. Ce secteur est l'un des secteurs les plus prisés de la capitale notamment en raison de la qualité de sa desserte.

Aucun immeuble n'a été cédé au cours de l'exercice.

Les produits locatifs enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2016 s'élèvent à **31.578 k€** contre **25.567 k€** au cours de l'exercice précédent, en forte hausse de **23,5 %**.

Les **charges d'exploitation** sont également en forte hausse de 34,11 % à **25.372 k€**.

Les produits financiers de la société, à 8.181 k€ contre 18.311 k€ en 2015, s'inscrivent en forte baisse (- 55,3 %).

Au total, la conjugaison de la forte hausse des charges d'exploitation et de la baisse des produits financiers pèse sur le **résultat de l'exercice**, établi **7.561 k€** à un niveau très inférieur au résultat de l'exercice précédent arrêté à **34.282 k€** (-77,9 %). Il représente **1 % des fonds propres**.

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

De 2011 à 2015, l'ensemble des travaux d'expertise et d'actualisation du patrimoine a été confié à la société « BNP Real Estate Expertises ». Pour se conformer à la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents, à l'issue d'un appel d'offres restreint, la société « Cushman & Wakefield Expertises » a été retenue pour la réalisation des expertises quinquennales.

Les actualisations ont pour leur part été à nouveau confiées à « BNP Real Estate Expertises ». Chaque année, un cinquième du patrimoine sera ainsi transféré vers le nouvel expert.

De manière générale, les expertises réalisées par le nouvel expert s'inscrivent dans la continuité de celles réalisées par le précédent expert.

La **valeur globale** du patrimoine construit atteint **482.927 k€** hors droits au 30 septembre 2016. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **373.795 k€**, faisant ressortir une plus-value latente de **120.080 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Par ailleurs, la participation de Monceau Investissements Immobiliers dans la **Société civile centrale Monceau** est valorisée à **152.954 k€** dans les comptes au 30 septembre 2016 ; alors que sa valeur vénale à dire d'experts s'élève à **208.908 k€**. La **plus-value latente de 50.953 k€** est également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

Ainsi, la valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par les sociétés BNP RE Expertises et Cushman & Wakefield Expertises, agréées 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 2016, du résultat de l'exercice et de l'ensemble des capitaux propres de la société, à **30,20 €**, en progression de 3,07 % sur celle établie au 1^{er} octobre 2015 après distribution de dividende.

La société Monceau Investissement Immobilier a procédé cette année à deux augmentations de capital :

- La 1^{ère} a eu lieu le 9 décembre 2015, pour un montant de 53 058 051,50 euros, réparti en 1 810 855 nouvelles parts sociales.
- La 2^{ème} a eu lieu le 27 avril 2016, pour un montant de 60 000 012,60 euros, réparti en 2 047 782 nouvelles parts sociales.

Il est proposé à l'Assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de 15 850 385,10 euros, ce qui portera la valeur de la part à **29,70 €**. Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **3.235 k€**.

Actionnaires	Versements de décembre 2015		Totaux
	Sur report à nouveau	Sur résultat au 30/09/2015	
Capma & Capmi	- 6 093	33 563	27 470
Monceau Retraite & Épargne	- 130	719	588
Total	- 6 224	34 282	28 058

2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le 27 octobre 2016, MII a procédé à la vente de l'immeuble situé au 10 rue du Laos et au 9 rue du Général Castelnau dans le 15^e arrondissement de Paris, détenu en indivision et à parts égales avec la Scm. Cette vente s'inscrit dans le cadre de la stratégie de cession des immeubles d'habitation dont le marché est devenu de plus en plus administré et de façon exagérément défavorable aux propriétaires.

3 Principes, règles et méthodes comptables

3.1 Introduction

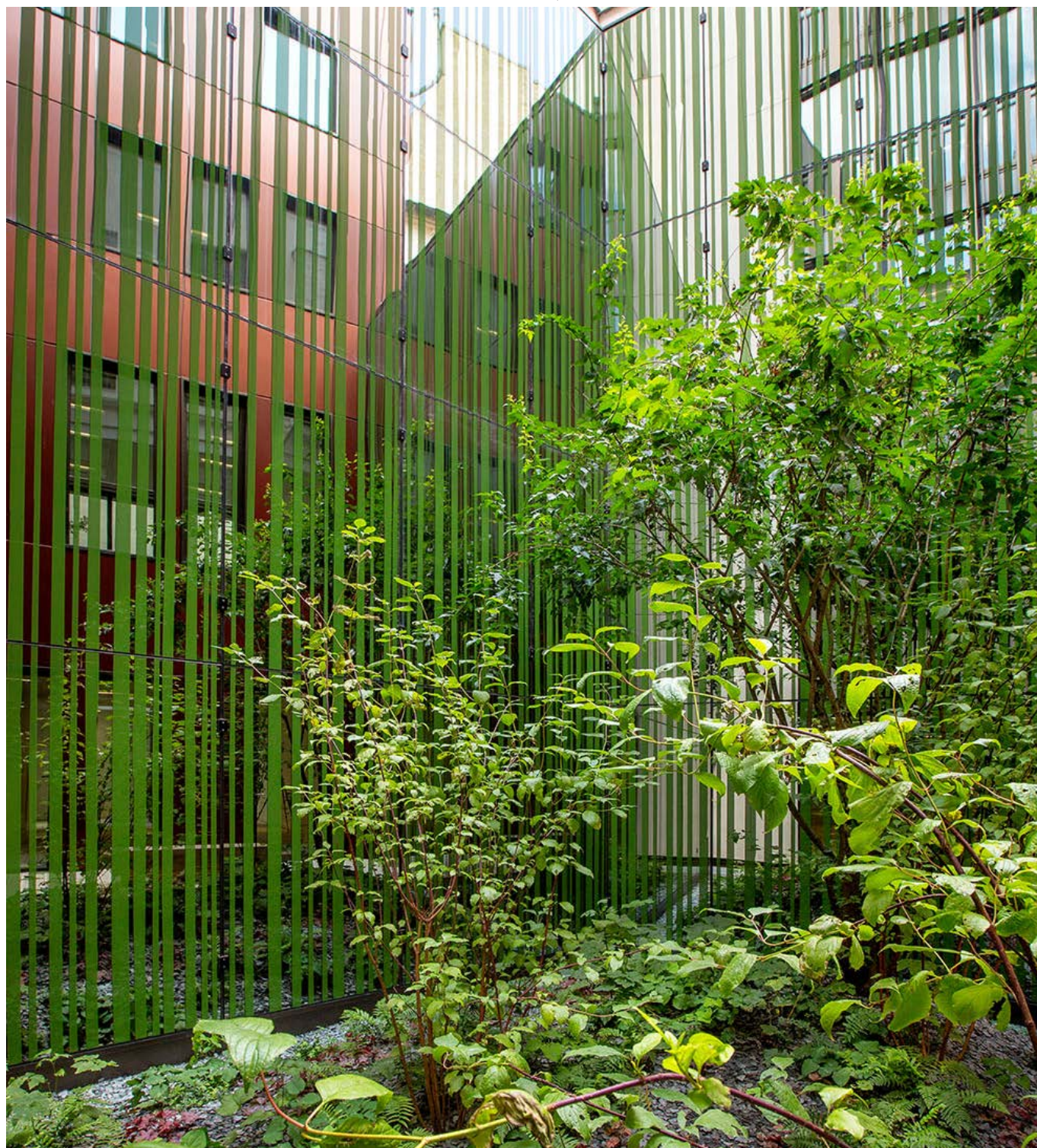
Dans le cadre des règlements ANC 2014-03 et suivants, il est fait, de manière générale, application des principes comptables généraux de prudence, de non compensation, de spécialisation des exercices, de permanence des méthodes. Les comptes sont établis dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation.

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.

Paris (75)

75, rue de Tocqueville



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

Les règlements ANC-2014-03 et suivants prévoient 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 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 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 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 dépréciation est constatée 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 01/10/2015	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2016
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 01/10/2015	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2016
Amortissements	118	10	-	128
Total	118	10	-	128

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2015	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2016
Terrains bâtis				
Catégorie 1	4 665	26 486	-	31 151
Catégorie 2	101 586	2 137	-	103 723
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	280	-	-	280
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	18 344	10 988	-	29 332
Catégorie 2	109 112	4 643	-	113 755
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	683	-	-	683
Clos & couvert				
Catégorie 1	5 033	1 271	-	6 304
Catégorie 2	48 362	1 545	-	49 907
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	216	-	-	216
Lots techniques				
Catégorie 1	5 822	1 271	-	7 093
Catégorie 2	60 181	3 111	-	63 292
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	223	-	-	223
Second œuvre				
Catégorie 1	6 749	984	-	7 733
Catégorie 2	40 008	1 955	-	41 963
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	120	-	-	120
Immobilisations en cours	45 330	54 092	45 330	54 092
Total	446 713	108 483	45 330	509 866
Terrains	106 531	28 623	-	135 153
Gros œuvre	128 139	15 631	-	143 770
Clos & couverts	53 611	2 816	-	56 426
Lots techniques	66 226	4 382	-	70 608
Second œuvre	46 877	2 939	-	49 816
Immobilisations en cours	45 330	54 092	45 330	54 092
Totaux	446 713	108 483	45 330	509 866

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2015	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2016
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	1 709	229	-	1 938
Catégorie 2	16 962	1 318	-	18 280
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	429	4	-	433
Clos & couvert				
Catégorie 1	1 364	175	-	1 540
Catégorie 2	13 225	1 654	-	14 880
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	216	-	-	216
Lots techniques				
Catégorie 1	1 645	277	-	1 922
Catégorie 2	16 648	2 288	-	18 936
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	173	7	-	181
Second œuvre				
Catégorie 1	3 206	507	-	3 713
Catégorie 2	17 392	2 428	-	19 820
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	120	-	-	120
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	73 090	8 889	-	81 979

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	19 101	1 551	-	20 652
Clos & couverts	14 805	1 830	-	16 635
Lots techniques	18 466	2 573	-	21 039
Second œuvre	20 717	2 935	-	23 653
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	73 090	8 889	-	81 979

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2015	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2016
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	4 175	10 947	4 175	10 947
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Total	4 175	10 947	4 175	10 947

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 30/09/2015	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2016
Société Civile Centrale Monceau	262 277	9 951	14 926	257 302
	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	6 571	-	6 510	61
Fonds de roulements versés	-	-	-	-
Totaux	268 848	9 951	21 436	257 363

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2015	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2016
Valeurs mobilières de placement	26	-	26	-
Totaux	26	-	26	-

Les avances faites en compte courant depuis le 15/12/2008 à la Société Civile Centrale Monceau, comprises dans le montant de 257.302 k€ représentent 104.347 k€.

4.1.4 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	3 320	3 320	-
Fournisseurs débiteurs	494	494	-
Créances Fiscales	1 493	1 493	-
Autres créances	176	176	-
Total	5 484	5 484	-

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour 2.672 k€ et les locataires douteux pour 9 k€ ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 9 k€.

Les créances fiscales comprennent la TVA récupérable pour 714 k€.

Le solde des autres créances est constitué :

- des comptes de gestion de la société SCAPRIM pour un montant de 18 k€, du montant du compte courant MGI pour 150 k€ et 8k€ de comptes courants divers.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent 2.918 k€ contre 17.059 k€ en 2015.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **31.693.648** parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	545 029	75 555	-	620 584
	en parts	27 251 438	3 777 739	-	31 029 177
Monceau Retraite & Epargne	en k€	11 671	1 618	-	13 289
	en parts	583 573	80 898	-	664 471
sous total	en k€	556 700	77 173	-	633 873
	en parts	27 835 011	3 858 637	-	31 693 648
Prime d'émission	en k€	92 265	35 885	-	128 150
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		648 965	113 058	-	762 023

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2015	Résultat 2015 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2016
Report à nouveau (solde créditeur)	5 302	6 224	-	11 525
Total	5 032	6 224	-	11 525

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 3 décembre 2015, le résultat excédentaire de l'exercice soit 34.281.510,83 euros, est affecté de la façon suivante :

- **28.057.943,70 euros au titre de la distribution 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.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 3 décembre 2015, le capital social est augmenté de 1.810.855 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **1.772.889 parts** pour Capma & Capmi,
- **37.966 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 27 avril 2016, le capital social est augmenté de 2.047.782 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **2.004.850 parts** pour Capma & Capmi,
- **42.932 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2015	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2016
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	4 150	-	4 150
Associés	-	-	-
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 882	1 882	-
Dettes fiscales et sociales	2 523	2 523	-
Autres dettes	2 509	2 509	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	11 064	6 915	4 150

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **176 k€**,
- les factures non parvenues sur immobilisations pour **1.297 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **359 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux **6 k€**.

Les dettes fiscales de 2.523 k€ sont constituées principalement de provisions représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2016 pour 2.523 k€.

Les autres dettes s'élèvent à **2.509 k€** et représentent principalement les locataires créditeurs à hauteur de 2.463 k€.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2015-2016, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de Commissaire aux comptes se sont élevés à 13.700 € H.T. et les frais à 993 € H.T.

Charges de fonctionnement		7 219
dont charges récupérables	6 316	
Entretiens et réparations		5 970
dont factures non parvenues sur travaux	1 225	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	
Honoraires et autres charges		1 361
Total		14 550

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de **8.180 k€** dû pour l'essentiel à la perception de dividendes versés par la Société Civile Centrale Monceau pour **7.961 k€** au cours de l'exercice écoulé et des produits sur cessions de valeurs mobilières de placement pour **189 k€**.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 DÉCEMBRE 2016

PROCÈS-VERBAL

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 2016, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 19.085.765,77 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 7.560.501,85 euros, majoré du report à nouveau soit 11.525.263,92 euros, de la façon suivante :

a) 15.850.385,10 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 15.518.074,94 euros pour Capma & Capmi ;
- 332.310,16 euros pour Monceau Retraite & Épargne

b) 3.235.380,67 euros au compte report à nouveau.

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 2016 après distribution du dividende est évaluée à 29,70 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES MII

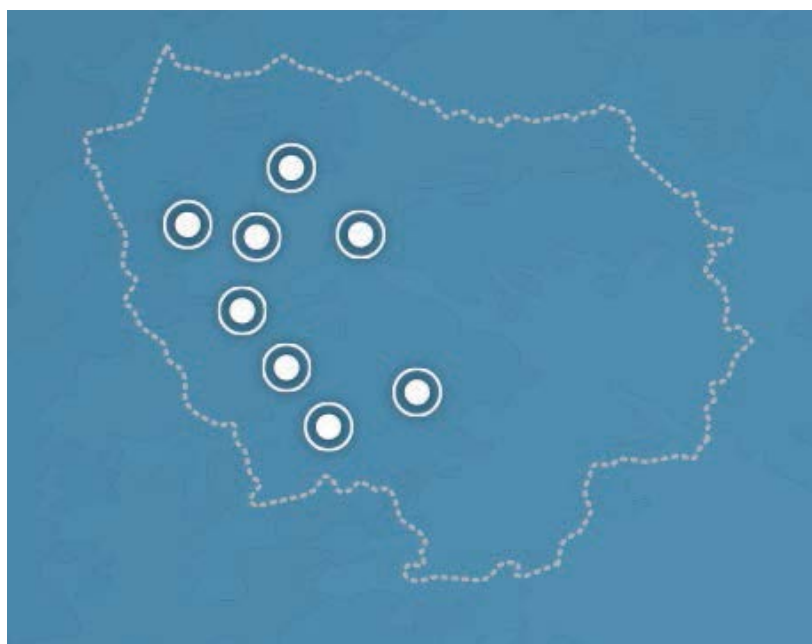
> Province : 17

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



> Paris et région parisienne : 14

Paris (5)
Massy
Suresnes
Boulogne (2)
Levallois
Issy-les-Moulineaux
Chevilly-Larue
Le Pecq
Saint-Cloud



Nantes (44)
14/15, boulevard Stalingrad



Blois (41)
10, rue du Bourg-Neuf



Boulogne (92)
117/119, avenue Victor Hugo



Sainghin-en-Mélantois (59)
Green Office 4A2 - rue de l'Harmonie



Issy-les-Moulineaux (92)
24, rue Général Éboué



Lille (59)
2, rue Tenremonde



Nice (06)
12, boulevard Cassin



Paris (75)
14, rue Riquet



Lyon (69)
139, rue Vendôme





Monceau Investissements Immobiliers

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

Siège social : 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