



Rapport
annuel

2017

18, rue Vivienne - Paris 2^{ème}

Monceau
Investissements
Immobiliers

Sommaire

Rapport du gérant	p.3
Rapport du Commissaire aux Comptes.....	p.10
Capitaux propres	p.14
Compte de résultat	p.15
Bilan	p.16
Annexes aux comptes au 30 septembre 2017	p.18
Procès-verbal	p.30



RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DU 5 DÉCEMBRE 2017

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, à la hausse ou à la baisse.

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, par exemple pour tirer profit d'une forte revalorisation de la part, la politique d'investissements privilégie plutôt les immeubles offrant les plus forts rendements courants, se traduisant par le versement de dividendes les plus élevés possible, permettant d'alimenter les comptes de participations aux résultats versées au prorata de la durée de détention, et, partant, de récompenser la fidélité. Cette politique, privilégiant donc la distribution, explique l'importance du patrimoine situé dans les métropoles régionales, préféré à des immeubles haussmanniens des quartiers d'affaires à Paris, moins rentables sur le plan locatif, mais porteurs de perspectives de plus-values à long terme.

Les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent par priorité à ces préoccupations.

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, donnent un rôle déterminant à une instance consultative, composée de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts, la Commission des Investissements Immobiliers. Cette commission est consultée pour avis par le gérant sur tous les projets d'acquisition et de cessions. Elle a été sollicitée à 4 reprises entre le 1er octobre 2016 et le 30 septembre 2017.

1. Le patrimoine

La société détient une participation de 49,75 % dans une autre société immobilière, la Société Civile Centrale Monceau (Sccm), et possède un patrimoine d'immeubles, 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 près de 20 ans, la société, tout comme la Sccm, mène pour le compte de ses actionnaires assureurs une politique active d'investissements, y compris pour améliorer la qualité des biens en portefeuille. De leur côté, de nombreux assureurs sont restés à l'écart des marchés immobiliers pour concentrer leurs flux d'investissements sur d'autres classes d'actifs, voire, pour certains, ont cédé le patrimoine qu'ils détenant.

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.

Les interventions massives de la Banque Centrale Européenne sur les marchés obligataires, avec pour objectif de soutenir une activité économique atone dans un contexte d'inflation très faible, pèsent de façon durable sur le niveau des taux d'intérêt à long terme, devenus même négatifs sur des échéances courtes et moyennes pour certaines signatures souveraines. En quête d'un rendement que les marchés obligataires ne produisent plus, les investisseurs ont déplacé leur centre d'intérêt vers le marché immobilier, notamment celui des bureaux situés dans les quartiers d'affaires parisiens, conduisant à de fortes tensions sur les prix.

Dans le même temps, la crise économique qui continue de produire ses effets dans le secteur tertiaire dégrade les conditions de location des biens. Le marché locatif reste aux mains des preneurs, et devrait le rester à moyen terme. Le risque de vacance des biens en portefeuille s'accroît. Les métropoles régionales et la périphérie parisienne y sont plus exposées que les quartiers d'affaires parisiens expliquant pour partie l'engouement actuel pour cette localisation ! La société ne donne temporairement plus suite aux propositions d'investissements en régions qu'elle reçoit, et se refuse à acquérir des immeubles à des prix de toute évidence surévalués.

Dans ces conditions, les opportunités d'investissements sont rares, et la priorité porte sur l'amélioration du remplissage des immeubles détenus par la société.

1.1 Acquisitions et arbitrages

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2017, et malgré ce contexte défavorable, le patrimoine s'est enrichi d'un nouvel actif, situé rue Pablo Neruda dans le quartier d'affaires « So Ouest » de Levallois-Perret. Ce bien fera l'objet d'une restructuration lourde, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, permettant d'offrir à la location pour le second semestre de 2019 une surface de bureaux de l'ordre de 10.000 m².

Parallèlement, parce qu'il ne répond pas aux objectifs de l'entreprise de limiter son activité aux immeubles de bureaux, l'immeuble d'habitation de la rue du Laos à Paris 17^{ème} détenu en indivision avec la Sccm a été cédé. Par ailleurs, le locataire principal du bien situé rue Riquet à Paris 19^{ème} a fait une offre d'acquisition de l'immeuble avec pour objectif de l'occuper intégralement. Sans la possibilité d'acquérir le bien, il aurait libéré les locaux, qui auraient difficilement trouvé preneur aux mêmes conditions. Le prix de cession obtenu a répondu aux objectifs de valorisation de la société.

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 permettre l'accessibilité des lieux 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, le premier à Levallois-Perret (cf. supra), le second rue de Calais à Paris 9^{ème}, acquis en 2015, sont en cours de restructuration à la clôture de l'exercice et totaliseront une surface offerte à la location d'environ 15.400 m² à la fin des travaux.

Enfin, les travaux de restructuration de deux immeubles ont été achevés au cours de l'exercice. Situés l'un boulevard Louis Loucheur à Saint-Cloud et l'autre rue du Bourg-Neuf à Blois, l'ancien siège de la Mutuelle Générale d'Assurances transformé en résidence service pour personnes âgées, ils ont tous deux été livrés dans les délais convenus à leurs nouveaux locataires.

1.3 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2017

En adéquation avec la stratégie poursuivie, qui privilégie la recherche de revenus à distribuer aux sociétaires fidèles, le patrimoine est essentiellement constitué de locaux à usage de bureaux et reste majoritairement situé dans les principales métropoles régionales et dans les première et seconde couronne parisienne.

Compte non tenu de l'immeuble en cours de restructuration dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (cf. supra), il se compose, au 30 septembre 2017, de 31 immeubles, dont 30 détenus en direct et 1 en indivision à 50 % avec la Société civile centrale Monceau, pour une surface totale de 127.206 m² (les immeubles en indivision sont intégrés à raison de 50 % de la surface réelle totale). Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 4 immeubles à Paris, pour une surface totale de 15.061 m²,
- 9 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 46.139 m²,
- 18 immeubles dans les autres régions (dont 1 immeuble de bureaux en indivision avec SCCM et un immeuble d'habitation), pour une surface totale de 66.006 m².

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

PATRIMOINE DE MII AU 30 SEPTEMBRE 2017

Adresse	Ville	m ² détenus (*)	Structure propriétaire
BUREAUX : 31			
Paris : 4			
18, rue Vivienne	Paris 2 ^{ème}	3.807 m ²	MII
65, avenue Fd Roosevelt	Paris 8 ^{ème}	832 m ²	MII
26 rue de Calais	Paris 9 ^{ème}	5.083 m ²	MII
75 rue de Tocqueville	Paris 17 ^{ème}	5.339 m ²	MII
Région parisienne : 10			
Essonne - 91 (1)			
Rue de Paris, rue Victor Basch	Massy	7.456 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	6.591 m ²	MII
8, rue Louis Rouquier	Levallois-Perret	2.061 m ²	MII
24, rue du Général Éboué	Issy-les-Moulineaux	4.884 m ²	MII
7, rue Pablo Neruda	Levallois-Perret	10.000 m ² (**)	MII
5, boulevard Louis Loucheur	Saint-Cloud	7.819 m ²	MII
Val-de-Marne - 94 (1)			
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.456 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	3.013 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	6.707 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	2.619 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	5.823 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

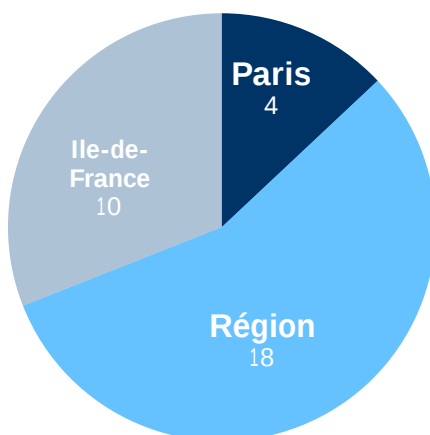
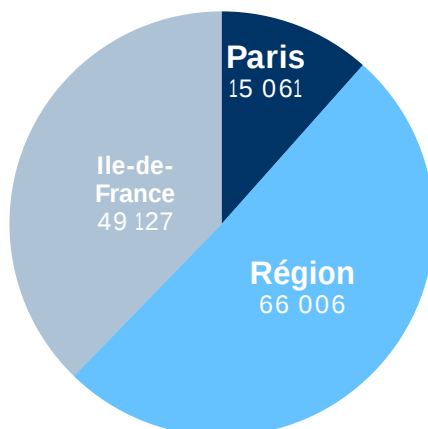
Province : 1

Loir & Cher - 41 (1)

10, rue du Bourg-Neuf	Blois	2.843 m ²	MII
-----------------------	-------	----------------------	-----

(*) pour l'immeuble en indivision, la surface est décomptée pour moitié

(**) estimation de la surface après travaux de restructuration

**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, plutôt que le 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 contrat de promotion immobilière et immeubles en cours de restructuration)

	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros ❶
Bureaux et commerces	119.280	97,67 %	471,530 M€	98,73 %	351,058 M€
Habitation	2 843	2,33 %	6,080 M€	1,27 %	6,080 M€
Total	122.123	100 %	477,610 M€	100 %	357,138 M€

❶ y compris provision pour dépréciation des constructions de 17.622 k€ relative à l'immeuble « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, à l'immeuble Brio situé à Massy (91), à l'immeuble situé à St Cloud (92) et à l'immeuble « Bourg Neuf » situé à Blois (41)

1.4 Eléments clés sur l'état locatif du patrimoine

Le taux d'occupation s'établit à 78 % au 30 septembre 2017. Il se situe à un niveau inférieur à celui affiché à la fin de l'exercice précédent (80,1 %). Eu égard à la qualité du patrimoine bâti de la société, ce taux est décevant. Les immeubles « Brio » situé à Massy (7.456 m²) et « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, sont toujours vacants, situation qui pèse sur le taux moyen d'occupation du patrimoine. En revanche, il faut relever que l'immeuble du 75 rue de Tocqueville à Paris 17^{ème} (5.339 m²), offert bien plus récemment à la location, est à présent en grande partie loué, illustrant les développements qui précèdent sur l'état des marchés.

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 2017 s'élèvent à **27.361 k€** contre **31.578 k€** au cours de l'exercice précédent, en baisse de **13,4 %**. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **2.808 k€**, soit 10,3 % des produits locatifs.

La baisse des loyers émis reflète principalement la cession, déjà évoquée supra, des deux immeubles, qui étaient loués en totalité.

Les **charges d'exploitation** sont également en baisse de 9,5 % à **22.957 k€** : si la société a vu augmenter quelque peu le montant des assurances à contracter pour couvrir les risques liés aux importants travaux en cours, elle a surtout pu réduire les charges d'entretien des immeubles et dû acquitter moins d'impôts et taxes.

Principalement alimenté par le dividende versé par la Société civile centrale Monceau dont Monceau Investissements Immobiliers détient 49,75 % des parts, le résultat financier atteint 14.551 k€ en 2017, contre 8.181 k€ au cours de l'exercice précédent.

Compensant largement le renforcement des provisions pour dépréciation de plusieurs pièces du patrimoine rendues nécessaires par les conclusions des travaux d'expertise, les cessions opérées permettent d'enregistrer un résultat exceptionnel de 4.518 k€.

Au total, le **résultat de l'exercice** s'établit à 24.425 k€, un niveau supérieur à celui de l'exercice précédent, soit **7.561 k€**. Il représente **2,9 % des fonds propres**.

Il est proposé à l'Assemblée générale de distribuer aux actionnaires la majeure partie de ce résultat.

2.2 Valorisation du patrimoine et de la part sociale

Les travaux d'expertises s'inscrivant dans le cadre du plan quinquennal prévu par le Code des assurances dont relèvent tous les actionnaires sont, depuis 2016, confiés à la société «Cushman & Wakefield Expertises», choisie à l'issue d'un appel d'offres restreint organisé pour remplacer la société « BNP Real Estate Expertises », écartée en application de la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents. Les travaux d'actualisation restent confiés à « BNP Real Estate Expertises ». Ces deux sociétés d'expertise sont agréées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution conformément aux dispositions du Code des assurances.

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

À périmètre constant, hors acquisition et vente, malgré la stagnation conjoncturelle des loyers et l'évolution du taux d'occupation des immeubles, la valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse par rapport à la valeur estimée un an plus tôt notamment grâce à la baisse des taux de rendement constatés lors des transactions sur les marchés et retenus par les experts pour leurs évaluations.

La **valeur globale** du patrimoine construit (hors C.P.I.) atteint **518.153 k€** hors droits au 30 septembre 2017. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **415.294 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente** de **120.472 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. Sa valeur vénale à dire d'experts s'élève à **217.495 k€**. La **plus-value latente de 64.543 k€** est également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

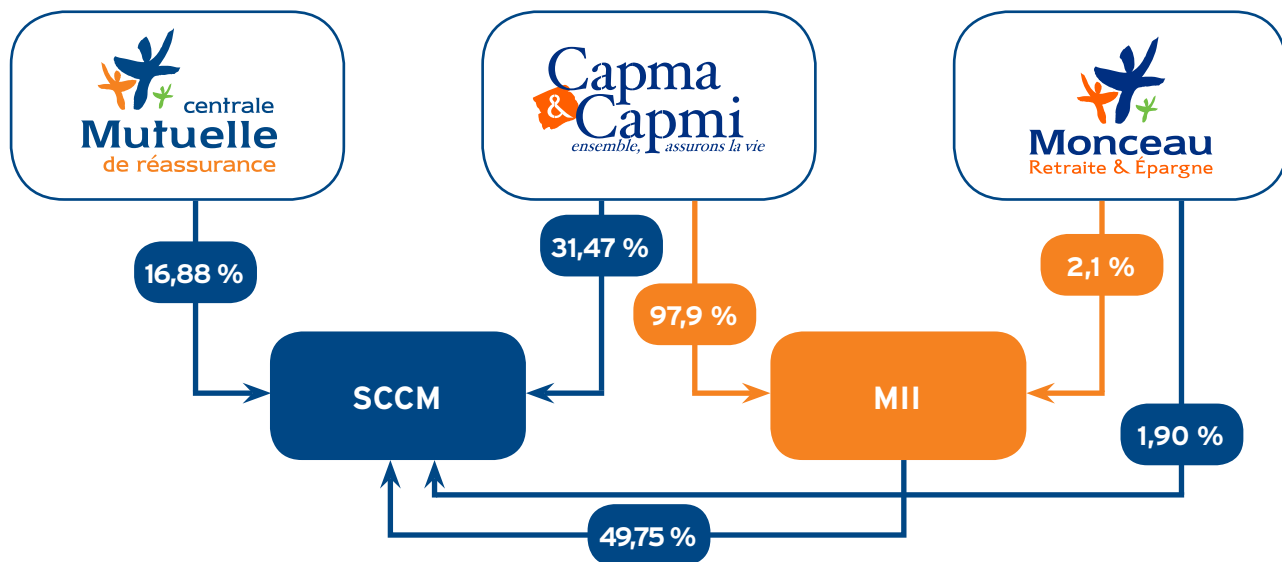
Ainsi, la valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par les sociétés BNP RE Expertises et Cushman & Wakefield Expertises, obtenue en additionnant les capitaux propres de la société, le résultat de l'exercice et les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et sur les titres détenus au 30 septembre 2017, s'élève, avant distribution du dividende, à **30,70 €**, en progression de 3,35 % sur celle établie au 1^{er} octobre 2016 après distribution du dividende.

3. Informations générales sur la société

Le capital social, après émission de 1.851.852 parts supplémentaires, est composé au 30 septembre 2017 de **33.545.500 parts**. Chaque associé a souscrit à ces augmentations à hauteur de ses droits. La répartition du capital est de ce fait inchangée, et se présente comme suit :

- Capma & Capmi à hauteur de 97,9 %, soit 32.842.204 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 703.296 parts d'intérêt.





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

- La valeur de la part sera fixée à **30 euros**,
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **4.317 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,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI Monceau Investissements Immobiliers relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous devons porter à votre connaissance les appréciations qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle par des experts indépendants, décrite dans la note 3.2 de l'annexe aux Etats financiers. 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.
- Les titres de participation font l'objet d'une évaluation annuelle selon la méthodologie définie par la société, décrite dans la note 3.2 de l'annexe aux Etats financiers. 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Courbevoie, le 21 novembre 2017

Le Commissaire aux comptes

Mazars

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Berrard', is written over a horizontal line.

Christophe Berrard



Lyon (69)
139, rue de Vendôme

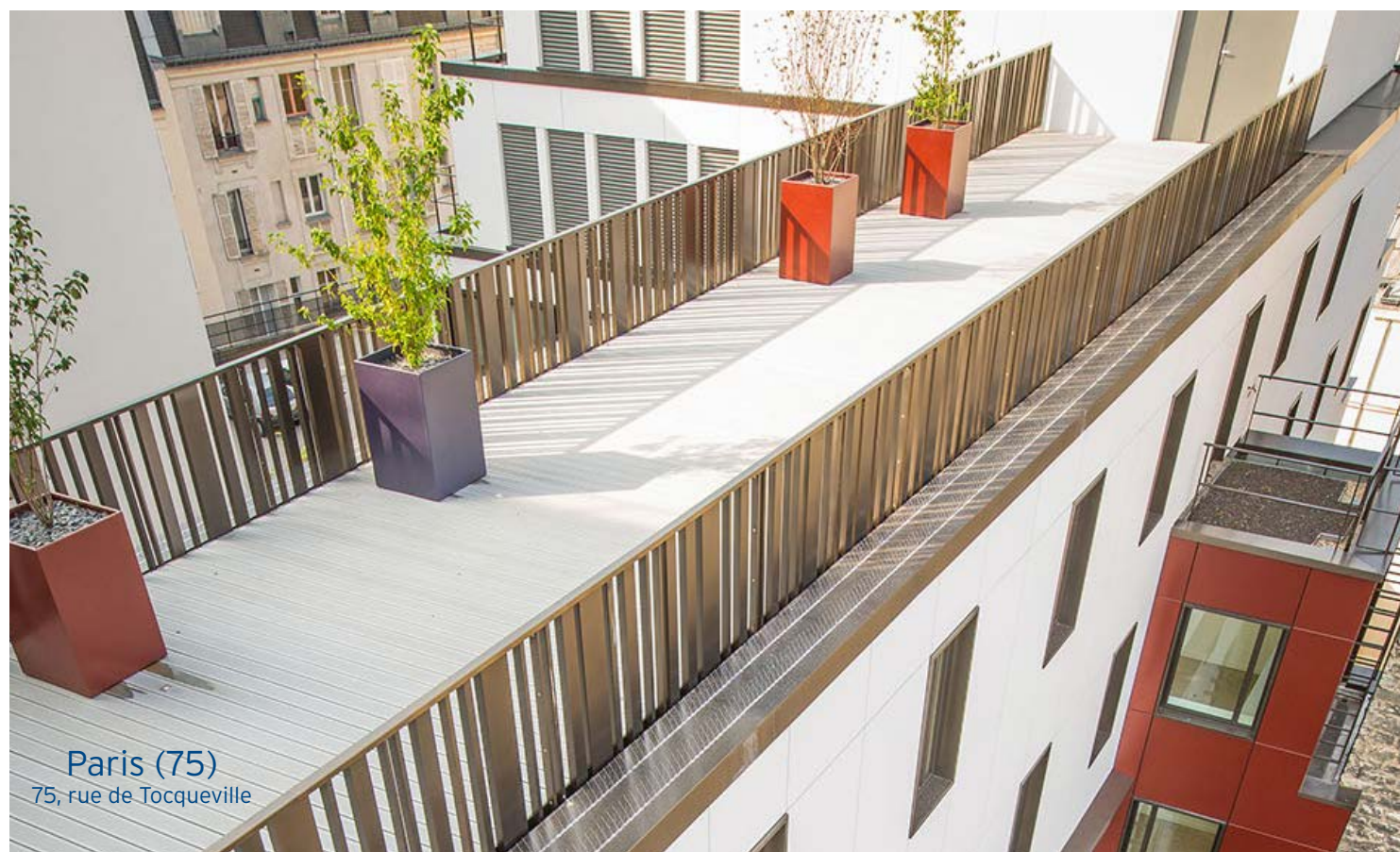


Lille (59)
32, rue Paul duez

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2017

		2017		2016	
Capitaux propres	Capital social	670 910 000	+ 6 %	633 872 960	+ 14 %
	+ Primes d'émission, fusion, apports	146 113 268	+ 14 %	128 150 303	+ 39 %
	+ Report à nouveau	3 235 381	- 72 %	11 525 264	+ 117 %
	+ Résultat de l'exercice	24 424 759	+ 223 %	7 560 502	- 78 %
	=	844 683 407 €	+ 8 %	781 109 029 €	+ 13 %
Capitaux propres réévalués	+ Provisions à caractère de réserves	-			
	+ Écart d'évaluation Immobilisations	120 472 392	+ 0 %	120 079 646	+ 11 %
	+ Écart d'évaluation Immobilisations Financières	64 543 241	+ 15 %	55 953 293	+ 20 %
	+ Écart d'évaluation V.M.P	-		-	
	=	1 029 699 040 €		957 141 968 €	
Capitaux propres réévalués après distribution	- Dividendes distribués	23 343 240		15 850 385	
	Report à nouveau N+1	4 316 900		3 235 381	
	=	1 006 355 800 €	+ 7 %	941 291 583 €	+ 15 %
Nombre de parts	au 1 ^{er} octobre	31 693 648		27 835 011	
	Créée en cours d'exercice	1 851 852		3 858 637	
	au 30 septembre	33 545 500 parts		31 693 648 parts	
Valeur de la part		30,000 €	+ 1,01 %	29,700 €	+ 1,36 %
Dividende unitaire & rendement de la part		0,70 €	+ 3,35 %	0,50 €	+ 3,07 %



Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2017	30/09/2016
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	27 361 194	31 578 478
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	951 634	-
Chiffre d'affaires net	28 312 828	31 578 479
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	11 634 842	14 549 587
Impôts Taxes et Versements Assimilés	1 081 153	1 920 847
Salaires et Traitements	-	-
Charges Sociales	-	1 996
Dotations aux Amortissements et provisions :	-	-
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	-	-
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	10 148 702	8 898 828
- Sur actif circulant : créances	92 303	- 227 498
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres Charges	-	228 311
Sous-total	22 957 000	25 372 071
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 355 827	6 206 408
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	14 567 127	8 180 739
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	14 567 127	8 180 739
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	16 183	-
Autres charges financières	-	-
Sous-total	16 183	-
RÉSULTAT FINANCIER	14 550 945	8 180 739
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	19 906 772	14 387 146
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	347 160	411 582
Sur cessions d'éléments d'actif	19 000 000	-
Autres produits exceptionnels	54 204	66 453
Sous-total	19 401 364	478 035
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	7 022 144	7 183 850
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	7 652 435	-
Autres charges exceptionnelles	208 798	120 829
Sous-total	14 883 377	7 304 679
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	4 517 987	-6 826 644
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	62 281 319	40 237 252
Total des charges	37 856 560	32 676 750
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	24 424 759	7 560 502

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2017

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2017			30/09/2016
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	137 133	706 367	715 983
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	137 133	706 367	715 983
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	549 310 080	106 684 979	442 625 101	362 847 755
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	27 245 140	-	27 245 140	54 091 994
Sous-total	576 555 219	106 684 979	469 870 241	416 939 749
Immobilisations financières				
Participations	251 828 704	-	251 828 704	257 301 630
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	40 156	-	40 156	61 199
Sous-total	251 868 860	-	251 868 860	257 362 829
Total actif immobilisé	829 267 580	106 822 112	722 445 468	675 018 561
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 874 895	92 303	1 782 592	3 311 318
Acomptes fournisseurs	510 388	-	510 388	494 184
État	1 840 719	-	1 840 719	1 493 425
Autres créances	189 767	-	189 767	175 889
Sous-total	4 415 769	92 303	4 323 465	5 474 817
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	23 204 625	-	23 204 625	2 918 202
Sous-total	23 204 625	-	23 204 625	2 918 202
Disponibilités	103 528 553	-	103 528 553	109 702 886
Total actif circulant	131 148 947	92 303	131 056 643	118 095 904
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	1 897 317	-	1 897 317	-
TOTAL GÉNÉRAL	962 313 844	106 914 415	855 399 428	793 114 465

2

PASSIF

Monnaie : Euros

30/09/2017	30/09/2016
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	670 910 000	633 872 960
Primes d'émission, fusion, apports	146 113 268	128 150 303
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	3 235 381	11 525 264
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	24 424 759	7 560 502
Sous-total	844 683 407	781 109 029
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	-	941 000
Provisions pour charges	-	-
Sous-total	-	941 000
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	4 246 937	4 149 705
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 342 091	1 882 384
Dettes fiscales et sociales	2 529 574	2 522 918
Autres dettes	2 454 479	2 509 429
Sous-total	10 573 080	11 064 436
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	142 941	-
Sous-total	142 941	
TOTAL GÉNÉRAL	855 399 428	793 114 465

(1) Dont à plus d'un an

4 246 937

4 149 705

(1) Dont à moins d'un an

6 326 144

6 914 731

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Monceau Investissements Immobiliers

Annexes aux comptes au 30 septembre 2017

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

Le rapport de gestion dresse le bilan de l'activité de la société au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2017. Il présente les principales données comptables, financières et réalisations de l'exercice et les éléments marquants qui ont contribué à la formation du résultat. Il n'appelle pas de remarque complémentaire, et les points suivants peuvent être mis en exergue :

- Le **patrimoine s'est enrichi** d'un nouvel actif au cours de l'exercice, situé rue Pablo Neruda dans le quartier d'affaires « **So Ouest** » de **Levallois-Perret**. Ce bien fera l'objet d'une restructuration lourde, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, permettant d'offrir à la location pour le second semestre de 2019 une surface de bureaux de l'ordre de 10.000 m² ;
- L'immeuble d'habitation de la **rue du Laos à Paris 16^{ème}** détenu en indivision avec la Scm a été cédé, et le locataire principal du bien situé **rue Riquet à Paris 19^{ème}** a fait une offre d'acquisition de l'immeuble avec pour objectif de l'occuper intégralement. Les cessions opérées permettent ainsi d'enregistrer un résultat exceptionnel de 4.518 k€ ;
- Deux immeubles, le premier à Levallois-Perret (cf. supra), le second rue de Calais à Paris 9^{ème}, acquis en 2015, sont en cours de restructuration à la clôture de l'exercice et totaliseront une surface offerte à la location d'environ **15.400 m² à la fin des travaux** ;
- Les travaux de restructuration de deux immeubles ont été achevés au cours de l'exercice : situés l'un boulevard Louis Loucheur à Saint-Cloud et l'autre rue du Bourg-Neuf à Blois, l'ancien siège de la Mutuelle Générale d'Assurances transformé en résidence service pour personnes âgées, ils ont tous deux été livrés dans les délais convenus à leurs nouveaux locataires ;
- Le **taux d'occupation** s'établit à **78 %** au 30 septembre 2017. Il se situe à un niveau inférieur à celui affiché à la fin de l'exercice précédent (80,1 %) ;
- Les **produits locatifs** enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2017 s'élèvent à **27.361 k€** contre 31.578 k€ au cours de l'exercice précédent, en baisse de **13,4 %** ;
- Les **charges d'exploitation** sont également en baisse de **9,5 %** à 22.957 k€ ;
- Le **résultat financier** atteint **14.551 k€** en 2017, contre 8.181 k€ au cours de l'exercice précédent ;
- Le **résultat de l'exercice** s'établit à **24.425 k€**, un niveau supérieur à celui de l'exercice précédent, soit 7.561 k€ ;
- Les travaux d'expertises s'inscrivant dans le cadre du plan quinquennal prévu par le Code des assurances dont relèvent tous les actionnaires sont, depuis 2016, confiés à la société «Cushman & Wakefield Expertises», choisie à l'issue d'un appel d'offres restreint organisé pour remplacer la société « BNP Real Estate Expertises », écartée en application de la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents ;
- La **valeur globale** du patrimoine construit (hors C.P.I.) atteint **518.153 k€** hors droits au 30 septembre 2017. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **415.294 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente** de **120.472 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture ;
- La société a procédé à une augmentation de capital de 55.000.004,40 € au cours de l'exercice, par création de 1.851.852 parts sociales nouvelles. Les associés ayant souscrit à cette augmentation au prorata de leur participation, la répartition du capital demeure inchangée.
- Il est proposé à l'assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de 23.343.240,00 €, ce qui portera la valeur de la part à 30,00 €. Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **4.317 k€**.

2

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

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)
26, rue de Calais

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 01/10/2016	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2017
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 01/10/2016	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2017
Amortissements	128	10	-	138
Total	128	10	-	138

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2016	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2017
Terrains bâtis				
Catégorie 1	31 151	-	-	31 151
Catégorie 2	103 723	52 818	3 024	153 517
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	280	550	280	550
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	29 332	-	-	29 332
Catégorie 2	113 755	14 430	2 920	125 265
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	683	2 922	683	2 922
Clos & couvert				
Catégorie 1	6 304	-	-	6 304
Catégorie 2	49 907	7 242	1 134	56 015
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	216	1 293	216	1 293
Lots techniques				
Catégorie 1	7 093	-	-	7 093
Catégorie 2	63 292	9 408	1 048	71 652
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	223	2 430	222	2 431
Second œuvre				
Catégorie 1	7 733	-	-	7 733
Catégorie 2	41 963	10 703	850	51 816
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	120	2 236	120	2 236
Immobilisations en cours	54 092	27 245	54 092	27 245
Total	509 866	131 277	64 588	576 555
Terrains	135 153	53 368	3 304	185 217
Gros œuvre	143 770	17 352	3 603	157 519
Clos & couverts	56 426	8 535	1 350	63 612
Lots techniques	70 608	11 838	1 269	81 177
Second œuvre	49 816	12 940	970	61 786
Immobilisations en cours	54 092	27 245	54 092	27 245
Totaux	509 866	131 277	64 588	576 555

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2016	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2017
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	1 938	241	-	2 179
Catégorie 2	18 280	1 407	536	19 152
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	433	26	433	26
Clos & couvert				
Catégorie 1	1 540	180	-	1 720
Catégorie 2	14 880	1 777	476	16 181
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	216	35	216	35
Lots techniques				
Catégorie 1	1 922	284	-	2 206
Catégorie 2	18 936	2 484	412	21 009
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	181	86	181	86
Second œuvre				
Catégorie 1	3 713	516	-	4 229
Catégorie 2	19 820	2 970	682	22 108
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	120	132	120	132
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	81 979	10 139	3 055	89 063

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	20 652	1 674	969	21 357
Clos & couverts	16 635	1 992	692	17 936
Lots techniques	21 039	2 854	592	23 301
Second œuvre	23 653	3 618	802	26 469
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	81 979	10 139	3 055	89 063

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2016	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2017
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	10 947	14 549	10 947	14 549
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	3 073	-	3 073
Total	10 947	17 622	10 947	17 622

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 30/09/2016	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2017
Société Civile Centrale Monceau	257 302	14 430	19 903	251 829
	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	61		21	40
Fonds de roulements versés	-	-	-	-
Totaux	257 363	14 430	19 924	251 869

Les avances faites en compte courant depuis le 15/12/2008 à la Société Civile Centrale Monceau, comprises dans le montant de 251.829 k€ représentent 98.874 k€.

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2016	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2017
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Totaux	-	-	-	-

4.1.4 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	1 875	1 875	-
Fournisseurs débiteurs	510	510	-
Créances Fiscales	1 841	1 841	-
Autres créances	190	190	-
Total	4 416	4 416	-

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour 1.266 k€ et les locataires douteux pour 92 k€ ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 92 k€.

Les créances fiscales comprennent de la TVA récupérable pour 1.361 k€ et des acomptes de CVAE pour 170 k€.

Le solde des autres créances est constitué :

du montant du compte courant MGI pour 185 k€ et 4k€ de comptes courants divers.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent 23.205 k€ contre 2.918 k€ en 2016.

4.1.6 Comptes de régularisation

Ils représentent les charges constatées d'avance.

Pour l'exercice, elles s'élèvent à 1.897 k€ et sont constituées d'un quart (4^{ème} trimestre 2017) des taxes sur les bureaux payée en 2017 pour 231 k€ et du loyer et charges du 4^{ème} trimestre de l'immeuble le « Curve » situé à Puteaux, pour 1.666 k€.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **33.545.500** parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	620 584	36 260	-	656 844
	en parts	31 029 177	1 813 027	-	32 842 204
Monceau Retraite & Epargne	en k€	13 289	777	-	14 066
	en parts	664 471	38 825	-	703 296
sous total	en k€	633 873	37 037	-	670 910
	en parts	31 693 648	1 851 852	-	33 545 500
Prime d'émission	en k€	128 150	17 963	-	146 113
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		762 023	55 000	-	817 023

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2016	Résultat 2016 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2017
Report à nouveau (solde créditeur)	11 525	7 561	15 850	3 235
Total	11 525	7 561	15 850	3 235

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 6 décembre 2016, le résultat excédentaire de l'exercice soit 19.085.765,77 euros, est affecté de la façon suivante :

- **15.850.385,10 euros au titre de la distribution de dividende,**
- **3.235.380,67 euros au compte report à nouveau.**

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

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 24/07/2017, le capital social est augmenté de 1.851.852 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **1.813.027 parts** pour Capma & Capmi,
- **38.825 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2016	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2017
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	4 247	-	4 247
Associés	-	-	-
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 342	1 342	-
Dettes fiscales et sociales	2 530	2 530	-
Autres dettes	2 454	2 454	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	10 573	6 326	4 247

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **55 k€**,
- les factures non parvenues sur immobilisations pour **830 k€**,
- les factures d'immobilisations à payer pour **41 k€**
- les factures de gestion courante à payer pour **411 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux **6 k€**.

Les dettes fiscales de 2.529 k€ sont constituées de la provision représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2017.

Les autres dettes s'élèvent à 2.454 k€ et représentent principalement les locataires créiteurs à hauteur de 2.419 k€.

4.2.4 Comptes de régularisation

Ils représentent les produits constatés d'avance. Pour l'exercice, ils s'élèvent à 143 k€ et sont exclusivement constitués d'un quart (4^{ème} trimestre 2017) des taxes sur les bureaux payées et refacturées aux locataires en 2017.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2016-2017, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à 14.000 € H.T. et les frais à 1.098 € H.T.

Charges de fonctionnement		8 523
dont charges récupérables	7 299	
Entretiens et réparations		1 508
dont factures non parvenues sur travaux	46	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	
Honoraires et autres charges		1 604
Total		11 635

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de 14.551 k€ dû pour l'essentiel à la perception de dividendes versés par la Société Civile Centrale Monceau pour 14.429 k€ au cours de l'exercice écoulé et des produits sur cessions de valeurs mobilières de placement pour 133 k€.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	46
Produits de cession de l'actif immobilisé	19 000
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	347
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	
Autres produits exceptionnels divers	8
Produits exceptionnels	19 401
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	-
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	7 652
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	7 022
Autres charges exceptionnelles diverses	209
Charges exceptionnelles	14 883

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							
75LAOS	1 521 240	949 556	571 684	6 500 000	5 928 316		5 928 316
Catégorie 2	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 3	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-	-	-	-
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-	-	-	-
75RIQUET	9 186 429	2 105 678	7 080 751	12 500 000	5 419 249	-	5 419 249
Total	10 707 669	3 055 234	7 652 435	19 000 000	11 347 565	-	11 347 565

6 Autres éléments d'informations

6.1 Effectifs

La société n'a pas d'effectif.

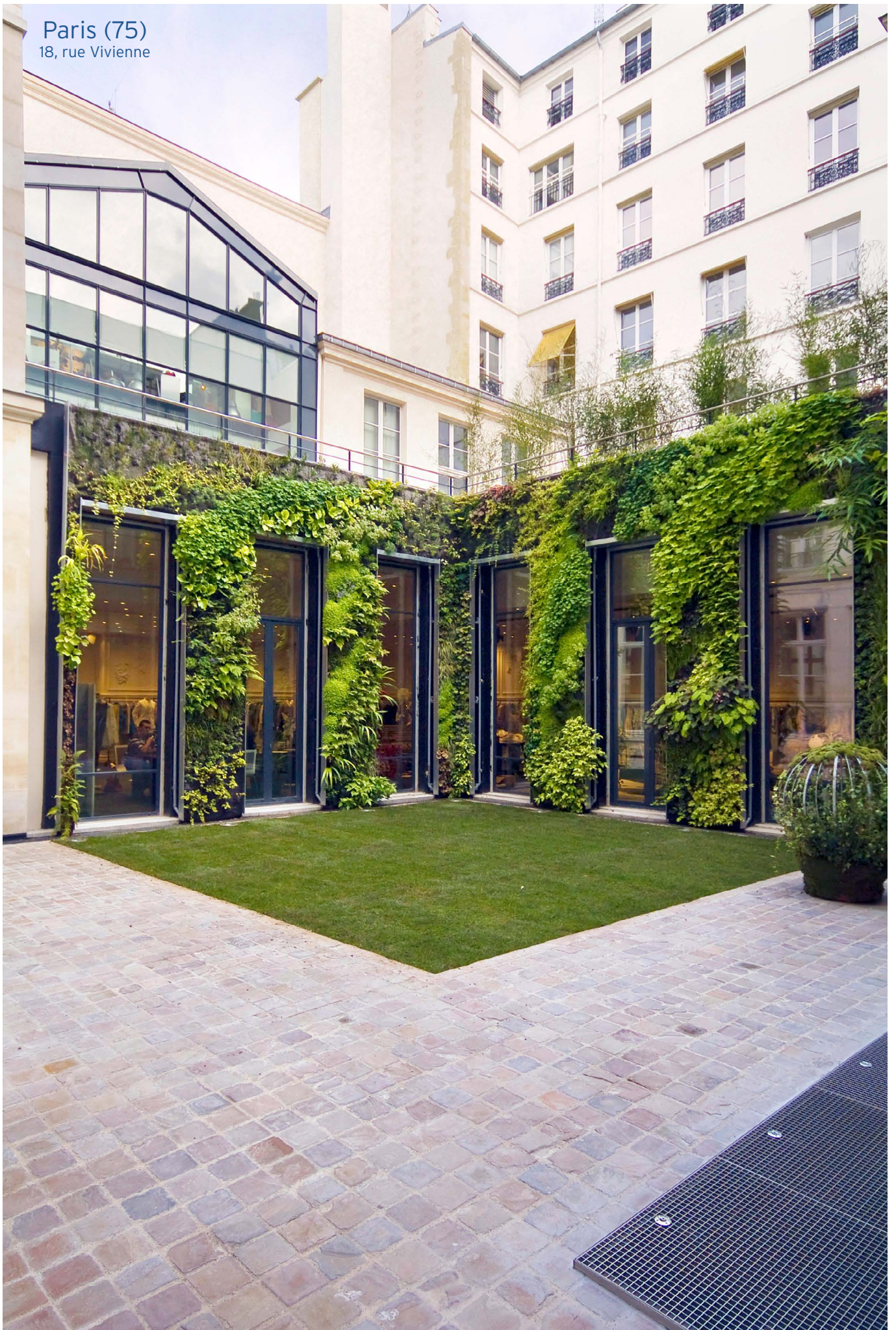
6.2 Engagements reçus

- Caution bancaire de 1. 400 k€ de la BNP PARIBAS pour le locataire EUROPE 1 de l'immeuble Dôme Baccarat.
- Caution bancaire de 100 k€ de NATIXIS pour le locataire NATIXIS Immobilier Exploitation de l'immeuble de Villeneuve d'Ascq.

6.3 Engagements donnés

Ils représentent dans le cadre du contrat de promotion immobilière de l'immeuble situé 7 rue Pablo Neruda à Levallois-Perret, le montant des travaux restant à réaliser qui s'élève à 30.483 k€ au 30/09/2017.

Paris (75)
18, rue Vivienne



	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	O jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées	-	451 580,38	7 999,86	-	-	459 580,24
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	3,88 %	0,07 %	-	-	3,95 %
Pourcentage du montant total du chiffres d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou provisionnées						
Montant total des factures exclues	882 510,46	-	-	-	-	882 510,46

	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	O jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées	-	195 779,90	825,26	42 100,00	277 864,51	516 569,67
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total du chiffres d'affaires de l'exercice	-	0,71 %	0,00 %	0,15 %	1,01 %	1,88 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou provisionnées						
Montant total des factures exclues	1 266 022,00				92 303,28	1 358 325,28

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 DÉCEMBRE 2017

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 2017, 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 27.660.139,65 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 24.424.758,98 euros, majoré du report à nouveau soit 3.235.380,67 euros, de la façon suivante :

a) 23.343.240,00 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 22.853.838,82 euros pour Capma & Capmi ;
- 489.401,18 euros pour Monceau Retraite & Épargne

b) 4.316.899,79 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 1^{er} octobre 2017 après distribution du dividende est évaluée à 30,00 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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





Monceau Investissements Immobiliers

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

Siège social : 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