

Monceau Investissements Immobiliers

Rapport
annuel
2018





Sommaire

Rapport du gérant	p.3
Capitaux propres	p.10
Compte de résultat	p.11
Bilan	p.12
Annexes aux comptes au 30 septembre 2018.....	p.14
Résolutions prises par l'assemblée générale mixte du 7 décembre 2018	p.26
Rapport du Commissaire aux Comptes.....	p.28

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DU 7 DÉCEMBRE 2018

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, s'appuient sur les travaux d'un comité à vocation consultative composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts de sociétés immobilières du groupe. Le gérant saisit ce comité pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société, avant de proposer les cessions à l'assemblée générale conformément aux statuts de l'entreprise.

Entre le 1^{er} octobre 2017 et le 30 septembre 2018, le comité a analysé treize dossiers pour l'ensemble des sociétés du groupe Monceau Assurances : deux dossiers ont abouti, l'un par l'acquisition d'un immeuble de bureaux à restructurer, l'autre par la licitation de l'indivision en cours avec Sccm.

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 unités de comptes 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 des associés 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 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 de marché observées depuis quelques années continuent de contrarier 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, ont pesé 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 durablement 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 a continué de produire ses effets dans le secteur tertiaire et dégradé les conditions de location des biens. Le marché locatif reste aux mains des preneurs, et devrait le rester à moyen terme, même si, de façon très récente, la pression se relâche quelque peu. Le risque de vacance des biens en portefeuille, fortement accru ces dernières années, reste élevé. 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. Pour ces raisons, la société n'a pas donné suite aux propositions d'investissements en province qu'elle a reçues, 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 d'une part sur l'amélioration du taux d'occupation des immeubles, d'autre part sur la qualité des immeubles détenus ou en construction.

1.1 Acquisitions et arbitrages

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2018, et malgré ce contexte défavorable, le patrimoine a néanmoins pu être enrichi d'un immeuble d'environ 15.000 m², très bien placé dans le secteur de La Défense, à Puteaux ; vide pour plus de 80 % de sa surface, il sera restructuré, en milieu occupé.

Monceau Investissements Immobiliers a par ailleurs acquis la part détenue par la Société civile centrale Monceau dans l'immeuble de la rue Tenremonde à Lille, dernier bien propriété de l'indivision entre les deux sociétés, par licitation de ladite indivision.

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 a beaucoup investi 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.

L'immeuble récemment acquis à Puteaux vient donc s'ajouter aux deux immeubles précédemment entrés dans le patrimoine pour être restructurés et situés l'un rue de Calais à Paris IX^{ème}, l'autre dans le quartier « So Ouest » à Levallois-Perret. La société a également entrepris un vaste chantier de rénovation en milieu occupé de l'immeuble de près de 6.000 mètres carrés situé à Suresnes, en profitant d'une vacance de près de 80 %.

Le petit immeuble du Pecq (Yvelines), vide, a également été entièrement rénové pour optimiser l'offre qu'il représente.

1.3 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2018

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 couronnes parisiennes.

Le patrimoine compte, au 30 septembre 2018, 34 biens, pour une surface totale de 163.828 m².

Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 4 immeubles à Paris, pour une surface totale de 15.097 m² (surface évaluée pour le bien en restructuration de la rue de Calais à Paris IX^{ème}),

- 12 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 81.785 m² (surfaces évaluées pour les biens en restructuration de Levallois-Perret et La Défense),
- 18 immeubles en Province (dont une résidence Seniors), pour une surface totale de 66.946 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 AU 30 SEPTEMBRE 2018

Adresse	Ville	m ² détenus
Bureaux : 33 biens - 161.102 m²		
Paris (75) - 4 immeubles - 15.097 m²		
18, rue Vivienne	Paris 2 ^{ème}	3.807 m ²
65, avenue Franklin D. Roosevelt	Paris 8 ^{ème}	832 m ²
26, rue de Calais	Paris 9 ^{ème}	5.083 m ² (*)
75, rue de Tocqueville	Paris 17 ^{ème}	5.375 m ²
Région parisienne - 12 immeubles - 81.785 m²		
Essonne (91)		
Rue de Paris, rue Victor Basch	Massy	7.456 m ²
Hauts-de-Seine (92)		
5/7, rue S. de Rothschild	Suresnes	5.732 m ²
117/119, avenue Victor Hugo	Boulogne	2.314 m ²
15, rue du Dôme	Boulogne	6.591 m ²
8, rue Louis Rouquier	Levallois-Perret	2.061 m ²
7, rue Pablo Neruda	Levallois-Perret	15.018 m ² (*)
24, rue du Général Éboué	Issy-les-Moulineaux	4.884 m ²
1, rond-point Victor Hugo	Issy-les-Moulineaux	5.556 m ²
5, boulevard Louis Loucheur	Saint-Cloud	7.819 m ²
48/50, avenue du Général De Gaulle	Puteaux	15.072 m ² (*)
Val-de-Marne (94)		
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.456 m ²
Yvelines (78)		
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.826 m ²
Province - 17 immeubles - 64.220 m²		
Alpes - Maritimes (06)		
12, boulevard Cassin	Nice	3.013 m ²
Bouches-du-Rhône (13)		
467, avenue du Prado	Marseille	2.008 m ²
165, avenue du Prado	Marseille	5.440 m ²
Haute Garonne (31)		
7, boulevard de la Gare	Toulouse	2.891 m ²
1, Place Occitane	Toulouse	6.533 m ²
Loire-Atlantique (44)		
34, place Viarme	Nantes	7.133 m ²
30, boulevard V. Gâche	Nantes	4.686 m ²
14/15, boulevard Stalingrad	Nantes	3.697 m ²
Nord (59)		
2, rue Tenremonde	Lille	2.504 m ² (***)
32, rue Paul Duez	Lille	3.334 m ²
« Green Office 4A2 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie	Sainghin-en-Mélantois	2.556 m ²
« Green Office 4A1 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie	Villeneuve d'Ascq	2.619 m ²
Bas-Rhin (67)		
5 et 7, avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m ²

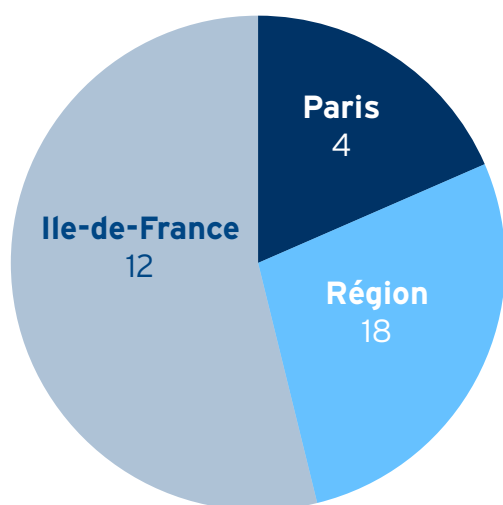
Rhône (69)			
139, rue Vendôme	Lyon	5.322 m ²	
2, avenue Lacassagne	Lyon	5.823 m ²	
9, rue Robert	Lyon	905 m ²	
5, rue Claude Chappe, Parc de Crécy II	St Didier au Mont d'Or	2.280 m ²	
Autres - 1 immeuble - 2 726 m²			
Province			
Loir & Cher (41)			
10, rue du Bourg-Neuf	Blois	2.726 m ² (**)	

(*) immeuble en restructuration ou construction ; la surface estimée après travaux est indicative

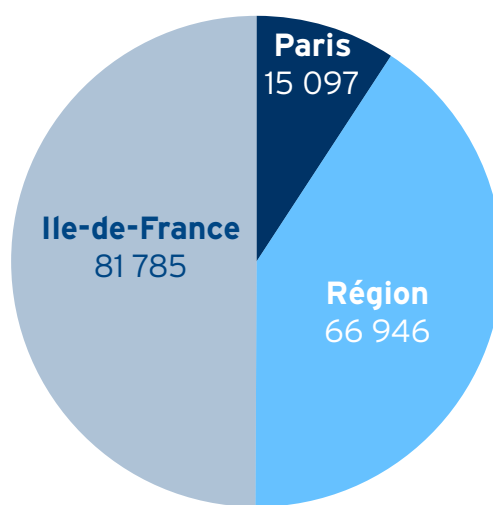
(**) immeuble transformé pour l'essentiel en Résidence Seniors, avec une agence générale d'assurance en rez-de-chaussée

(***) licitation de l'indivision avec Sccm

**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, le patrimoine de Monceau Investissements Immobiliers ne compte plus désormais aucun bien relevant du secteur administré qu'est devenu dans les faits l'immobilier résidentiel.

(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
Bureaux et commerces	125 929	97,88 %	532,999 M€	99,29 %	381,636 M€
Habitation	2 726	2,12 %	3,790 M€	0,71 %	3,790 M€
Total	128 655	100 %	536,789 M€	100 %	385,426 M€

1.4 Eléments clés sur l'état locatif du patrimoine

Le taux d'occupation, hors immeubles en travaux ou en restructuration, s'établit à **83 %** au 30 septembre 2018. Eu égard à la qualité du patrimoine bâti de la société, ce taux est décevant. Les immeubles « Brio » à Massy (7.456 m²), « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue (6.456 m²), et « Ottawa » au Pecq (2.826 m²) restent toujours vacants, situation qui pèse sur le taux moyen d'occupation du patrimoine. En revanche, deux immeubles récemment acquis ou rénovés, rond-point Victor Hugo à Issy-Les-Moulineaux (5.556 m²) et rue de Tocqueville à Paris XVII^e sont entièrement loués.

L'immeuble de la rue du Bourg Neuf à Blois, ancien siège des activités d'assurance de dommages et de responsabilité du groupe, qui, faute de possibilités de création de places de stationnement, n'a pu ni être réhabilité pour sa destination ancienne de bureaux, ni être transformé en habitations au sens strict, a été transformé en Résidence Seniors dans le cadre d'un partenariat avec une société en création présentant un projet original. Devant l'échec de cet exploitant qui n'a trouvé aucun occupant et n'a pu honorer les conditions du bail signé, des recherches de successeur ont été engagées : un groupe spécialisé déjà bien implanté sur ce marché a été choisi pour reprendre la gestion de l'immeuble à compter de novembre 2018.

2. Les comptes et la valorisation de la part

2.1 Les comptes de l'exercice

Le chiffre d'affaire net enregistré au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2018 s'élève à **31.844 k€** contre **28.313 k€** au cours de l'exercice précédent, en hausse de **12,5 %**. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.279 k€**, soit 10,3 % des produits locatifs.

La hausse des **loyers émis**, passant de 21.319 k€ à 24.700 k€ en 2018, soit une hausse de 16 %, provient en partie de l'immeuble d'Issy-Les-Moulineaux loué en totalité depuis son acquisition en début d'exercice, mais aussi d'une amélioration sensible des taux de remplissage, notamment pour les immeubles rue de Tocqueville et rue du Général Éboué à Issy-Les-Moulineaux, entièrement pleins.

Abstraction faite des dépenses liées aux acquisitions de l'exercice (taxes, droits, honoraires, etc...) et qui représentent environ 35 % des charges d'exploitation de l'exercice, celles-ci restent relativement stables.

Principalement alimenté par le dividende versé par la Société civile centrale Monceau dont Monceau Investissements Immobiliers détient 49,75 % des parts, lui-même en baisse de 24 %, le résultat financier ressort à 10.809 k€ en 2018, contre 14.551 k€ au cours de l'exercice précédent.

Alors que le résultat de l'année précédente avait été bonifié par des plus-values de cession qui compensaient largement les provisions complémentaires constituées, l'exercice clos le 30 septembre 2018, au cours duquel Monceau Investissements Immobiliers n'a vendu aucun bien, n'enregistre en résultat exceptionnel que le solde des reprises et dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs. Celles-ci portant essentiellement sur des immeubles vides viennent cette année encore générer une perte exceptionnelle de 4.684 k€.

Au total, le **résultat de l'exercice** s'établit à 816 k€, soit un niveau très inférieur à celui de l'exercice précédent (24.425 k€). Il représente **0,1 % des fonds propres**.

Il est proposé à l'assemblée générale de distribuer aux associés la totalité de ce résultat, ainsi qu'une partie du report à nouveau constitué, soit un montant total de 3.156 k€.

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. Par prudence, et selon un principe constant dans la gestion de la société, les immeubles en cours de restructuration ne sont pas expertisés avant la fin des travaux.

À périmètre constant, hors acquisition et vente, la valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse par rapport à la valeur estimée un an plus tôt, en raison notamment de la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine parisien et de la baisse des taux de rendement constatés lors des transactions sur les marchés et retenus par les experts pour leurs évaluations.

Le patrimoine, après expertise et actualisation, est évalué (hors C.P.I.) à **652.512 k€** hors droits au 30 septembre 2018. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **523.726 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente de 151.364 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

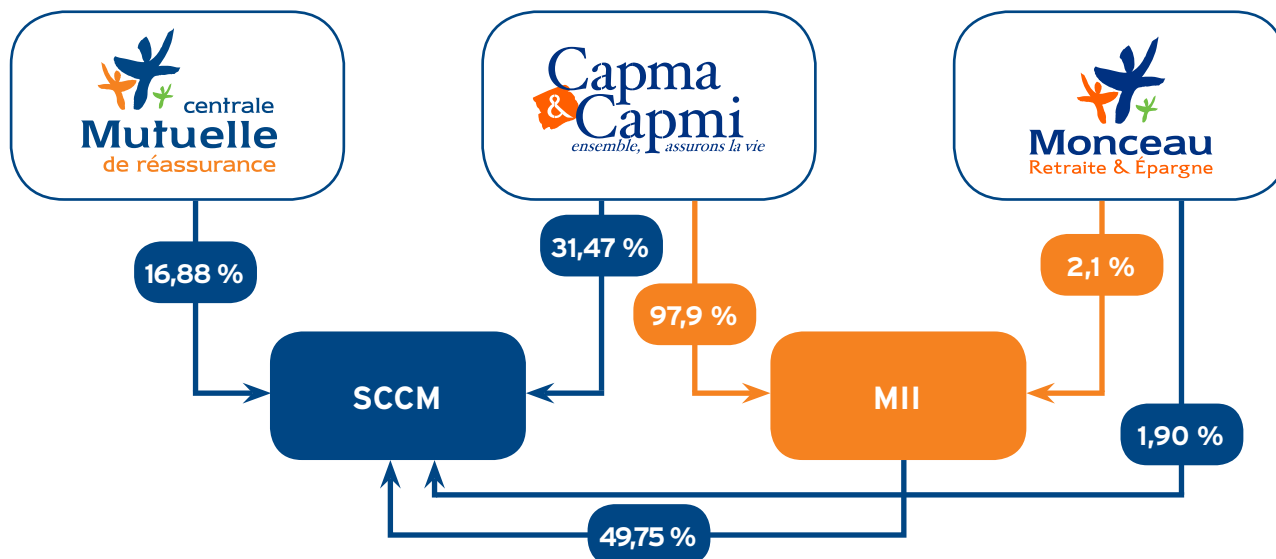
Par ailleurs, la participation de Monceau Investissements Immobiliers dans la **Société civile centrale Monceau** est valorisée à **152.954 k€** dans les comptes au 30 septembre 2018. Sa valeur vénale à dire d'experts s'élève à **254.478 k€**. La **plus-value latente de 101.524 k€** est également prise 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 2018, s'élève, avant distribution du dividende, à **31,96 €**, en progression de 6,53 % sur celle établie au 1^{er} octobre 2017 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 **31,87 euros**,
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera à **1.978 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.

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2018

		2018		2017	
Capitaux propres	Capital social	700 910 000	+ 4 %	670 910 000	+ 6 %
	+ Primes d'émission, fusion, apport	161 113 268	+ 10 %	146 113 268	+ 14 %
	+ Report à nouveau	4 316 900	+ 33 %	3 235 381	- 72 %
	+ Résultat de l'exercice	816 155	- 97 %	24 424 759	+ 223 %
	=	867 156 323 €	+ 3 %	844 683 407 €	+ 13 %
Capitaux propres réévalués	+ Provisions à caractère de réserves	-			
	+ Écart d'évaluation Immobilisations	151 363 804	+ 26 %	120 472 392	+ 0 %
	+ Écart d'évaluation Immobilisations Financières	101 523 809	+ 57 %	64 543 241	+ 15 %
	+ Écart d'évaluation V.M.P	-		-	
	=	1 120 043 935 €		1 029 699 040 €	
Capitaux propres réévalués après distribution	- Dividendes distribués	3 155 544		23 343 240	
	Report à nouveau N+1	1 977 511		4 316 900	
	=	1 116 888 391 €	+ 11 %	1 006 355 800 €	+ 7 %
Nombre de parts	au 1 ^{er} octobre	33 545 500		31 693 648	
	Créée en cours d'exercice	1 500 000		1 851 852	
	au 30 septembre	35 045 500 parts		33 545 500 parts	
Valeur de la part		31,870 €	+ 6,23 %	30,000 €	+ 1,01 %
Dividende unitaire & rendement de la part		0,09 €	+ 6,53 %	0,70 €	+ 3,35 %

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2018	30/09/2017
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	31 751 891	27 361 194
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	92 303	951 634
Chiffre d'affaires net	31 844 194	28 312 828
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	23 206 683	11 634 842
Impôts Taxes et Versements Assimilés	2 795 138	1 081 153
Salaires et Traitements	-	-
Charges Sociales	-	-
Dotations aux Amortissements et provisions :	-	-
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	-	-
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	10 647 754	10 148 702
- Sur actif circulant : créances	503 840	92 303
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres Charges	26	-
Sous-total	37 153 441	22 957 000
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 5 309 247	5 355 827
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	10 952 759	14 567 127
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	10 952 759	14 567 127
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	66 273	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	77 004	16 183
Autres charges financières	-	-
Sous-total	143 277	16 183
RÉSULTAT FINANCIER	10 809 482	14 550 945
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	5 500 235	19 906 772
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	1 137 477	347 160
Sur cessions d'éléments d'actif	-	19 000 000
Autres produits exceptionnels	292 529	54 204
Sous-total	1 430 006	19 401 364
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	6 092 391	7 022 144
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	-	7 652 435
Autres charges exceptionnelles	21 695	208 798
Sous-total	6 114 086	14 883 377
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 4 684 080	4 517 987
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	44 226 959	62 281 319
Total des charges	43 410 804	37 856 560
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	816 155	24 424 759

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2018

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2018			30/09/2017
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	146 749	696 751	706 367
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	146 749	696 751	706 367
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	668 301 387	122 278 031	546 023 356	442 625 101
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	35 440 228	-	35 440 228	27 245 140
Sous-total	703 741 614	122 278 031	581 463 584	469 870 241
Immobilisations financières				
Participations	262 774 557	-	262 774 557	251 828 704
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	52 343	-	52 343	40 156
Sous-total	262 826 900	-	262 826 900	251 868 860
Total actif immobilisé	967 412 014	122 424 780	844 987 234	722 445 468
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 184 091	503 840	2 680 251	1 782 592
Acomptes fournisseurs	636 088	-	636 088	510 388
État	636 915	-	636 915	1 840 719
Autres créances	265 721	-	265 721	189 767
Sous-total	4 722 815	503 840	4 218 975	4 323 465
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	23 263 712	66 273	23 197 439	23 204 625
Sous-total	23 263 712	66 273	23 197 439	23 204 625
Disponibilités	4 990 380	-	4 990 380	103 528 553
Total actif circulant	32 976 907	570 113	32 406 794	131 056 643
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	247 114	-	247 114	1 897 317
TOTAL GÉNÉRAL	1 000 636 035	122 994 893	877 641 142	855 399 428

2

PASSIF

Monnaie : Euros

30/09/2018	30/09/2017
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	700 910 000	670 910 000
Primes d'émission, fusion, apports	161 113 268	146 113 268
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	4 316 900	3 235 381
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	816 155	24 424 759
Sous-total	867 156 322	844 683 407
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
Sous-total	-	-
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	-	-
Emprunts et dettes financières		
Divers	4 872 630	4 246 937
Associés	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 191 631	1 342 091
Dettes fiscales et sociales	2 958 407	2 529 574
Autres dettes	1 292 442	2 454 479
Sous-total	10 315 109	10 573 080
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	169 711	142 941
Sous-total	169 711	142 941

TOTAL GÉNÉRAL	877 641 142	855 399 428
----------------------	--------------------	--------------------

(1) Dont à plus d'un an

4 872 630

4 246 937

(1) Dont à moins d'un an

5 442 479

6 326 144

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Monceau Investissements Immobiliers

Annexes aux comptes au 30 septembre 2018

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 2018. 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 ; les points suivants peuvent être mis en exergue :

- Le patrimoine a été enrichi d'un immeuble d'environ 15.000 m², très bien placé dans le secteur de La Défense à Puteaux ; vide pour plus de 80 % de sa surface, il sera restructuré, en milieu occupé. Monceau Investissements Immobiliers a par ailleurs acquis la part détenue par la Société civile centrale Monceau dans l'immeuble de la rue Tenremonde à Lille, dernier bien propriété de l'indivision entre les deux sociétés, par licitation de ladite indivision ;
- Le taux d'occupation, hors immeubles en travaux ou en restructuration, s'établit à 83 % au 30 septembre 2018 ;
- Le chiffre d'affaire net enregistré au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2018 s'élève à 31.844 k€ contre 28.313 k€ au cours de l'exercice précédent, en hausse de 12,5 % ;
- Les charges d'exploitation augmentent, de 22.957 k€ à 37.153 k€ : abstraction faite des dépenses liées aux acquisitions de l'exercice (taxes, droits, honoraires, etc...) et qui représentent environ 35 % des charges d'exploitation de l'exercice, celles-ci restent néanmoins relativement stables ;
- Le résultat financier atteint 10.809 k€ contre 14.551 k€ au cours de l'exercice précédent ;
- Le résultat de l'exercice s'établit à 816 k€, alors qu'il s'établissait à 24.425 k€ au 30 septembre 2017 ;
- 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 ;
- Le patrimoine, après expertise et actualisation, est évalué (hors C.P.I.) à 652.512 k€ hors droits au 30 septembre 2018. La valeur nette comptable s'élève quant à elle à 523.726 k€, faisant ressortir une plus-value latente de 151.364 k€, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture ;
- Le capital social, après l'émission, opérée en cours d'année pour participer au financement des travaux et acquisitions, de 1.500.000 parts supplémentaires, souscrites par chaque associé à hauteur de ses droits, est composé au 30 septembre 2018 de 35.045.500 parts ; sa répartition demeure inchangée ;
- Il est proposé à l'assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de 3.155.544,30 €, ce qui portera la valeur de la part à 31,87 €. Le report à nouveau résiduel s'élèvera à 1.977.510,32 €.

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.



Immeuble "Le brio" - Massy (91)

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 de l'Assurance 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 30/09/2017	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2018
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2017	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2018
Amortissements	137	10	-	147
Total	137	10	-	147

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2017	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2018
Terrains bâtis				
Catégorie 1	31 151	-	-	31 151
Catégorie 2	153 517	49 209	-	202 725
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	550	-	-	550
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	29 332	-	-	29 332
Catégorie 2	125 265	42 735	-	168 000
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 922	-	-	2 922
Clos & couvert				
Catégorie 1	6 304	-	-	6 304
Catégorie 2	56 015	11 655	-	67 669
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 293	12	-	1 305
Lots techniques				
Catégorie 1	7 093	-	-	7 093
Catégorie 2	71 652	9 555	-	81 208
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 431	65	-	2 497
Second œuvre				
Catégorie 1	7 733	-	-	7 733
Catégorie 2	51 816	5 670	-	57 486
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 236	91	-	2 327
Immobilisations en cours	27 245	35 440	27 245	35 440
Total	576 555	154 432	27 245	703 742
Terrains	185 217	49 209	-	234 426
Gros œuvre	157 519	42 735	-	200 253
Clos & couverts	63 612	11 666	-	75 278
Lots techniques	81 177	9 621	-	90 797
Second œuvre	61 786	5 761	-	67 547
Immobilisations en cours	27 245	35 440	27 245	35 440
Totaux	576 555	154 432	27 245	703 742

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2017	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2018
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	2 179	241	-	2 420
Catégorie 2	19 152	1 676	-	20 828
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	26	19	-	45
Clos & couvert				
Catégorie 1	1 720	180	-	1 900
Catégorie 2	16 181	1 963	-	18 144
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	35	26	-	61
Lots techniques				
Catégorie 1	2 206	284	-	2 490
Catégorie 2	21 009	2 769	-	23 778
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	86	66	-	152
Second œuvre				
Catégorie 1	4 229	516	-	4 745
Catégorie 2	22 108	2 796	-	24 904
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	132	103	-	235
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	89 063	10 638	-	99 701
Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	21 357	1 936	-	23 293
Clos & couverts	17 936	2 169	-	20 105
Lots techniques	23 301	3 119	-	26 420
Second œuvre	26 469	3 414	-	29 883
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	89 063	10 638	-	99 701

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2017	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2018
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	14 549	3 848	1 137	17 260
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	3 073	2 244	-	5 317
Total	17 622	6 092	1 137	22 577

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 30/09/2017	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2018
Société Civile Centrale Monceau	251 829	10 946	-	262 775
	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	-	-	-	-
Fonds de roulements et dépôts versés	40	12	-	52
Totaux	251 869	10 958	-	262 827

Les avances faites en compte courant depuis le 15/12/2008 à la Société Civile Centrale Monceau, comprises dans le montant de 262.775 k€ représentent 109.820 k€.

Montants des provisions

Libellés	Solde au 30/09/2017	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2018
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	3 184	3 184	-
Fournisseurs débiteurs	636	636	-
Créances Fiscales	637	637	-
Autres créances	266	266	-
Totaux	4 723	4 723	-

Au poste « clients et comptes rattachés » sont également incluses les provisions de charges récupérables pour 2.102 k€ et les locataires douteux pour 504 k€ ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 504 k€.

Les créances fiscales comprennent de la TVA récupérable pour 248 k€ et des acomptes de CVAE pour 315 k€.

Le solde des autres créances est constitué :

Des montant du compte courant MGI pour 261 k€ et 4k€ de comptes courants divers.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent 23.263 k€ contre 23.205 k€ en 2017. Elles sont provisionnées à hauteur de 66 k€.

4.1.6 Comptes de régularisation

Ils représentent les charges constatées d'avance.

Pour l'exercice, elles s'élèvent à 247 k€ et sont constituées d'un quart (4^{ème} trimestre 2018) des taxes sur les bureaux payées en 2018.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **35.045.500** parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	656 844	29 371	-	686 215
	en parts	32 842 204	1 468 552	-	34 310 756
Monceau Retraite & Épargne	en k€	14 066	629	-	14 695
	en parts	703 296	31 448	-	734 744
sous total	en k€	670 910	30 000	-	700 910
	en parts	33 545 500	1 500 000	-	35 045 500
Prime d'émission	en k€	146 113	15 000	-	161 113
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		817 023	45 000	-	862 023

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2017	Résultat 2017 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2018
Report à nouveau (solde créditeur)	3 235	24 425	23 343	4 317
Total	3 235	24 425	23 343	4 317

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 5 décembre 2017, l'excédent distribuable de l'exercice soit 27.660.139,65 euros, est affecté de la façon suivante :

- **23.343.239,86 euros au titre de la distribution de dividende,**
- **4.316.899,79 euros au compte report à nouveau.**

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

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 12/04/2018, le capital social est augmenté de 1.500.000 parts sociales, selon la répartition suivante :

- **1.468.552 parts** pour Capma & Capmi,
- **31.448 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2017	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2018
Provisions pour risques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	4 873	-	4 873
Associés	-	-	-
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 192	1 192	-
Dettes fiscales et sociales	2 958	2 958	-
Autres dettes	1 292	1 292	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	10 315	5 442	4 873

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **356 k€**,
- les factures d'immobilisations à payer pour **267 k€**
- les factures de gestion courante à payer pour **569 k€**,

Les dettes fiscales de 2.958 k€ sont constituées de la provision représentant les 3/4 de la taxe foncière 2018 pour 2.923 k€ et de TVA à régulariser pour 35 k€.

Les autres dettes s'élèvent à 1.292 k€ et représentent principalement les locataires crédetes à hauteur de 1.255 k€ et 21 k€ de charges à payer.

4.2.4 Comptes de régularisation

Ils représentent les produits constatés d'avance.

Pour l'exercice, ils s'élèvent à 170 k€ et sont exclusivement constitués d'un quart (4^{ème} trimestre 2018) des taxes sur les bureaux payées et refacturées aux locataires en 2018.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2017-2018, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à 14.100 € H.T. et les frais à 384 € H.T.

Charges de fonctionnement		11 270
dont charges récupérables	6 091	
Entretiens et réparations		1 969
dont factures non parvenues sur travaux	297	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	
Honoraires et autres charges		9 968
Total		23 207

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de 10.809 k€ dû pour l'essentiel à la perception de dividendes versés par la Société Civile Centrale Monceau pour 10.946 k€ au cours de l'exercice écoulé, des moins-values réalisées sur des cessions de valeurs mobilières de placement (V.M.P) pour 77 k€ et de la dotation aux provisions pour dépréciation des V.M.P à hauteur de 66 k€.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	286
Produits de cession de l'actif immobilisé	-
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	1 137
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	-
Autres produits exceptionnels divers	6
Produits exceptionnels	1 430
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	19
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	-
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	6 092
Autres charges exceptionnelles diverses	3
Charges exceptionnelles	6 114

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

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

6 Autres éléments d'informations

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.
- Caution bancaire de 847 k€ pour le locataire PAY FIT de l'immeuble Tocqueville.

6.3 Engagements donnés

- 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 24.000 k€ au 30/09/2018.
- Dans le cadre du chantier de restructuration de l'immeuble situé rue de Calais, BNP PARISBAS s'est constituée caution solidaire du Maître d'ouvrage MII envers l'entrepreneur SPIE SCGPM à hauteur de 3 775 K€.

	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	-	761	-	-	-	761
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	3,28 %	-	-	-	3,28 %
Pourcentage du montant total du chiffres d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Montant total des factures exclues (1) (2)	430	-	-	-	-	430

	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	-	390,9	96,8	12,3	78,3	578,3
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total du chiffres d'affaires de l'exercice	-	1,23 %	0,30 %	0,04 %	0,25 %	1,82 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Montant total des factures exclues (1) (2)	2 606	-	-	-	-	2 606

(1) Les provisions pour travaux, les factures non parvenues et les retenues de garantie sont exclues des factures reçues non réglées.

(2) Les produits non facturés aux locataires et les créances douteuses sont exclues des factures émises et non réglées.

RÉSOLUTIONS PRISES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 DÉCEMBRE 2018

À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du gérant ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2018, 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 5.133.054,62 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 816.154,83 euros, majoré du report à nouveau soit 4.316.899,79 euros, de la façon suivante :

a) 3.155.544,30 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 3.089.386,95 euros pour Capma & Capmi ;
- 66.157,35 euros pour Monceau Retraite & Épargne

b) 1.977.510,32 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 2018 après distribution du dividende est évaluée à 31,87 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.

À titre extraordinaire

CINQUIÈME RÉOLUTION

La collectivité des associés, après lecture du rapport de la gérance, décide d'augmenter le capital social effectif qui s'élève à 862.023.267,56 euros, divisé en 35.045.500 parts sociales, entièrement libérées, d'une somme de 20.000.018,50 euros afin de le porter à 882.023.286,06 euros, au moyen de la création de 627.550 parts sociales nouvelles de 31,87 euros chacune.

Ces 627.550 parts sociales sont créées avec jouissance à compter du 1^{er} octobre 2018. Elles seront à compter de cette date assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts sociaux.

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

La collectivité des associés décide que la souscription des 627.550 parts sociales nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital décidée sous la résolution qui précède est réservée :

- à la société Capma & Capmi, à concurrence de 614.393 parts nouvelles, soit :

Capma Gestion	317.315 parts nouvelles,
Capma Dynavie Euros	48.895 parts nouvelles,
Capma Carnet Multi Epargne Euros	19.828 parts nouvelles,
Capma Carnet Épargne	23.795 parts nouvelles,
Capma Régime collectif de retraite	134.031 parts nouvelles,
Capma Ensemble des rentes viagères immédiates	20.742 parts nouvelles,
Capma Fonréa	26.382 parts nouvelles,
Capma Fonds Acti Retraite	23.405 parts nouvelles,

- à la société Monceau Retraite & Épargne, à concurrence de 13.157 parts nouvelles, soit :

MRE Gestion	12.284 parts nouvelles,
MRE Monceau Avenir Retraite	873 parts nouvelles,

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

Les parts ainsi libérées devront avoir été effectivement souscrites avant le 26 décembre 2018.

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

SEPTIÈME 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.

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

SCI MONCEAU
INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre

2018

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 **SCI Monceau Investissements Immobiliers** relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2018, 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 01 octobre 2017 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes 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.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les

**SCI MONCEAU
INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS**

Comptes Annuels

*Exercice clos le 30 septembre
2018*

omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 4 décembre 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS


CHRISTOPHE BERRARD



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