



**Monceau
Investissements
Immobiliers**

Rapport annuel
2019



Sommaire

Rapport du gérant	p.4
Capitaux propres	p.10
Compte de résultat.....	p.11
Bilan	p.12
Annexes aux comptes au 30 septembre 2019	p.14
Résolutions adoptées	p.26
Rapport du Commissaire aux Comptes	p.29

► Rapport du gérant à l'Assemblée générale du 4 décembre 2019

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 les contrats « à capital variable immobilier » (ACAVI). 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 2018 et le 30 septembre 2019, le comité a analysé six dossiers d'acquisition et une proposition de cession pour l'ensemble des sociétés du groupe Monceau Assurances : tous ont abouti, permettant à Monceau Investissements Immobiliers l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataire dans le 8^{ème} arrondissement parisien, loué dans sa quasi-totalité.

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 des associés, 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, durant cette période, longtemps 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 restructurations 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 procurent 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 la pression s'est quelque peu relâchée. 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 en France 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 2019, et malgré ce contexte défavorable, le patrimoine a néanmoins pu être enrichi d'un immeuble de 5.436 m², très bien placé dans le quartier central des affaires parisien. Les quelques lots vacants à la signature ont été loués dans les mois suivant l'acquisition.

1.2 Les travaux de construction ou de restructuration en cours

Pour répondre au niveau d'exigence croissant des candidats locataires, pour satisfaire aux multiples nouvelles normes environnementales, 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 investi dans des immeubles nécessitant une restructuration lourde ou ayant subi une restructuration dans un passé proche, en privilégiant une politique de qualité garantissant la pérennité du patrimoine à long terme.

Ainsi, l'immeuble situé rue de Calais, offrant en fin de travaux une surface de l'ordre de 5.400 mètres carrés, a été entièrement réhabilité ; réceptionné dans les jours qui ont suivi l'arrêté des comptes, il a pu être livré à son unique locataire pour une jouissance à compter du 1^{er} décembre 2019. Cet ancien immeuble de Gaz de France, agrandi, a obtenu le label HQE (haute qualité environnementale) « exceptionnel », le seul à ce jour dans la catégorie des bâtiments haussmannien, témoignant ainsi de la qualité de la rénovation opérée, innovante et respectueuse de l'environnement.

1.3 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2019

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 même si le contexte de marché a conduit, ces dernières années, à privilégier les acquisitions parisiennes.

Le patrimoine compte, au 30 septembre 2019, 35 biens, pour une surface totale de 164.374 m². Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 5 immeubles à Paris, pour une surface totale de 20.810 m² ;
- 12 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 76.658 m² (surface évaluée pour le bien en restructuration de Puteaux) ;
- 18 immeubles en Province (dont une résidence Seniors), pour une surface totale de 66.906 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.

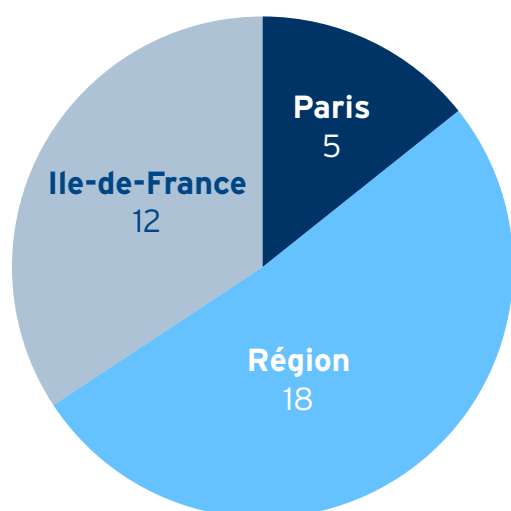
Patrimoine au 30 septembre 2019

Adresse	Ville	m² détenus
Bureaux : 34 immeubles - 161.648 m²		
<i>Paris (75) - 5 immeubles - 20.810 m²</i>		
18, rue Vivienne	Paris 2 ^{ème}	3.807 m²
65, avenue Franklin D. Roosevelt	Paris 8 ^{ème}	832 m²
23/25 rue de Berri	Paris 8 ^{ème}	5.360 m²
26, rue de Calais	Paris 9 ^{ème}	5.436 m²(*)
75, rue de Tocqueville	Paris 17 ^{ème}	5.375 m²
<i>Région parisienne - 12 immeubles - 76.658 m²</i>		
Essonne (91)		
Rue de Paris, rue Victor Basch	Massy	7.456 m²
Hauts-de-Seine (92)		
5/7, rue S. de Rothschild	Suresnes	5.732 m²(*)
117/119, avenue Victor Hugo	Boulogne	2.314 m²
15, rue du Dôme	Boulogne	6.591 m²
8, rue Louis Rouquier	Levallois-Perret	2.061 m²
7, rue Pablo Neruda	Levallois-Perret	10.286 m²(*)
24, rue du Général Éboué	Issy-les-Moulineaux	4.885 m²
1, rond-point Victor Hugo	Issy-les-Moulineaux	5.556 m²
5, boulevard Louis Loucheur	Saint-Cloud	7.819 m²
48/50, avenue du Général De Gaulle	Puteaux	14.875 m² (*)
Val-de-Marne (94)		
Oxygène Sud. ZAC Petit-Leroy	Chevilly-Larue	6.456 m²
Yvelines (78)		
3, Parc St Laurent	Le Pecq	2.627 m²
<i>Province - 17 immeubles - 64.180 m²</i>		
Alpes - Maritimes (06)		
12, boulevard Cassin	Nice	3.013 m²
Bouches-du-Rhône (13)		
467, avenue du Prado	Marseille	2.008 m²
165, avenue du Prado	Marseille	5.440 m²
Haute Garonne (31)		
7, boulevard de la Gare	Toulouse	2.891 m²
1, Place Occitane	Toulouse	6.533 m²
Loire-Atlantique (44)		
34, place Viarme	Nantes	7.133 m²
30, boulevard V. Gâche	Nantes	4.706 m²
14/15, boulevard Stalingrad	Nantes	3.697 m²
Nord (59)		
2, rue Tenremonde	Lille	2.504 m²
32, rue Paul Duez	Lille	3.334 m²
« Green Office 4A2 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie	Sainghin-en-Mélantois	2.556 m²
« Green Office 4A1 » ZAC de la Haute Borne, rue de l'Harmonie	Villeneuve d'Ascq	2.619 m²
Bas-Rhin (67)		
5 et 7, avenue de Copenhague	Schiltigheim	3.476 m²
Rhône (69)		
139, rue Vendôme	Lyon	5.262 m²
2, avenue Lacassagne	Lyon	5.823 m²
9, rue Robert	Lyon	905 m²
5, rue Claude Chappe, Parc de Crécy II	St Didier au Mont d'Or	2.280 m²
Autres - 1 immeuble - 2 726 m²		
<i>Province</i>		
Loir & Cher (41)		
10, rue du Bourg-Neuf	Blois	2.726 m² (**)

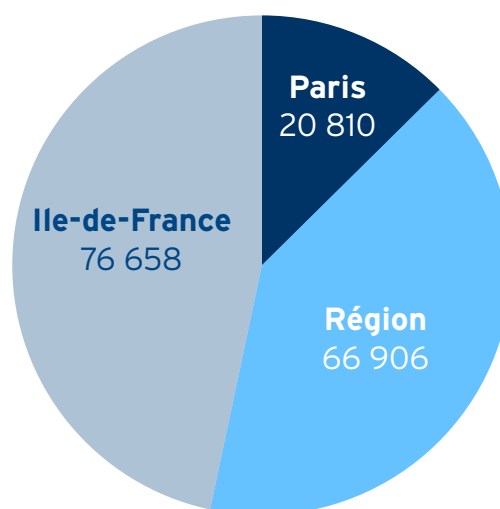
(*) immeuble en restructuration ou construction ; la surface estimée après travaux est indicative

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

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, exception faite de la résidence senior gérée par un tiers, aucun bien relevant du secteur administré qu'est devenu dans les faits l'immobilier résidentiel.

(Hors immeubles en cours de restructuration)

	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros ^(*)
Bureaux et commerces	125 319	97,87 %	614,974 M€	99,30 %	431,229 M€
Habitation (**)	2 726	2,13 %	4,350 M€	0,70 %	4,350 M€
Total	128 655	100 %	619,324 M€	100 %	435,579 M€

*Nette des provisions

** Résidence seniors

1.4 Eléments clés sur l'état locatif du patrimoine

Le taux d'occupation, hors immeubles en travaux ou en restructuration, s'établit à **82 %** au 30 septembre 2019. 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 (2.627 m²) restent toujours vacants, situation qui pèse sur le taux moyen d'occupation du patrimoine. L'immeuble « Colisée » à Issy les Moulineaux (4.885 m²), libéré par son locataire unique fin juin 2019, a été rapidement reloué. L'immeuble récemment acquis, rue de Berri à Paris (5.360 m²) est loué, à l'arrêté des comptes, à 92 %.



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 2019 s'élèvent à **37.216 k€** contre **31.844 k€** au cours de l'exercice précédent, en hausse de **16,9 %**. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.666 k€**, soit 10,1 % des produits locatifs.

La hausse des **loyers émis**, passant de 24.700 k€ à 28.652 k€ en 2019, soit une hausse de 16 %, provient essentiellement des immeubles First Part Dieu à Lyon, Tocqueville et Berri à Paris, dont le taux d'occupation a augmenté au cours de l'exercice.

Abstraction faite des dépenses liées à l'acquisition de l'exercice (taxes, droits, honoraires, etc...) et qui représentent environ 19 % des charges d'exploitation de l'exercice, celles-ci augmentent faiblement (12 %).

Principalement alimenté par le dividende versé par la Société civile centrale Monceau dont Monceau Investissements Immobiliers détient 49,75 % des parts, identique à l'exercice précédent, le résultat financier ressort à 10.951 k€ en 2019, contre 10.809 k€ l'an dernier.

L'exercice clos le 30 septembre 2019, 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 3.900 k€.

Au total, le **résultat de l'exercice** s'établit à 11.876 k€, soit une nette amélioration par rapport à celui de l'exercice précédent (816 k€) mais en dessous du résultat de l'année 2017 (24.425 k€). Il représente **1,2 % des fonds propres**. Il est proposé à l'assemblée générale de distribuer aux associés une part importante de ce résultat, soit un montant total de **11.009 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.

A 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 **672.409 k€** hors droits au 30 septembre 2019. La **valeur nette comptable** s'élève quant à elle à **510.604 k€**, faisant ressortir une **plus-value latente** de **188.034 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

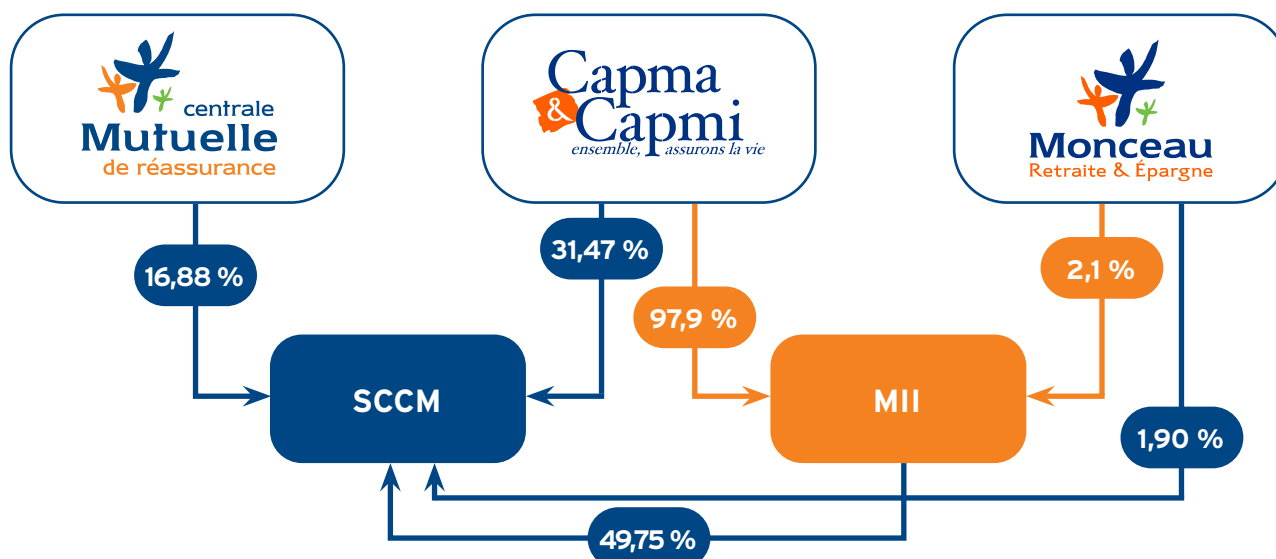
Par ailleurs, la participation de Monceau Investissements Immobiliers dans la **Société civile centrale Monceau** est valorisée à **152.954 k€** dans les comptes au 30 septembre 2019. Sa valeur vénale à dire d'experts s'élève à **281.915 k€**. La **plus-value latente** de **128.961 k€** est également 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 2019, s'élève, avant distribution du dividende, à **39,893 €**, en progression de **6,35 %** sur celle établie au 1er octobre 2018 après distribution du dividende.

3. Informations générales sur la société

Le capital social, après l'émission opérée en cours d'année pour participer au financement des travaux et acquisitions de 2.510.203 parts supplémentaires, souscrites par chaque associé à hauteur de ses droits, est composé au 30 septembre 2019 de **37.555.703 parts**, réparties comme suit :

- Capma & Capmi à hauteur de 97,9 %, soit 36.768.332 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 787.371 parts d'intérêt.



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

- La valeur de la part sera fixée à **33,60 euros**.
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera **2.845 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 2019

Capitaux propres		2019		2018	
	Capital social	751 114 060		700 910 000	
	+ Primes d'émission, fusion, apport	190 909 377		161 113 268	
	+ Report à nouveau	1 977 510		4 316 900	
	+ Résultat de l'exercice	11 876 423	+ 14,5 %	816 155	- 97 %
	=	955 877 370 €	+ 10 %	867 156 323 €	+ 3 %
Capitaux propres réévalués	+ Provisions à caractère de réserves	-		-	
	+ Écart d'évaluation Immobilisations	188 034 262	+ 24 %	151 363 804	+ 26 %
	+ Écart d'évaluation Immobilisations Financières	128 961 113	+ 27 %	101 523 809	+ 57 %
	+ Écart d'évaluation V.M.P	-		-	
	=	1 272 872 745 €	+ 14 %	1 120 043 935 €	
Capitaux propres réévalués après distribution					
	- Dividendes distribués	11 012 467		3 155 544	
	Report à nouveau N+1	2 841 466		1 977 511	
	=	1 261 860 278 €	+ 13 %	1 116 888 391 €	+ 13 %
Nombre de parts	au 1 ^{er} octobre	35 045 500		33 545 500	
	Créée en cours d'exercice	2 510 203		1 500 000	
	au 30 septembre	37 555 703 parts		35 045 500 parts	
Valeur de la part		33,60 €	+ 5,43 %	31,870 €	+ 6,23 %
Dividende unitaire & rendement de la part		0,29 €	+ 6,35 %	0,09 €	+ 6,53 %

► Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2019	30/09/2018
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	36 203 443	31 751 891
Produits des activités annexes	508 397	-
Autres produits	503 840	92 303
Chiffre d'affaires net	37 215 680	31 844 194
Charges d'exploitation		
Autres achats et achats externes	18 250 390	23 206 683
Impôts taxes et versements assimilés	2 200 878	2 795 138
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux amortissements et provisions :		
- sur immobilisations : dotations aux provisions		
- sur immobilisations : dotations aux amortissements	11 376 964	10 647 754
- sur actif circulant : créances	5 867	503 840
- pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	555 845	26
Sous-total	32 389 944	37 153 441
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 825 736	- 5 309 247
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	11 012 126	10 952 759
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	11 012 126	10 952 759
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	52 234	66 273
Charges nettes sur valeurs mobilières de placement	8 874	77 004
Autres charges financières	-	-
Sous-total	61 108	143 277
RÉSULTAT FINANCIER	10 951 018	10 809 482
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	15 776 754	5 500 235
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	1 896 489	1 137 477
Sur cessions d'éléments d'actif	-	-
Autres produits exceptionnels	214 783	292 529
Sous-total	2 111 272	1 430 006
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	5 548 774	6 092 391
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	-	-
Autres charges exceptionnelles	462 828	21 695
Sous-total	6 011 603	6 114 086
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 3 900 331	- 4 684 080
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	50 339 077	44 226 959
Total des charges	38 462 655	43 410 804
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	11 876 422,82	816 154,83

► Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2019

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2019			30/09/2018
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	843 500	156 365	687 135	696 751
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	843 500	156 365	687 135	696 751
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	741 063 399	137 297 667	603 765 732	546 023 356
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	69 432 404	-	69 432 404	35 440 228
Sous-total	810 495 803	137 297 667	673 198 137	581 463 584
Immobilisations financières				
Participations	262 774 557	-	262 774 557	262 774 557
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	58 314	-	58 314	52 343
Sous-total	262 832 871	-	262 832 871	262 826 900
Total actif immobilisé	1 074 172 174	137 454 032	936 718 142	844 987 234
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 804 675	5 867	1 798 808	2 680 251
Acomptes fournisseurs	612 493	-	612 493	636 088
État	2 769 024	-	2 769 024	636 915
Autres créances	50 000	-	50 000	265 721
Sous-total	5 263 193	5 867	5 230 325	4 218 975
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	13 476 568	52 234	13 424 334	23 197 439
Sous-total	13 476 568	52 234	13 424 334	23 197 439
Disponibilités	19 838 805	-	19 838 805	4 990 380
Total actif circulant	38 551 566	58 101	38 493 465	32 406 794
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	392 469	-	392 469	247 114
TOTAL GÉNÉRAL	1 113 116 209	137 512 133	975 604 076	877 641 142

2

PASSIF

Monnaie : Euros

30/09/2019	30/09/2018
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	751 114 060	700 910 000
Primes d'émission, fusion, apports	190 909 377	161 113 268
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	1 977 510	4 316 900
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	11 876 423	816 155
Sous-total	955 877 370	867 156 322
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	5 658 801	4 872 630
Associés	3 600 825	-
Fournisseurs et comptes rattachés	5 917 317	1 191 631
Dettes fiscales et sociales	3 027 082	2 958 407
Autres dettes	1 340 084	1 292 442
Sous-total	19 544 109	10 315 109
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	182 597	169 711
Sous-total	182 597	169 711
TOTAL GÉNÉRAL	975 604 076	877 641 142

(1) Dont à plus d'un an

5 658 801

4 872 630

(1) Dont à moins d'un an

13 885 308

5 442 479

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

► Annexes aux comptes au 30 septembre 2019

Monceau Investissements Immobiliers

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 2019. 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 5.400 m², situé rue de Berri à Paris ;
- le taux d'occupation, hors immeubles en travaux ou en restructuration, s'établit à 82 % au 30 septembre 2019 ;
- le chiffre d'affaire net enregistré au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2019 s'élève à 37.216 k€ contre 31.844 k€ au cours de l'exercice précédent, en hausse de 16,9 % ;
- les charges d'exploitation diminuent, de 37.153 k€ à 32.390 k€ : abstraction faite des dépenses liées à l'acquisition de l'exercice (taxes, droits, honoraires, etc...) et qui représentent environ 19 % des charges d'exploitation de l'exercice, celles-ci augmentent faiblement (12 %) ;
- le résultat financier atteint 10.951 k€ contre 10.809 k€ au cours de l'exercice précédent ;
- le résultat de l'exercice s'établit à 11.876 k€, alors qu'il s'établissait à 816 k€ au 30 septembre 2018 ;
- 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 672.409 k€ hors droits au 30 septembre 2019. La valeur nette comptable s'élève quant à elle à 510.604 k€, faisant ressortir une plus-value latente de 188.034 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 2.510.203 parts supplémentaires, souscrites par chaque associé à hauteur de ses droits, est composé au 30 septembre 2019 de 37.555.703 parts ; sa répartition demeure inchangée ;
- il est proposé à l'assemblée générale une distribution de dividende d'un montant de 11.009.040 €, ce qui portera la valeur de la part à 33,60 €. Le report à nouveau résiduel s'élèvera à 2.844.894 €.

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.

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.



Immeuble « Le brio » - Massy (91)

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'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 30/09/2018	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2019
Droit au bail	844	-	-	844
Total	844	-	-	844

Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2018	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2019
Amortissements	147	10	-	157
Total	147	10	-	157

4.1.2 Immobilisations corporelles

Montants bruts

Libellés	solde au 30/09/2018	Acquisitions	Cessions	solde au 30/09/2019
Terrains bâtis				
Catégorie 1	31 151	-	-	31 151
Catégorie 2	202 725	45 302	-	248 027
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	550	-	-	550
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	29 332	-	-	29 332
Catégorie 2	168 000	16 413	-	184 412
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 922	-	-	2 922
Clos & couvert				
Catégorie 1	6 304	-	-	6 304
Catégorie 2	67 669	3 358	-	71 028
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	1 305	-	-	1 305
Lots techniques				
Catégorie 1	7 093	-	-	7 093
Catégorie 2	81 208	4 753	241	85 719
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 497	-	-	2 497
Second œuvre				
Catégorie 1	7 733	-	-	7 733
Catégorie 2	57 486	3 178	-	60 663
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 327	-	-	2 327
Immobilisations en cours	35 440	69 432	35 440	69 432
Total	703 742	142 436	35 682	810 496
Terrains	234 426	45 302	-	279 728
Gros œuvre	200 253	16 413	-	216 666
Clos & couverts	75 278	3 358	-	78 636
Lots techniques	90 797	4 753	241	95 309
Second œuvre	67 547	3 178	-	70 724
Immobilisations en cours	35 440	69 432	35 440	69 432
Totaux	703 742	142 436	35 682	810 496

Montants des amortissements

Libellés	solde au 30/09/2018	Dotations	Reprises	solde au 30/09/2019
Constructions				
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	2 420	241	-	2 661
Catégorie 2	20 828	2 022	-	22 850
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	45	12	-	57
Clos & couvert				
Catégorie 1	1 900	180	-	2 080
Catégorie 2	18 144	2 178	-	20 322
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	61	16	-	77
Lots techniques				
Catégorie 1	2 490	284	-	2 773
Catégorie 2	23 778	2 955	-	26 733
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	152	41	-	193
Second œuvre				
Catégorie 1	4 745	516	-	5 260
Catégorie 2	24 904	2 858	-	27 762
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	235	64	-	299
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total	99 701	11 367	-	111 068
Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	23 293	2 275	-	25 568
Clos & couverts	20 105	2 374	-	22 479
Lots techniques	26 420	3 280	-	29 700
Second œuvre	29 883	3 438	-	33 321
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Totaux	99 701	11 367	-	111 068

Montants des provisions

Libellés	solde au 30/09/2018	Dotations	Reprises	solde au 30/09/2019
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	17 260	5 549	1 203	21 606
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	5 317	-	694	4 623
Total	22 577	5 549	1 896	26 229

Les dotations et reprises des provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé sont enregistrées en résultat exceptionnel.

4.1.3 Immobilisations financières

Libellés	solde au 30/09/2018	Acquisitions	Cessions	solde au 30/09/2019
Société Civile Centrale Monceau	262 775		-	262 775
	-		-	-
Obligations	-		-	-
Garantie Locative accordée (Sophia)	-		-	-
Fonds de roulements et dépôts versés	52	6	-	58
Totaux	262 827	6	-	262 833

Les avances faites en compte courant depuis le 15 décembre 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 30/09/2018	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2019
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Totaux	-	-	-	-



4.1.4 Créances

Rubriques & postes	Échéances		
	Montants	à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	1 805	1 805	-
Fournisseurs débiteurs	612	612	-
Créances Fiscales	2769	2 769	-
Autres créances	50	50	-
Catégorie 4	5 236	5 236	-

Au poste « clients et comptes rattachés » sont également incluses les provisions de charges récupérables pour 1.373 k€ et les locataires douteux pour 6 k€ ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 6 k€.

Les créances fiscales comprennent :

- de la TVA récupérable pour 2.608 k€ ;
- des acomptes de CVAE pour 161 k€ .

Le solde des autres créances est constitué :

- du compte courant MGI pour 50 k€ .

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent 13.477 k€ contre 23.263 k€ en 2018. Elles sont provisionnées à hauteur de 52 k€.

4.1.6 Comptes de régularisation

Ils représentent les charges constatées d'avance.

Pour l'exercice, elles s'élèvent à 392 k€ et sont constituées d'un quart (4^{ème} trimestre 2019) des taxes sur les bureaux payées en 2019.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de 37.555.703 parts au taux nominal de 20 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	686 215	49 152	-	735 367
	en parts	34 310 756	2 457 576	-	36 768 332
Monceau Retraite & Épargne	en k€	14 695	1 053	-	15 747
	en parts	734 744	52 627	-	787 371
sous total	en k€	700 910	50 204	-	751 114
	en parts	35 046 500	2 510 203	-	37 555 703
Prime d'émission	en k€	161 113	29 796	-	190 909
Réserve indisponible	en k€	-	-	-	-
Total		862 023	80 000	-	942 023

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2018	Résultat 2018 net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2019
Report à nouveau (solde créditeur)	4 317	816	3 156	1 978
Total	4 317	816	3 156	1 978

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 décembre 2018, l'excédent distribuable de l'exercice soit 5.133.054,62 euros, est affecté de la façon suivante :

- **3.155.544,30 euros au titre de la distribution de dividende ;**
- **1.977.510,32 euros au compte report à nouveau.**

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

- **3.089.386,95 euros pour Capma & Capmi ;**
- **66.157,35 euros pour Monceau Retraite & épargne.**

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 14 décembre 2018, le capital social est augmenté de 627.550 parts sociales réparties comme suit :

- **614.393 parts** pour Capma & Capmi ;
- **13.157 parts** pour Monceau Retraite & Épargne.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 6 juin 2019, le capital est augmenté de 1.882.653 parts sociales réparties comme suit :

- 1.843.183 parts pour Capma & Capmi ;
- 39.470 parts pour Monceau Retraite & Épargne.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2018	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2019
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	5 659	-	5 659
Associés	3 601	-	3 601
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	5 917	5 917	-
Dettes fiscales et sociales	3 027	3 027	-
Autres dettes	1 340	1 340	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	19 544	10 284	9 260

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **5.113 k€**,
- les factures d'immobilisations à payer pour **12 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **2 k€**,

Les dettes fiscales de 3.027 k€ sont constituées de la provision représentant les 3/4 de la taxe foncière 2019.

Les autres dettes s'élèvent à 1.340 k€ et représentent principalement les locataires créiteurs à hauteur de 1.302 k€ et 22 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 183 k€ et sont exclusivement constitués d'un quart (4ème trimestre 2019) des taxes sur les bureaux payées et refacturées aux locataires en 2019.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2018-2019, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à 14.400 € H.T. et les frais à 222 € H.T.

Charges de fonctionnement	-	8 810
dont charges récupérables	7 605	
Entretiens et réparations		2 124
dont factures non parvenues sur travaux	280	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	-
dont factures non parvenues sur immobilisation	-	-
Honoraires et autres charges	-	7 316
Total		18 250

5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de 10.948 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 9 k€ et de la variation nette de provisions pour dépréciation des V.M.P à hauteur de 11 k€.

5.3 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	209
Produits de cession de l'actif immobilisé	-
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	1 896
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	
Autres produits exceptionnels divers	6
Produits exceptionnels	2 111
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	428
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	-
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	5 549
Autres charges exceptionnelles diverses	34
Charges exceptionnelles	6 012

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 14.142 k€ au 30 septembre 2019.
- 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					
	0 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	-	463 244,97	-	-	1 982,21	465 227,18
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	2,54%	0,00%	0,00%	0,01%	2,55%
Pourcentage du montant total du chiffre 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)	5 452 089,52	-	-	-	-	5 452 089,52

	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 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	-	-	-	34 981,58	390 957,68	425 939,26
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice	-	0,00%	0,00%	0,10 %	1,08%	1,18 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Montant total des factures exclues (1) (2)	1 378 736,11	-	-	-	-	1 378 736,11

(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 adoptées

Assemblée générale mixte du 4 décembre 2019

À titre ordinaire :

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du gérant ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2019, 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 résolution

L'assemblée générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 13.853.933,14 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 11.876.422,82 euros, majoré du report à nouveau soit 1.977.510,32 euros, de la façon suivante :

a) 11.012.467,20 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 10 781 586,23 euros pour Capma & Capmi
- 230 880,97 euros pour Monceau Retraite & Épargne

b) 2 841 465,94 euros au compte report à nouveau.

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

Troisième résolution

L'assemblée générale constate que la valeur de la part au 1^{er} octobre 2019 après distribution du dividende est évaluée à 33,60 euros et approuve cette évaluation.

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

Quatrième résolution

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

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

À titre extraordinaire :

Première résolution

La collectivité des associés, après lecture du rapport de la gérance, décide d'augmenter le capital social effectif qui s'élève à 942.023.437,17 euros, divisé en 37.555.703 parts sociales, entièrement libérées, d'une somme de 25.000.080 euros, afin de porter ce capital à 967.023.517,17 euros, au moyen de la création de 744.050 parts sociales nouvelles de 33,60 euros chacune.

Ces 744.050 parts sociales sont créées avec jouissance à compter du 1^{er} octobre 2019. Elles seront à compter de cette date assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts sociaux.

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

Deuxième résolution

La collectivité des associés décide que la souscription des 744.050 parts sociales nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital dédiée sous la résolution qui précède est réservée :

- **à la société Capma & Capmi, à concurrence de 728.451 parts nouvelles, soit :**

Capma Gestion	390.100 parts nouvelles
Capma CE F1	81.480 parts nouvelles
Capma CE45	28.212 parts nouvelles
Capma RCR	188.431 parts nouvelles
Capma CV3	24.592 parts nouvelles
Capma Fonréa	15.636 parts nouvelles

- **à la société Monceau Retraite & Épargne, à concurrence de 15 599 parts nouvelles, soit :**

MRE Gestion	1.422 parts nouvelles
MREAV+	14.177 parts nouvelles

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

Troisième résolution

La collectivité des associés, après lecture du rapport de la gérance, et après avoir constaté l'accord de Capma & Capmi pour ce faire, décide d'augmenter le capital social effectif qui s'élève à 967.023.517,17 euros, divisé en 38.299.753 parts sociales, entièrement libérées, d'une somme de 6.720.000 euros, au profit du seul associé Monceau Retraite & Épargne, afin de porter ce capital à 973.743.517,17 euros, au moyen de la création de 200.000 parts sociales nouvelles de 33,60 euros chacune.

Ces 200.000 parts sociales sont créées avec jouissance à compter du 1^{er} octobre 2019, toutes au profit de Monceau Retraite & Épargne. Elles seront à compter de cette date assimilées aux parts anciennes de Monceau Retraite & Épargne et soumises à toutes les dispositions des statuts sociaux.

La libération des apports en numéraire sera effectuée par virement bancaire du souscripteur 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.

Quatrième résolution

La collectivité des associés constate et approuve la nouvelle répartition des parts entre les associés qui s'établirait comme suit :

97,4% des parts, soit 37.496.783 parts, sur un total de 38 499 753 parts, seraient détenues par Capma & Capmi, et 2,6%, soit 1.002.970 parts, sur ce même total, seraient détenues par Monceau Retraite & Épargne.

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

Cinquième résolution

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

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



Immeuble « Le brio » - Massy (91)

► Rapport général du commissaire aux comptes

Monceau Investissements Immobiliers

**SOCIETE CIVILE
CENTRALE
MONCEAU**

Comptes Annuels

*Exercice clos le 30
septembre 2019*

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 2019, 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 2018 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

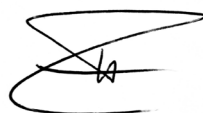
proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les 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 3 décembre 2019

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS



GUILLAUME WADOUX

2019.12.03
18:38:06
+01'00'



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