

# Document d'informations clés

Ce document contient des informations essentielles sur le support d'investissement Monceau Investissements Immobiliers. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce support d'investissement et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres supports.

## Monceau Investissements Immobiliers

Société Civile Immobilière 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

Sa gestion est assurée par le groupement d'intérêt économique Monceau Gestion Immobilier, GIE dédié au seul patrimoine immobilier des sociétés civiles immobilières détenues par les entreprises du périmètre de combinaison dit « groupe Monceau Assurances »

### OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Monceau Investissements Immobiliers (Mii) est une Société Civile Immobilière (Sci) accessible uniquement via un investissement en unités de compte proposé dans certains contrats d'assurance vie de Capma & Capmi et de Monceau Retraite & Épargne, sociétés d'assurance vie labellisées Monceau Assurances. Une part de la Sci correspond à une unité de compte du support d'investissement Mii. La valeur de l'unité de compte est en principe déterminée chaque année au 30 septembre, date de l'arrêté des comptes de la Sci. Cette valeur peut exceptionnellement faire l'objet d'une révision en cours d'exercice, à la hausse ou à la baisse. L'actif net de la Sci est estimé au moins une fois par an, par expertise quinquennale et actualisation intermédiaire de chaque immeuble. Les travaux d'expertise du patrimoine immobilier s'inscrivent ainsi dans le cadre du plan quinquennal prévu par le code des assurances, 1/5ème du patrimoine au moins étant expertisé chaque année. Les dividendes versés par la Sci sont distribués aux titulaires des contrats d'assurance vie sous la forme d'unités de compte supplémentaires.

La Sci est détenue par les deux sociétés d'assurance vie, Capma & Capmi et Monceau Retraite & Épargne. Le patrimoine immobilier de la Sci est essentiellement constitué d'immeubles de bureaux situés majoritairement dans les principales métropoles régionales françaises.

La Sci mène, pour le compte de ses détenteurs de parts, une politique active d'investissements, y compris pour améliorer la qualité des biens en portefeuille. Les deux axes prioritaires de la Sci sont l'acquisition de nouveaux biens et la restructuration en profondeur des biens en portefeuille.

La politique d'investissement privilégie plutôt les immeubles de forts rendements courants, se traduisant par le versement de dividendes les plus élevés possibles. Cette politique 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.

### PROFILS DE RISQUE ET DE RENDEMENT

#### INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce support d'investissement par rapport à d'autres.

L'indicateur de risque est évalué dans l'hypothèse que vous conserviez votre investissement tout au long de la durée de détention recommandée, et indique la probabilité que votre investissement enregistre des pertes en cas de baisse sur les marchés immobiliers et/ou financiers (risque de marché).

Monceau Investissements Immobiliers se situe dans la classe de risque 3 sur 7 c'est-à-dire un risque considéré comme modéré.

Autrement dit, il ne s'agit pas d'un investissement sans risque et des pertes potentielles peuvent survenir si le marché de l'immobilier vient à se détériorer.

En outre, la Sci est soumise aux risques inhérents à la gestion d'actifs immobiliers tels que le risque de vacances locatives, le risque de loyers impayés ou la moins-value à la revente. La Sci est exposée au risque de liquidité et au risque de défaut qui peuvent engendrer la défaillance de la Sci. Toutefois, il est peu probable que la Sci se trouve dans l'incapacité d'honorer ses engagements.

La survenue de l'un ou l'autre de ces risques peut avoir un impact significatif sur la valeur de l'unité de compte.

Cependant, puisque vous n'investissez pas directement dans la Sci mais au travers d'un contrat d'assurance vie, vous bénéficiez des mesures de protection relatives aux assurances de personne sous la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Il convient de noter enfin que ce support s'adresse particulièrement aux épargnants qui veulent investir à long terme, de 10 ans ou plus.

## FRAIS

Les frais servent à couvrir les coûts de gestion de la Sci et d'exploitation des immeubles. Ces frais réduisent la croissance potentielle de la valeur de l'unité de compte.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	Néant	Il n'existe pas de frais à l'entrée ou à la sortie sur le support d'investissement.
Frais de sortie	Néant	

### Frais prélevés sur une année

Frais de transaction sur le portefeuille	0,19 %	Coûts moyens des transactions d'immeubles par la Sci au cours des 11 derniers exercices rapportés à la valeur moyenne de la Sci sur la période.
Frais de fonctionnement *	0,62 %	Coûts relatifs à la gestion de la Sci.
Frais d'exploitation immobilière *	0,65 %	Coûts relatifs au maintien et à l'amélioration des immeubles.

\* ces taux se fondent sur les frais constatés au cours de l'exercice précédent. Ainsi, ils peuvent varier d'un exercice à l'autre.

Les frais présentés ci-dessus sont inhérents au fonctionnement de la Sci. Cependant, comme vous investissez dans la Sci au travers d'un contrat d'assurance vie, vous ne supportez pas directement ces frais qui sont pris en compte dans la valorisation de la Sci. Les frais directs, sur vos versements et votre épargne, sont liés au contrat d'assurance vie. Nous vous recommandons de vous reporter aux documents d'informations de votre contrat.

## PERFORMANCES PASSÉES

Au 01/10/...	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de la part avant distribution de dividende	28,385 €	29,291 €	29,551 €	30,316 €	30,308 €	30,200 €	30,696 €	31,960 €	33,893 €	35,827 €
Valeur de la part après distribution de dividende	27,90 €	28,40 €	28,87 €	29,00 €	29,30 €	29,70 €	30,00 €	31,87 €	33,60 €	35,59 €
Rendement brut pour le détenteur de parts	7,00 %	4,98 %	4,05 %	5,01 %	4,51 %	3,07 %	3,35 %	6,53 %	6,35 %	6,63 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'investissement sur un support en unités de compte présente un risque de perte en capital. Sa valeur n'est pas garantie et est sujette à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers et/ou immobiliers.

## INFORMATIONS PRATIQUES

Votre investissement étant réalisé dans le cadre de la souscription ou de l'adhésion à un contrat d'assurance vie, pour obtenir d'autres informations, vous pouvez consulter le document d'information clé relatif au contrat concerné ainsi que ses conditions générales ou sa notice d'information.

Les informations sur les investissements immobiliers réalisés par la Sci Monceau Investissements Immobiliers sont consultables en ligne sur le site internet [www.monceaupatrimoineimmobilier.com](http://www.monceaupatrimoineimmobilier.com).

Le présent document d'information clé fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2021.