

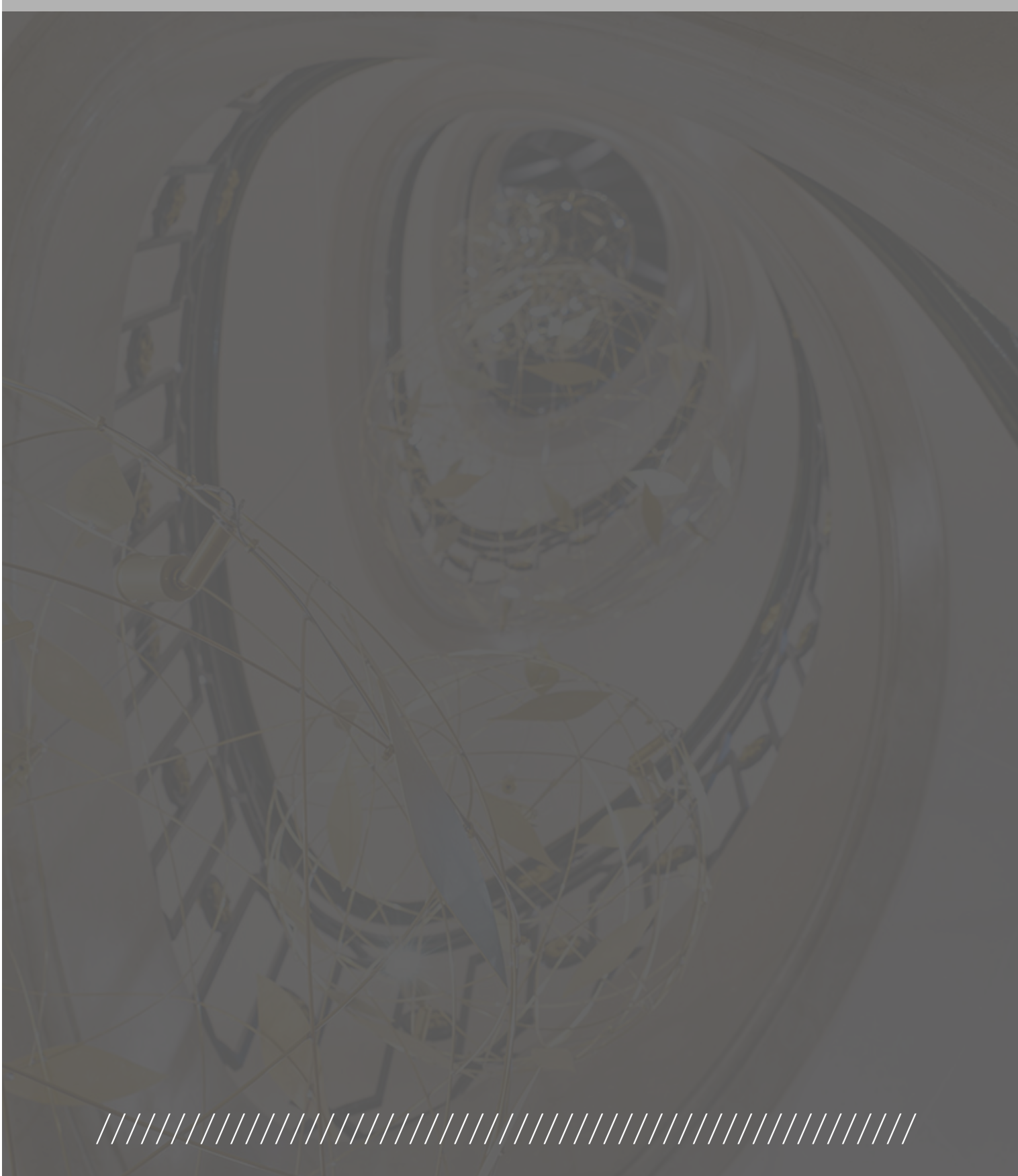
2023.

RAPPORT ANNUEL

Monceau Investissements Immobiliers ///



SOMMAIRE



SOMMAIRE



1. RAPPORT DU GÉRANT	04
2. CAPITAUX PROPRES	12
3. COMPTE DE RÉSULTAT	13
4. BILAN	14
5. ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023	16
6. RÉOLUTIONS ADOPTÉES	24
7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	25





Paris 9^{ème} – Rue de Calais




RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 1^{ER} DÉCEMBRE 2023

Monceau Investissements Immobiliers est une société civile immobilière détenue par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi à 97,28 % et par Monceau Retraite & Épargne à 2,72 %, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Ces deux associées 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, longtemps 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 avis sur les opérations d'acquisition et de cession projetées par la société ; les cessions, conformément aux statuts de l'entreprise, sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale.

I LE PATRIMOINE

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

Le développement des opérations en unités de comptes immobilières et 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. Ainsi, 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, durant ces trente dernières années, de nombreux assureurs sont longtemps restés à l'écart des marchés immobiliers pour concentrer leurs flux d'investissements sur d'autres classes d'actifs, certains ayant même cédé le patrimoine qu'ils détenaient. Ces dernières années ont montré une inversion de la tendance, entraînant de fortes tensions sur les prix du marché immobilier français, tensions aggravées depuis deux ans par les crises mondiales consécutives à l'épidémie de Coronavirus d'une part, les guerres successives auxquelles nous assistons dans des pays aux fortes relations économiques, financières et sociales avec nos propres pays.

Les conditions observées ont pu 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'infla-

tion 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 produisaient 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, poussant les taux de rendement à la baisse et le prix des biens à la hausse. Conséquence de la remontée des taux, les conditions d'emprunt se sont durcies ; les économies des pays européens se sont enfoncées dans la crise et semblent avoir du mal à retrouver croissance et dynamisme. Les prix de l'immobilier s'en ressentent : si les conditions locatives ne se sont que peu relâchées, la vacance augmente néanmoins, les délais de paiement s'allongent, et les prix de l'immobilier diminuent, entraînant certes des opportunités d'investissement mais également des

baisses généralisées des valeurs d'expertise.

Dans ces conditions, même si les opportunités d'investissements sont restées rares, la société a pu étudier plusieurs dossiers d'acquisition ; en gestion, la priorité a été maintenue d'une part sur l'amélioration du taux d'occupation des immeubles, d'autre part sur la qualité des immeubles détenus ou en restructuration.

Acquisitions et arbitrages

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023, les opportunités créées par les conditions ci-avant évoquées ont permis à la Société de se porter acquéreur de deux immeubles situés à Paris, l'un avenue de Friedland, dans le 8^{ème} arrondissement, au cœur du quartier central des affaires, l'autre tout proche, bd Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement. Haussmanniens, en excellent état, ils sont entièrement occupés et monolocataires. La société n'a par ailleurs procédé à aucune cession.



Paris 17^{ème} - Rue de Tocqueville

Les travaux de construction ou de restructuration en cours **////**

Acheté deux ans plus tôt pour être restructuré à terme, l'immeuble située rue de l'Arcade s'est peu à peu vidé. Figurant malheureusement désormais au rang des adresses désignées en 2023 par la Mairie de Paris dans le prochain PLU comme « Emplacement réservé logements », il ne peut faire l'objet de la restructuration envisagée initialement, pourtant optimale, au risque de se voir imposer la création de logements sociaux en lieu et place de bureaux. Un permis de construire a été déposé, avant promulgation et entrée en vigueur de ce PLU, mais l'Administration a usé de son droit et opposé un sursis à statuer. Le plan de travaux a donc été revu à la baisse, évitant ainsi cette nouvelle contrainte aux conséquences économiques dramatiques pour nos porteurs de parts et leurs assurés ; le nouveau projet, moins coûteux, mais au potentiel locatif moins rémunérateur, respectera néanmoins les normes de qualité techniques et environnementales nécessaires pour assurer une rentabilité optimale et durable de l'immeuble. L'immeuble devrait être livré au cours du 1^{er} semestre 2026.

Le patrimoine détenu au 30 septembre 2023 **////////**

En adéquation avec la stratégie poursuivie, qui privilégie la recherche de revenus à distribuer aux sociétaires fidèles, et malgré les fortes tensions du marché immobilier qui ont conduit MII à aménager sa politique d'investissement en intégrant des éléments de patrimoine à fort potentiel de valorisation (Quartier Central des Affaires parisien), le patrimoine reste essentiellement constitué de locaux à usage de bureaux, majoritairement situés



Paris 9^{ème} – Rue de Calais

dans les grandes métropoles régionales et dans les première et seconde couronnes parisiennes. Le 30 septembre 2023, le patrimoine compte 39 biens, pour une surface totale de 170.116 m². Dans le détail, il se répartit comme suit :

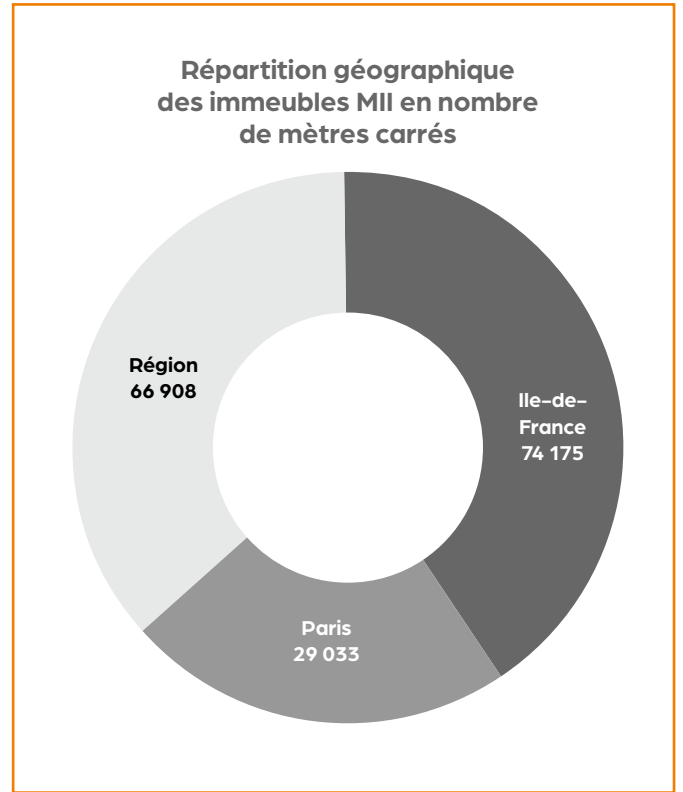
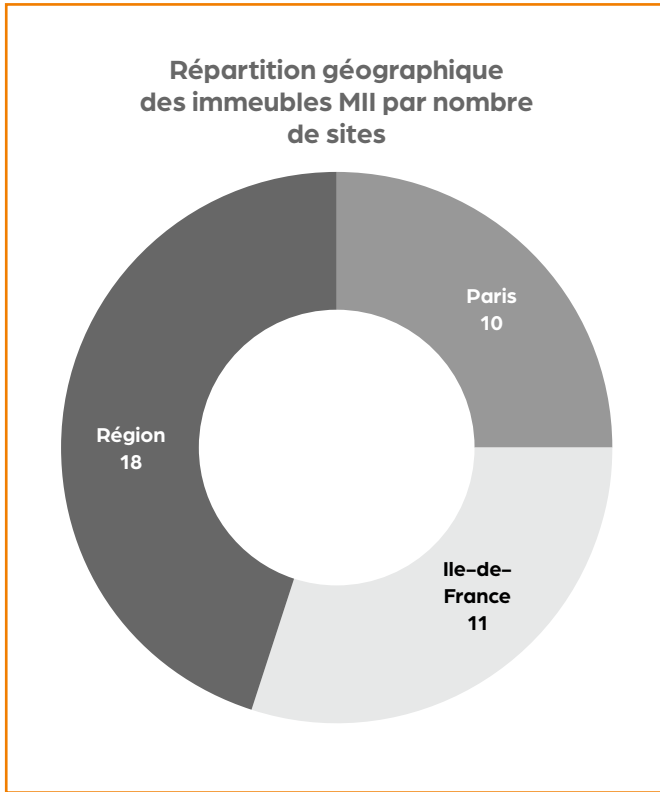
- 10 immeubles à Paris, pour une surface totale de 29.033 m²,
- 11 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 74.175 m²,

- 18 immeubles en Province (dont une résidence pour Seniors), pour une surface totale de 66.908 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.



Adresse	Ville	m ² détenus
BUREAUX : 38 immeubles – 167.390 m²		
<i>Paris (75) – 8 immeubles – 26.060 m²</i>		
18, rue Vivienne	Paris 2 ^{ème}	3.807 m ²
65, avenue Franklin D. Roosevelt	Paris 8 ^{ème}	832 m ²
23/25 rue de Berri	Paris 8 ^{ème}	5.449 m ²
43 avenue de Friedland	Paris 8 ^{ème}	1.798 m ²
26, rue de Calais	Paris 9 ^{ème}	5.316 m ²
129 bd Malesherbes	Paris 17 ^{ème}	1.175 m ²
75, rue de Tocqueville	Paris 17 ^{ème}	5.391 m ²
8, rue Bayen	Paris 17 ^{ème}	2.830 m ²
36, rue de l'Arcade	Paris 8 ^{ème}	1.338 m ²
8, rue de la Terrasse	Paris 17 ^{ème}	1.097 m ²
<i>Région parisienne – 11 immeubles – 74 175 m²</i>		
Essonne (91)		
Rue de Paris, rue Victor Basch	Massy	7.457 m ²
Hauts-de-Seine (92)		
5/7, rue S. de Rothschild	Suresnes	5.731 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	2.062 m ²
7, rue Pablo Neruda	Levallois-Perret	10.286 m ²
24, rue du Général Éboué	Issy-les-Moulineaux	4.885 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	15.018 m ²
Val-de-Marne (94)		
7/11, rue du Cottage Tolbiac	Cheilly-Larue	6.456 m ²
<i>Province – 17 immeubles – 64.182 m²</i>		
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	6.556 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	5.261 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
<i>Province / Autres – 1 immeuble – 2 726 m²</i>		
Loir & Cher (41)		
10, rue du Bourg-Neuf	Blois	2.726 m ² (*)

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



Résultat de la politique menée depuis plus d'une vingtaine d'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 immeuble en cours de restructuration (36, rue de l' Arcade)

	Surface pondérée en m2	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros(*)
Bureaux et commerces	166 052	98,38 %	1 111,061M€	99,58 %	774,485 M€
Habitation (hors secteur 2 726 administré)	2 726	1,62 %	4,640 M€	0,42 %	4,640 M€
Total	168 778	100 %	1 115,701 M€	100 %	779,125 M€

*Nette des provisions

Éléments clés sur l'état locatif du patrimoine

Le taux d'occupation, à 81,2 % au global, s'établit, hors immeubles en travaux ou en restructuration, s'établit à 81,8 % au 30 septembre 2023, en progression légère sur le taux de 74,9 % affiché l'année précédente. A cela, plusieurs raisons :

- Si le « Brio » à Massy (7.457 m2), et le « Green Office 4A1 » à Ville-

neuve d'Ascq (2.619 m²) sont restés vacants, 30,5% de la surface d'« Oxygène Sud » à Chevilly-Larue (6.456 m²) est occupée ;

- « The Curve » et « Le Poesia », en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes parisiennes, se remplissent progressivement, à respectivement 60% et 45% ;
- Deux immeubles pleins ont été acquis et représentent près de 2% de la surface totale.

En termes d'activité locative, ce sont 19 baux nouveaux qui ont été négociés et signés, contre 15 sorties de locataires.

Pour mémoire, la société gère aujourd'hui 12 immeubles monolocataires.



LES COMPTES ET LA VALORISATION DE LA PART

Les comptes de l'exercice

Le chiffre d'affaires net enregistré au titre de l'exercice, clos le 30 septembre 2023 s'élève à 51.618 k€ contre 47.041 k€ au cours de l'exercice précédent, en hausse de 9,7 %. Plusieurs facteurs y contribuent :

- L'amélioration du taux de remplissage ;
- Les acquisitions ;
- Les revalorisations de loyers, lors du remplacement de locataire et consécutives à l'application de revalorisations annuelles assises sur l'indice des prix ;
- L'augmentation des charges re-facturées du fait de l'inflation.

Ainsi, la hausse des loyers émis, passant de 36.950 k€ en 2022 à 40.498 k€, soit une hausse de 10,8 %, résulte tant de l'amélioration du taux de remplissage des immeubles que de celle des conditions locatives.

Les charges d'exploitation de l'exercice remontent à 38.222 k€, contre 33.369 k€ en 2022, soit une hausse de 14,5 % ; à cela deux raisons essentielles :

- Les charges d'acquisition représentent environ 50 % du différentiel de charges ;
- Les charges de travaux non récupérables et n'entrant pas dans la valeur immobilisée des

biens, après une année 2022 exceptionnellement basse, remontent, essentiellement pour faire face aux contraintes réglementaires.

Ces charges intègrent tant le montant des factures non parvenues que celui des factures reçues, comptabilisées et non encore réglées, soit 1.351 k€ à la clôture, montant stable par rapport à 2022. Les factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Article D. 441 I.-1°) représentent 7,2 % des dépenses de l'année ; aucune ne date de plus de 30 jours.

Principalement alimenté par le dividende légèrement inférieur à celui de l'année précédente versé par la Société civile centrale Monceau dont Monceau Investissements Immobiliers détient 49,75 % des parts, le résultat financier ressort à 9.288 k€ en 2023, contre 10.526 k€ en 2022.

Moins touché par les baisses de valeur que l'ensemble du marché – les expertises ont été réalisées au printemps 2023 et les valeurs rendues en juin –, le patrimoine de MII ne fait pas l'objet de constitution de provisions pour dépréciation supplémentaires sur cet exercice.

Au total, le résultat de l'exercice s'établit à 24.034 k€, contre 21.010 k€ au 30 septembre 2022. Il représente 1,9 % des fonds propres.

MII disposant d'un report à nouveau de 2.410 k€, il est proposé à l'assemblée générale de distribuer aux associés la totalité de ce résultat et de prélever sur le report à nouveau pour un montant total de 25.362.931,48 euros ; le report à nouveau s'établira alors à 1.081 k€.

Valorisation du patrimoine et de la part sociale

Le patrimoine, après expertise et actualisation, est évalué à 1.133.310 k€ hors droits au 30 septembre 2023. La valeur nette comptable, après enregistrement des moins-values éventuelles sur immeubles, s'élève quant à elle à 796.734 k€, faisant ressortir une plus-value latente de 336.576 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 2023. Sa valeur vénale à dire d'experts s'élève à 329.753 k€. La plus-value latente de 176.799 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 2023, s'élève, avant distribution du dividende, à 38.774 euros, en progression de 2,02 % sur celle établie au 1^{er} octobre 2022 après distribution du dividende.



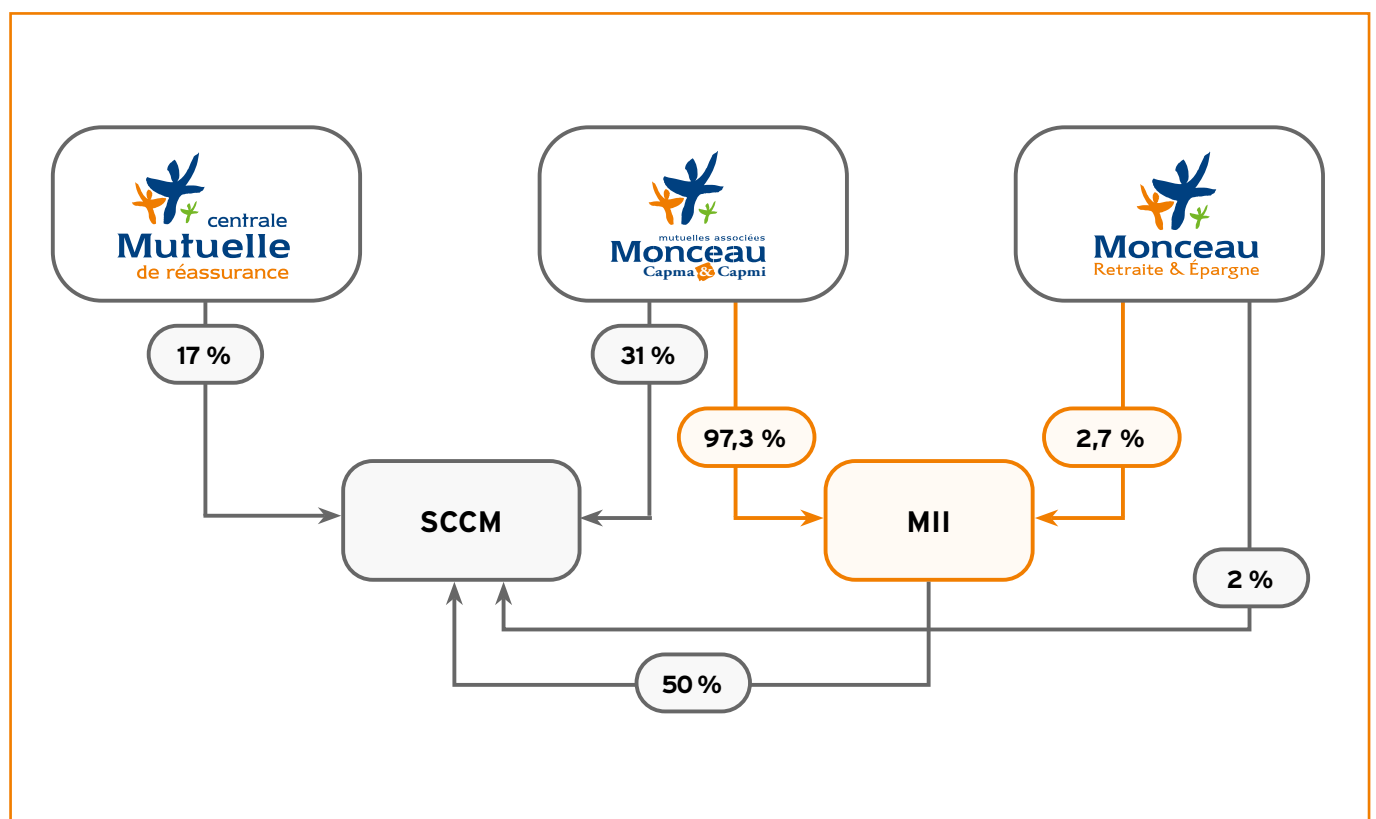
INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Le capital social, inchangé au cours de l'exercice, est composé au 30 septembre 2023 de 46.326.169 parts, réparties comme suit :

- Capma & Capmi à hauteur de 97,28 %, soit 45.066.664 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,72 %, soit 1.259.505 parts d'intérêt.

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

- La valeur de la part sera fixée à 38,19 euros.
- Le report à nouveau résiduel s'élèvera 1.081 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 RÉÉVALUÉS ET VALEUR DE LA PART

Capitaux propres réévalués et valeur de la part

Montants en milliers d'euros	30/09/2023
Capital social	926 523
Primes d'émission, de fusion, d'apport	325 990
Report à nouveau	2 410
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	24 034
Acomptes sur dividendes	2 410
TOTAL	1 278 957
Provisions à caractères de réserves	
Écart d'évaluation Immobilisations	336 576
Écart d'évaluation Immobilisations Financières	176 799
Écart d'évaluation V.M.P.	2 228
Capitaux propres réévalués	1 794 559
Dividendes	
Dividende distribué	25 362 931
Capitaux propres réévalués après distribution	1 794 559
Nombre de parts	46 326 169
Valorisation de la part au 30/09/2023 (après affectation du résultat)	38,74
Valorisation de la part au 30/09/2022 (après affectation du résultat)	37,97
Évolution (%)	2,02
Dividende unitaire	0,55
Rendement de la part (%)	2,02 %

COMPTE DE RÉSULTAT



Compte de résultat

Montants en milliers d'euros	30/09/2023	30/09/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Revenus des immeubles	50 108	44 955
Produits des activités annexes	947	876
Autres produits	563	1 210
PRODUITS D'EXPLOITATION	51 618	47 041
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	20 534	15 369
Impôts, taxes et versements assimilés	1 079	1 221
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et provisions		
a) Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
b) Sur immobilisations : dotations aux amortissements	16 405	16 216
c) Sur actifs circulants : créances	196	563
d) Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	9	
CHARGES D'EXPLOITATION	38 222	33 369
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13 397	13 671
PRODUITS FINANCIERS		
Reprise de dépréciations sur immobilisations financières	259	
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 564	10 138
Autres intérêts et produits assimilés	951	691
PRODUITS FINANCIERS	9 773	10 830
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et dépréciations		
Charges nettes sur valeurs mobilières de placement		
Autres charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	485	304
RÉSULTAT FINANCIER	9 288	10 526
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	22 685	24 197
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Reprise de dépréciation sur actifs immobilisés	1 870	500
Sur cessions d'éléments d'actif		
Autres produits exceptionnels	55	178
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 925	678
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Dotations aux amortissements et dépréciations sur actif immobilisé		3 334
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé		
Autres charges exceptionnelles	576	530
CHARGES EXCEPTIONNELLES	576	3 864
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 349	-3 186
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES		
TOTAL DES PRODUITS	63 317	58 548
TOTAL DES CHARGES	39 283	37 537
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	24 034	21 010

BILAN DE L'EXERCICE CLOS

LE 30 SEPTEMBRE 2023

Bilan Actif

Montant en milliers d'euros	Montant brut	Amortissements / Dépréciations	30/09/2023	30/09/2022
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	844	195	649	658
Avances, acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	996 199	199 465	796 734	734 650
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	4 603		4 603	8 914
Immobilisations financières				
Participations	152 954		152 954	296 497
Autres participations	12 194	493	11 701	
Prêts	155 954		155 954	
Autres immobilisations financières	69 986	0	69 986	75 562
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 392 270	200 153	1 192 118	1 116 281
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation				
Clients et comptes rattachés	2 354	196	2 158	2 064
Acomptes fournisseurs	1 816		1 816	1 615
Etat	240		240	2 227
Autres créances	939		939	79
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie	86 341	0	86 341	157 360
Disponibilités	11 933		11 933	22 953
TOTAL ACTIF CIRCULANT	103 623	196	103 427	186 299
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	245		245	202
TOTAL ACTIF	1 496 138	200 348	1 295 790	1 302 782

Bilan Passif

Montants en milliers d'euros	30/09/2023	30/09/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	926 523	926 523
Primes d'émission, de fusion, d'apport	325 990	325 990
Réserve :		
Réserve légale		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	2 410	3 246
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	24 034	21 010
Acomptes sur dividendes		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 278 957	1 276 770
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS		
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
e) Divers	9 081	7 464
f) Associés		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 494	13 582
Dettes fiscales et sociales	3 380	3 217
Autres dettes	2 862	1 734
TOTAL DES DETTES	16 817	25 997
COMPTES DE REGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	15	15
TOTAL	15	15
TOTAL GENERAL	1 295 790	1 302 782
⁽¹⁾ Dont à plus d'un an	9 080	7 464
⁽²⁾ Dont à moins d'un an	7 736	18 533
⁽³⁾ Dont soldes créditeurs de banque		

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023

1 FAITS MARQUANTS Néant.

2 EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE Néant.

3 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.1. INTRODUCTION

Conformément au règlement ANC 2014-03, il est fait, de manière générale, application des principes comptables généraux de prudence, de non-compensation, de spécialisation des exercices et de permanence des méthodes.

Les comptes sont établis dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation.

La méthode 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.

Sauf mention contraire, les sommes portées dans la présente annexe sont exprimées en milliers d'euros et sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

3.2. INFORMATIONS SUR LE CHOIX DES MÉTHODES UTILISÉES

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exception des frais d'acquisitions, qui sont comptabilisés en charges 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".

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 corporelles

Le règlement ANC 2014-03 dispose dans les articles 214-1 et suivants qu'un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable. L'amortissement d'un actif est la répartition systématique, en fonction de son utilisation, de son montant amortissable, c'est-à-dire sa valeur brute retraitée de son éventuelle valeur résiduelle à l'issue de l'utilisation prévue de l'actif concerné.

Les durées d'utilisation des différents composants par catégorie, retenues pour le calcul des amortissements, sont celles communiquées par la Fédération Française des Sociétés d'Assurances, c'est-à-dire :

	Catégorie I		Catégorie II		Catégorie III	
	Habitation et bureaux pré 1945		Habitation et bureaux post 1945		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	2.85%	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%
Composant Grosses réparations	10	10.00%	10	10.00%	10	10.00%

	Catégorie IV		Catégorie V		Catégorie VI	
	Commerces		Immeubles de grandes hauteurs		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%
Composant Grosses réparations	10	10.00%	10	10.00%	10	10.00%

Dès l'entrée en vigueur de la méthode d'évaluation des actifs 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 cédée, diminué des amortissements, est comptabilisé au débit du compte "Valeurs comptables nettes des éléments d'actif cédés".

Les éventuelles 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 en "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, à l'exception des biens en cours de rénovation ou acquis sur l'année. La valeur d'inventaire des immeubles et des terrains ainsi retenue est comparée à la valeur nette comptable des actifs concernés.

Les éventuelles 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 comptabilisée 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 constituée sur une créance en cas de doute sur le caractère recouvrable de celle-ci.

Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des titres cotés est calculée à partir du dernier cours connu à la clôture de l'exercice.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptabilisée, une dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur d'inventaire.

Provisions

La société constate des provisions pour risques ou des provisions pour 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.

Ces provisions sont comptabilisées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.



ANNEXES AUX COMPTES

AU 30 SEPTEMBRE 2023

4 INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN

4.1. ACTIF

4.1.1. Immobilisations corporelles – en valeur brute

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Acquisitions	Cessions	30/09/2023
Terrains bâtis				
Catégorie I	59 196	48 907		108 103
Catégorie II	267 576			267 576
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	550			550
Gros œuvre				
Catégorie I	45 414	9 734		55 149
Catégorie II	202 845	66		202 911
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	2 922			2 922
Clos et Couvert				
Catégorie I	13 660	7 001		20 662
Catégorie II	87 002	26		87 028
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	1 305			1 305
Lots techniques				
Catégorie I	18 051	6 297		24 348
Catégorie II	114 769	915		115 684
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	2 497			2 497
Second œuvre				
Catégorie I	16 439	3 661		20 100
Catégorie II	85 036	2		85 038
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	2 327			2 327
Immobilisations en cours	8 914	4 603	8 914	4 603
Total valeur brute	928 504	81 212	8 914	1 000 801

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Acquisitions	Cessions	30/09/2023
Terrains bâtis	327 322	48 907		376 229
Gros œuvre	251 182	9 800		260 982
Clos et Couvert	101 967	7 027		108 994
Lots techniques	135 316	7 212		142 528
Second œuvre	103 803	3 663		107 466
Immobilisations en cours	8 914	4 603	8 914	4 603
Total valeur brute	928 504	81 212	8 914	1 000 801

4.1.2. Immobilisations corporelles – Amortissements

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Dotations	Reprises	30/09/2023
Gros œuvre				
Catégorie I	3 718	412		4 131
Catégorie II	28 748	2 338		31 086
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	103	17		120
Clos et Couvert				
Catégorie I	3 121	477		3 599
Catégorie II	26 638	2 502		29 140
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	139	23		162
Lots techniques				
Catégorie I	4 753	825		5 578
Catégorie II	36 942	4 125		41 066
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	350	57		407
Second œuvre				
Catégorie I	8 302	1 105		9 406
Catégorie II	38 809	4 426		43 234
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	542	89		631
Total amortissements	152 165	16 395		168 560

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Dotations	Reprises	30/09/2023
Terrains bâtis				
Gros œuvre	32 569	2 767		35 336
Clos et Couvert	29 899	3 002		32 901
Lots techniques	42 045	5 006		47 051
Second œuvre	47 652	5 620		53 272
Total amortissements	152 165	16 395		168 560

4.1.3. Dépréciations

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Entrées	Sorties	30/09/2023
Catégorie I				
Catégorie II	28 918		1 654	27 264
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	3 857		216	3 641
Total	32 775	0	1 870	30 905

4.1.4. Immobilisations financière

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Entrées	Sorties	30/09/2023
Fonds de roulement et dépôts versés	1	50		51
Titres de participations	152 954			152 954
Créances rattachées à des participations	143 543	11 948		155 491
Autres titres de participations	75 629	6 500		82 129
Total Valeurs brutes	372 127	18 499		390 625

Une dépréciation a été constituée sur les autres titres de participations, pour un montant total de EUR 493 k à la clôture de l'exercice.

4.1.5. Créances d'exploitation

Rubriques et postes	Montants	Échéances	
		A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	2 354	2 354	
Fournisseurs débiteurs	1 816	1 816	
Créances fiscales	240	240	
Autres créances	939	939	
Total	5 349	5 349	

Dans le poste « Clients et comptes rattachés » sont incluses les créances pour charges récupérables à hauteur de EUR 1 411 k, ainsi que les créances dites « sur locataires douteux », à hauteur de EUR 196 k. Ces dernières sont dépréciées à 100% à la clôture de l'exercice.

4.1.6. Valeurs mobilières de placement

La société possède des valeurs mobilières de placement à hauteur de EUR 86 341 k en valeur brute. Au regard des valeurs d'inventaire à la clôture, aucune dépréciation n'a été comptabilisée.

4.1.7. Disponibilités

Les disponibilités s'élèvent à EUR 11.933 k à la clôture de l'exercice, contre EUR 22.953 k à la clôture de l'exercice précédent.

4.1.8. Comptes de régularisation à l'actif

Il s'agit exclusivement de charges constatées d'avance à la clôture de l'exercice.

Au 30 septembre 2023, elles s'élèvent à EUR 245 k et correspondent à la quote-part pour le 4ème trimestre civil 2023 des taxes sur les bureaux qui ont été payées en 2023.

4.2. PASSIF

4.2.1. Capitaux propres

Montants en milliers d'euros		Ouverture	Augmentation	Diminution	30/09/2023
CAPMA & CAPMI	Montant k€	901 333			901 333
	Nbre de parts	45 066 664			45 066 664
Monceau Retraite & Epargne	Montant k€	25 190			25 190
	Nbre de parts	1 259 505			1 259 505
Capital social	Montant k€	926 523			926 523
	Nbre de parts	46 326 169			46 326 169
Prime d'émission	en k€	325 990			325 990
Report à nouveau	en k€	3 246	21 010	21 847	2 410
TOTAL		1 255 780	2 410	3 246	1 252 923

4.2.2. Provisions

Montants en milliers d'euros	Ouverture	Dotations	Reprises	30/09/2023
Provisions				
Total				

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023

4.2.3. DETTES

Rubriques et postes	Échéances		
	Montants	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Dépôts de garantie	9 081		9 081
Associés			
Avances clients			
Fournisseurs et comptes rattachés	1 494	1 494	
Dettes fiscales et sociales	3 380	3 380	
Autres dettes	2 862	2 862	
Découvert, concours bancaires			
Total	16 817	7 736	9 081

Les dettes fournisseurs sont principalement constituées de :

- Factures liées à l'acquisition d'immobilisations pour EUR 143 k
- Factures de gestion courante à payer pour EUR 1 351 k

Les dettes fiscales correspondent essentiellement à la provision constituée au titre des taxes foncières de l'année civile 2023, dues pour la période allant de janvier à septembre 2023.

4.2.4. COMPTES DE RÉGULARISATION AU PASSIF

Il s'agit exclusivement de produits constatés d'avance.

A la clôture de l'exercice, ils s'élèvent à EUR 15 k et correspondent à la quote-part de refacturation aux locataires des taxes sur les bureaux dues au titre du 4^{ème} trimestre civil 2023.

5 INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Au cours de l'exercice, les honoraires du cabinet Burette reçus en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à EUR 12 k (hors taxes).

Le détail des achats et charges externes est donné dans le tableau suivant (montants en milliers d'euros) :

Charges de fonctionnement		12 967
Dont charges récupérables	9 726	
Entretiens et réparations		3 743
Dont facture non parvenues sur travaux		
Dont facture non parvenues sur travaux dans le cadre d'un procédure		
Honoraires et autres charges		3 824
TOTAL		20 534

5.2. PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels sur exercice antérieurs	38
Produits de cession de l'actifs immobilisé	
Reprise de provisions pour dépréciations des ensembles immobiliers non cédés	1 870
Reprise de provisions pour dépréciations des créances	
Autres produits exceptionnels divers	17
Produits exceptionnels	1 925

Charges exceptionnelles sur exercice antérieurs	573
Valeurs nettes comptable des ensembles immobiliers cédés	
Dotations aux provisions pour dépréciations des ensembles immobiliers	
Autres charges exceptionnelles diverses	3
Charges exceptionnelles	576

5.2.1. PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR LES VENTES D'IMMEUBLES

Néant

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1. EFFECTIFS

La société n'a pas d'effectif.

6.2. ENGAGEMENTS REÇUS

Garanties bancaires à première demande : EUR 4 270 k

6.3. ENGAGEMENTS DONNÉS

Néant.

6.4. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les montants sont exprimés en milliers d'euros

Noms	Forme juridique	% de détention	Valeur comptable	Capitaux propres à la clôture	Chiffres d'affaires	Résultats	Comptes courants	Dividendes encaissés	Prêts
Filiales (50% au moins du capital est détenu par la société)									
Société Civile Centrale Monceau	S.C.I.	49,75%	152 954	188 959	42 843	14 811	155 491	6 973	-
Participations (10 à 50% au moins du capital est détenu par la société)									
Société Civile Foncière CRF	S.C.I.	10,17%	12 194	103 273	10 642	1 345	-	813	-

RÉSOLUTIONS

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 2023, 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 26 443 670,25 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 24 033 970,71 euros, majoré du report à nouveau soit 2 409 699,54 euros, de la façon suivante :

a) 25 362 931,48 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 24 673 370,06 euros pour Capma & Capmi ;
- 689 561,42 euros pour Monceau Retraite & Épargne

b) 1 080 738,77 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 2023 après distribution du dividende est évaluée à 38,1900 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, sur les conventions relevant de l'article L. 612-15 du code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES

AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société **MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS** relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2023, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R823-7 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. 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES

AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

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.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Le rapport de gestion ne nous ayant pas été communiqué, comme le prévoit l'article R.232-1 du code de commerce, nous n'avons pas été en mesure de procéder à la vérification de ce document en vue de nous assurer de sa sincérité et de sa concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES

AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

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 les 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 les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Rouen, le 16 novembre 2023

Le Commissaire aux Comptes

SEC BURETTE

Alain BURETTE



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

Rapport complémentaire du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société **MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport sur les comptes annuels de la société **MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS** de l'exercice clos le 30 septembre 2023, émis le 16 novembre 2023, dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle du rapport de gestion, celui-ci n'ayant pas été établi dans les délais prévus par la loi.

Ce dernier nous ayant été communiqué en date du 24 novembre 2023, nous avons procédé conformément aux textes légaux et réglementaires, à son contrôle ainsi qu'aux autres vérifications spécifiques prévues par ces textes.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Fait à Rouen, le 1^{er} décembre 2023

Le Commissaire aux Comptes

SEC BURETTE

Alain BURETTE



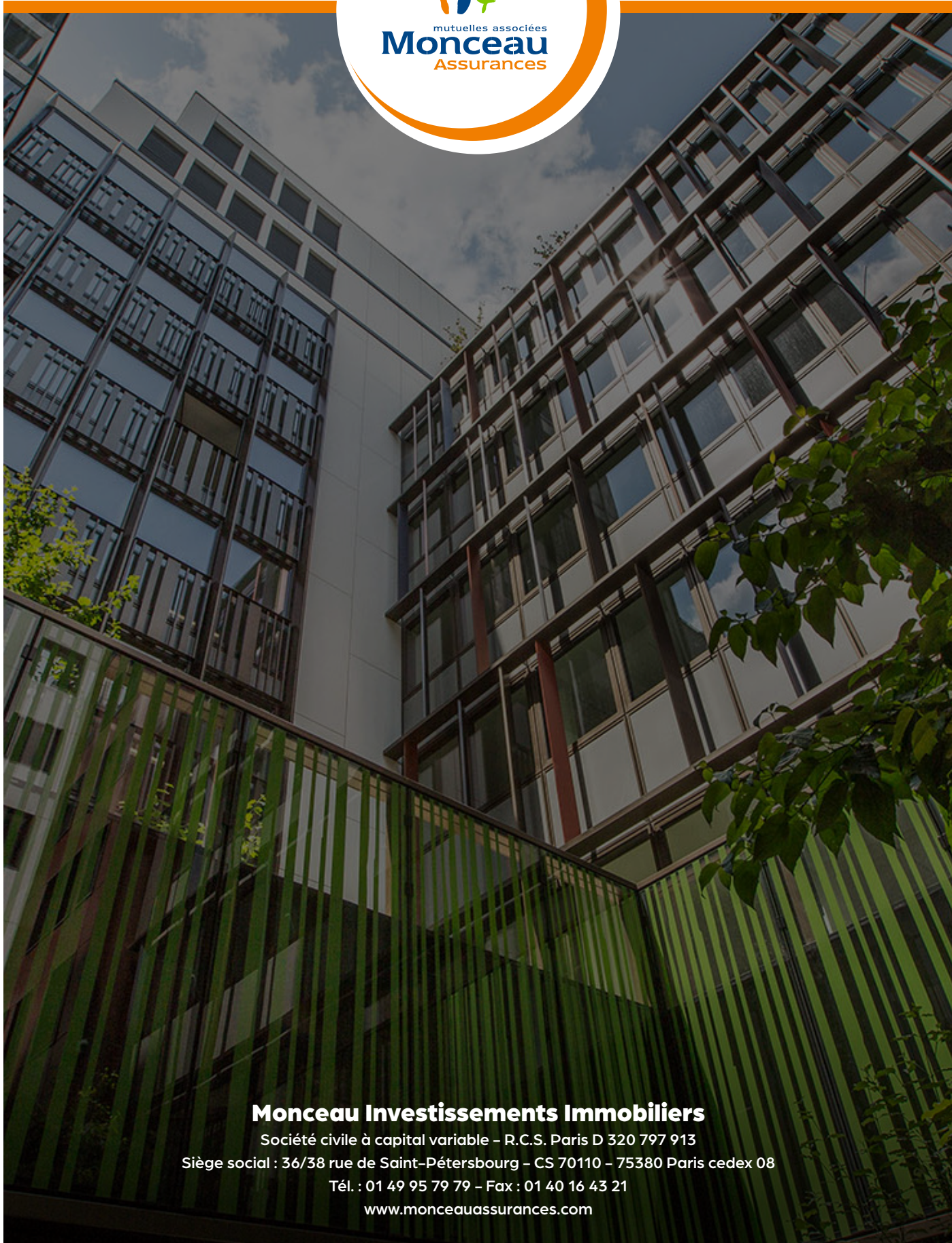


Multiple horizontal lines providing a space for taking notes.

NOTES



Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines spaced evenly down the page.



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