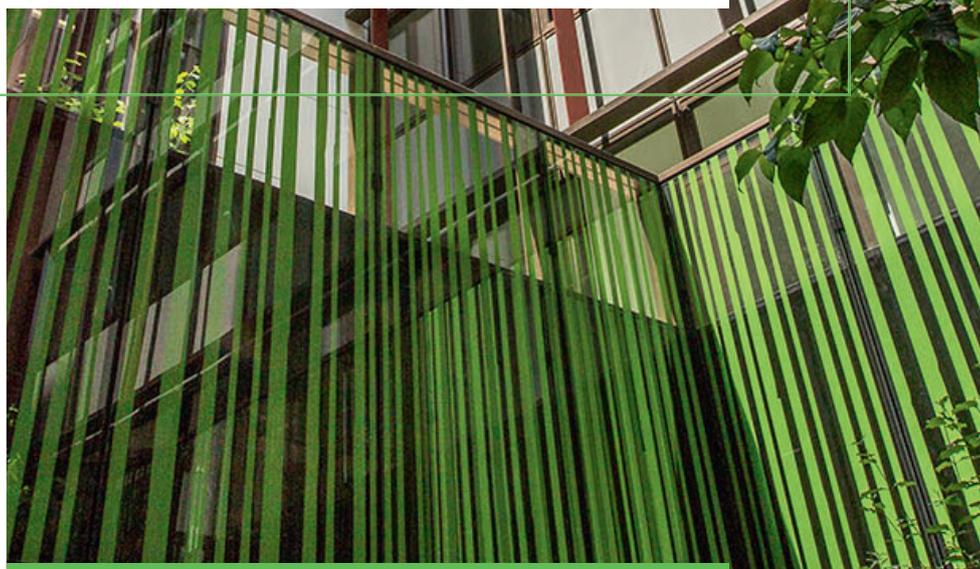




# **NOTICE D'INFORMATION**

Monceau Investissements Immobiliers ///

Date de publication : 2 AVRIL 2025



# I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

**Dénomination du support :** MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

**Forme juridique :** Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable

**Siège social :** 65, rue de Monceau 75008 PARIS

**Numéro d'immatriculation :** 320 797 913 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

**Associés :** Capma & Capmi et Monceau Retraite & Épargne

**Gérant :** Capma & Capmi représentée par Alexis Burdeau, administrateur du Groupement d'intérêt économique Monceau Gestion Immobilier

**Gestionnaire comptable par délégation :** Groupement d'intérêt économique Service Central des Mutuelles

**Commissaire aux comptes :** SEC Burette , 9 rue Malatiré 76000 ROUEN

**Durée de vie statutaire :** 99 ans

**Date de création du support :** 3 février 1981

**Date de clôture de l'exercice :** 30 septembre

**Durée de placement recommandée :** supérieure ou égale à 8 ans

**Devise de libellé des parts et des opérations :** euro

## II. INFORMATIONS CONCERNANT

### LES PLACEMENTS ET LA GESTION

#### 1. Objectifs de gestion

La SCI MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS est gérée de façon discrétionnaire avec une approche patrimoniale de long terme.

Les investissements de la SCI se répartissent en trois classes d'actifs : immobiliers, financiers et liquidités, la classe immobilière étant prépondérante en cible.

L'objectif de gestion de la SCI est de dégager des revenus récurrents d'exploitation immobiliers et de proposer des perspectives de plus-values de long terme sur un patrimoine immobilier composé principalement de bureaux majoritairement situés en France.

#### 2. Stratégie globale d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCI est de constituer un portefeuille d'actifs alloué sur trois classes d'actifs : immobiliers, financiers et liquidités.

L'allocation stratégique cible est la suivante :

- Actifs immobiliers : entre 75 % et 100 % de l'actif de la SCI. La fraction investie étant susceptible de s'écarter de façon exceptionnelle de cette fourchette.

- Actifs financiers : jusqu'à 20 % de l'actifs de la SCI investis en titres de créances, prêts, parts de fonds obligataires, obligations et titres donnant accès au capital (actions directes et fonds actions). Ces actifs ont pour vocation d'être des investissements tactiques de court ou moyen terme au service de la stratégie d'investissement immobilière.

- Actifs de liquidités : environ 5 % de l'actif de la SCI en cible et pouvant s'élever jusqu'à 20 % de l'actif de la SCI de façon ponctuelle. Ces actifs peuvent être constitués de titres de créances et instruments monétaires, directement ou via des parts d'OPC monétaires.

Cette allocation d'actif est susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS peut recourir à l'endettement afin de faciliter la constitution de son patrimoine

dans la limite de 25 % de l'actif net revalorisé. Les financements ainsi obtenus sont exclusivement dédiés à l'investissement immobilier.

#### Stratégie adoptée pour les actifs immobiliers

La stratégie de MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS consiste à acquérir, directement ou au travers de sociétés immobilières cotées ou non, un patrimoine constitué principalement d'immeubles de bureaux existants ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Paris, en petite couronne et dans les grandes métropoles régionales françaises générant des revenus locatifs récurrents et/ou une valorisation positive à long terme. La stratégie permet également, de façon minoritaire, les investissements dans le secteur résidentiel, les locaux commerciaux ainsi que les secteurs logistiques, industriels, hôtelier, de la santé, étudiant et de loisir.

Le patrimoine immobilier est susceptible d'être composé à la fois d'immeubles en pleine-propriété, de droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, bail à construction, crédit-bail, etc...), de titres de sociétés immobilières ou de parts de véhicules d'investissements (SCI, SCPI, OPC).

La part de ces actifs dans le patrimoine global a vocation à se situer au-delà de 75 % de l'actif net de la SCI.

#### Stratégie adoptée pour les actifs financiers

MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS peut investir une partie de ses actifs dans des titres financiers diversifiés tels que titres de créances, prêts, obligations ou des parts d'OPC.

La part de ce type d'actifs n'a pas vocation à dépasser 20 % de l'actif net réévalué et ces actifs restent des investissements au service de la tactique d'investissement immobilière.

Le gérant s'interdit d'acquérir des supports de titrisation ou instruments financiers à terme de quelque type que ce soit.

#### Stratégie adoptée pour les actifs de liquidité

La trésorerie de MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS peut être investie dans des titres de créances et instruments du marché monétaire (certificats de dépôts, billets de trésorerie,

bons du trésor français) directement ou via des parts d'OPC monétaires ou de trésorerie à court terme.

La part de ce type d'actifs devrait se stabiliser autour de 5 % et rester dans une fourchette comprise entre 0 et 20 % de l'actif net réévalué.

### 3. Profil de risque //

Les sommes reçues des investisseurs sont investies dans des actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Le profil de risque de la SCI est adapté à un horizon d'investissement de huit (8) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SCI est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier de manière significative (en fonction des conditions politiques, économiques et financières).

**Risque en capital :** MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS n'offre aucune garantie de rendement ou de capital. Le capital investi peut donc n'être restitué que partiellement, même dans le cas où les parts sont conservées pendant toute la durée de détention recommandée. L'investissement dans ce support est déconseillé si l'épargnant n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

**Risque de gestion discrétionnaire :** la performance de MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS dépend de l'allocation d'actifs et du choix des immeubles retenus à l'investissement, lesquels sont choisis dans le meilleur intérêt des associés selon l'appréciation du gérant. Il existe un risque que la sélection d'investissements réalisée ne se concrétise pas dans les performances initialement visées.

**Risques liés au marché immobilier :** les investissements réalisés par la société sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs, qu'ils relèvent de la conjoncture économique globale ou plus spécifiquement du marché immobilier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des immeubles détenus et sur les revenus locatifs qui en sont tirés. La société peut ainsi être exposée à un manque de liquidités de ses actifs physiques sur les marchés. Elle est également exposée au risque de contrepartie de ses locataires, dont la défaillance peut diminuer ses revenus locatifs et donc impacter négativement sa performance. La société est aussi exposée aux aléas de la construction, en particulier aux retards d'achèvement des constructions, aux risques de malfaçon et leurs impacts sur la mise en location.

Aucune garantie ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCI.

**Risque actions :** les investissements indirects pouvant être des valeurs mobilières, ceux-ci sont susceptibles d'enregistrer des fluctuations, à la hausse comme à la baisse, liées à leur appréciation par les marchés financiers ou à des mouvements d'origine et d'ampleur plus étendues affectant les marchés d'actions, et cela que les actifs sous-jacents soient de nature immobilière ou non.

**Risques de taux et de crédit :** en cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titre de créance baisse, entraînant une baisse de la valeur de ces

actifs. La hausse des taux peut également se traduire de façon indirecte sur la valeur par capitalisation des immeubles, laquelle utilise des taux d'intérêt au dénominateur : la hausse des taux conduit alors à une baisse de la valeur des immeubles. La hausse des taux peut également générer une hausse de la charge d'intérêt attachée à l'acquisition de biens par endettement, laquelle peut entraîner une baisse de la valeur des revenus nets.

La valeur des investissements est également susceptible de baisser lorsqu'un émetteur ne peut plus honorer ses engagements (paiement des intérêts ou défaut sur le remboursement du principal).

**Risque de liquidité lié à la vente des actifs physiques :** dans certaines circonstances, la SCI pourrait être amenée à devoir céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat. Le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SCI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En cas de dissolution de la SCI, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SCI devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SCI peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

Les Associés, à savoir les compagnies Capma & Capmi et Monceau Retraite & Épargne proposant la SCI en tant que support d'unité de compte de leurs contrats pourront, dans les limites prévues par les Statuts, la réglementation et les conditions générales de leurs contrats, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts ou limiter leurs rachats quand des circonstances exceptionnelles l'exigeront et si l'intérêt des parties prenantes le commande.

**Risque de défaut de la société :** en cas de renversement soudain et prononcé du marché immobilier à la baisse et/ou de baisse notable des souscriptions notamment en lien avec l'évolution du marché des assurances de personnes alors que la société aurait eu recours à l'endettement pour financer certains de ses investissements, celle-ci est susceptible de ne plus pouvoir honorer ses engagements et de faire défaut.

**Risque de durabilité :** La SCI est exposée à des risques en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance ou en cas d'évolution, une incidence négative importante, réelle ou potentielle, pourrait être constatée sur la valeur d'un ou plusieurs actifs du patrimoine de la SCI.

### 4. Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type //

Les parts de la SCI sont le support d'une unité de compte dont l'acquisition n'est accessible que dans le cadre de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation. Le choix de parts de MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS par le souscripteur d'un tel contrat se traduit par la souscription de parts de la société MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS par les seuls associés Capma & Capmi et Monceau Retraite & Épargne.

Dans ce cadre, MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS est destiné à tous les souscripteurs cherchant un placement adossé à de l'immobilier diversifié avec une exposition majoritaire à l'immobilier de bureaux. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins

actuels et au cours de la période de détention recommandée mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est vivement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements pour ne pas s'exposer uniquement aux risques de MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS.

## III. INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET LA FISCALITÉ

### 1. Frais d'entrée

Néant.

### 2. Commissions, honoraires et frais prélevés

Il n'est pas prélevé de commission ni d'honoraire en sus des frais de fonctionnement de gestion et d'exploitation.

### 3. Frais de sortie

Néant.

### 4. Régime fiscal

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie.

L'investissement en part de la SCI est exposé à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la fiscalité des plus-values et/ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

## IV. INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

Les opérations de souscription et de cession des parts de MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS au sein des contrats d'assurance-vie et de capitalisation peuvent être réalisées, en fonction des conditions générales des contrats proposant le support en unité de compte, sur la base de la dernière valeur liquidative connue ou de la première valeur liquidative qui suit la date de leur réception et postérieure à l'expiration du délai de renonciation prévu à l'article L 132-5-1 du code des assurances.

### 1. Limitation des souscriptions

En fonction de l'état du marché et de sa stratégie d'investissement, le gérant peut définir un montant maximal de souscription pour chaque exercice. En cas d'atteinte du montant maximal de souscription fixé pour l'exercice, les demandes de souscription reçues après la publication de la décision d'arrêt des souscriptions sur le site internet du groupe Monceau Assurances : [www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com) sont considérées comme nulles et non avenues.

### 2. Suspension des souscriptions

Le gérant peut suspendre l'émission de parts nouvelles :

- pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative ;
- en cas de circonstances exceptionnelles affectant ou susceptibles d'affecter tout ou partie du marché immobilier ou du patrimoine de la société ;
- si le volume de souscription fixé pour l'exercice est atteint ;
- si les conditions de marché ne lui permettent pas de respecter la stratégie d'investissement définie pour l'exercice.

La décision de suspendre les souscriptions est publiée sur le site internet du groupe Monceau Assurances : [\[ceauassurances.com\]\(http://www.monceauassurances.com\).](http://www.mon-</a></p></div><div data-bbox=)

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans qu'ils constituent une remise en cause de ladite suspension. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension et antérieurement à la publication de toute valeur liquidative établie pendant cette période sont considérées comme nulles et non avenues.

La fin de la période de suspension ainsi que la réouverture des souscriptions est publiée sur le site internet du groupe Monceau Assurances : [www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com).

### 3. Suspension ou limitation des rachats de parts

Le gérant peut suspendre ou limiter le rachat de parts existantes par la société pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative ou en cas de circonstances exceptionnelles affectant ou susceptibles d'affecter tout ou partie du marché immobilier ou du patrimoine de la société. La décision de suspendre ou de limiter provisoirement ces rachats de parts est publiée sur le site internet du groupe Monceau Assurances : [www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com). En cas de suspension ou de limitation des rachats par la société, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continuent d'être assurés sans qu'ils constituent une remise en cause de la suspension ou de la limitation de ces rachats de parts. Les demandes intervenues pendant la période de suspension ou de limitation et antérieurement à la publication de toute valeur liquidative établie sont satisfaites sur la base de la première valeur liquidative qui suit la date de la demande dans la limite fixée et sans que le niveau de la trésorerie disponible de la SCI puisse devenir inférieur à 2 % de l'actif brut réévalué. La fin de la période de suspension ou

de limitation ainsi que la réouverture des rachats de parts par la société est publiées sur le site internet du groupe Monceau Assurances : [www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com). Les opérations non dénouées à cette date sont réalisées sur la base de la première valeur liquidative suivante.

#### **4. Date et périodicité de calcul de la valeur liquidative** //

La valeur liquidative des parts de la société est calculée au moins une fois par an sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré troisième trimestre civil, soit le 30 septembre. La valeur liquidative est publiée dans les dix jours ouvrés de sa détermination. La valeur liquidative est calculée sur la base de l'actif net réévalué en appliquant les règles d'évaluation suivantes :

- Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'expertises réalisées au moins une fois tous les cinq ans en respectant la Charte de l'expertise.

- Les actifs immobiliers indirects (parts de SCPI, OPC I et sociétés immobilières) sont valorisés à leur dernière valeur de réalisation connue.

- Les parts d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue. Les autres instruments financiers sont évalués selon les règles, notamment comptables, qui leur sont propres.

#### **5. Lieu et modalité de publication ou de communication de la valeur liquidative** //

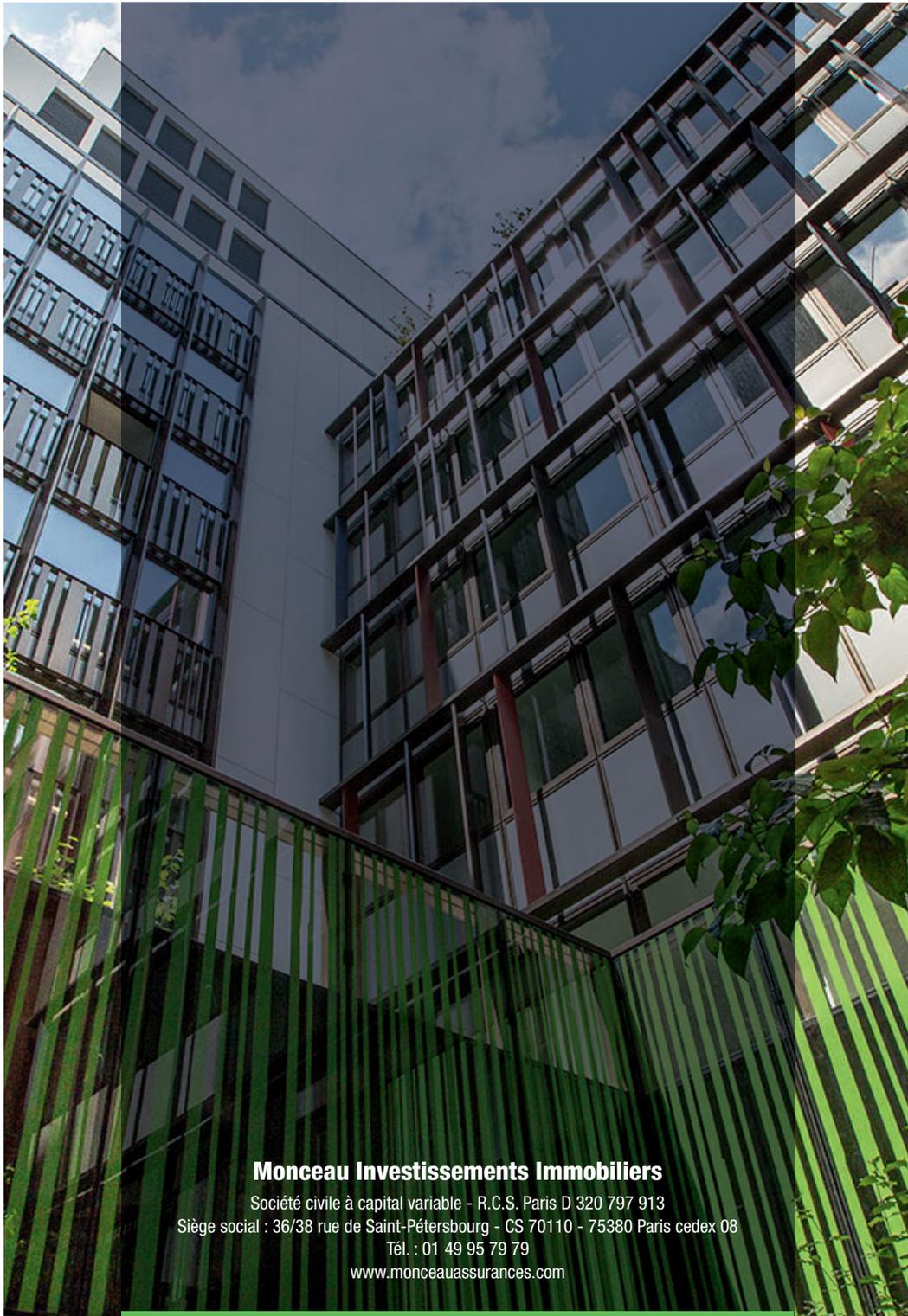
La valeur liquidative est publiée sur le site internet du groupe Monceau Assurances : [www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com).

#### **6. Affectation du résultat** //

L'assemblée générale statue sur l'affectation des résultats et peut décider de leur distribution totale ou partielle ou de leur capitalisation.

## **V. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES** //

Le document de présentation des principales caractéristiques de la SCI et les derniers documents périodiques sont consultables sur le site internet du groupe Monceau Assurances dont l'adresse est [www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com).



### **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  
[www.monceauassurances.com](http://www.monceauassurances.com)

