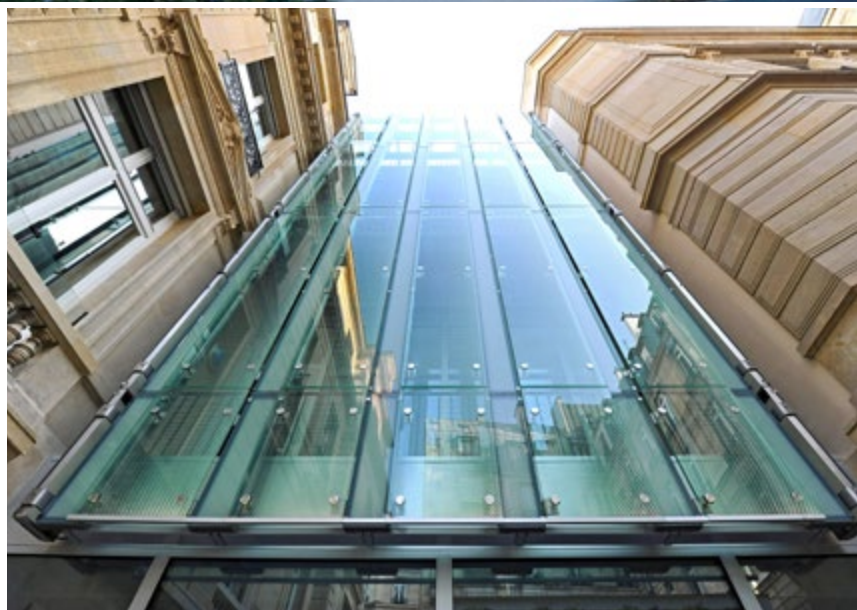


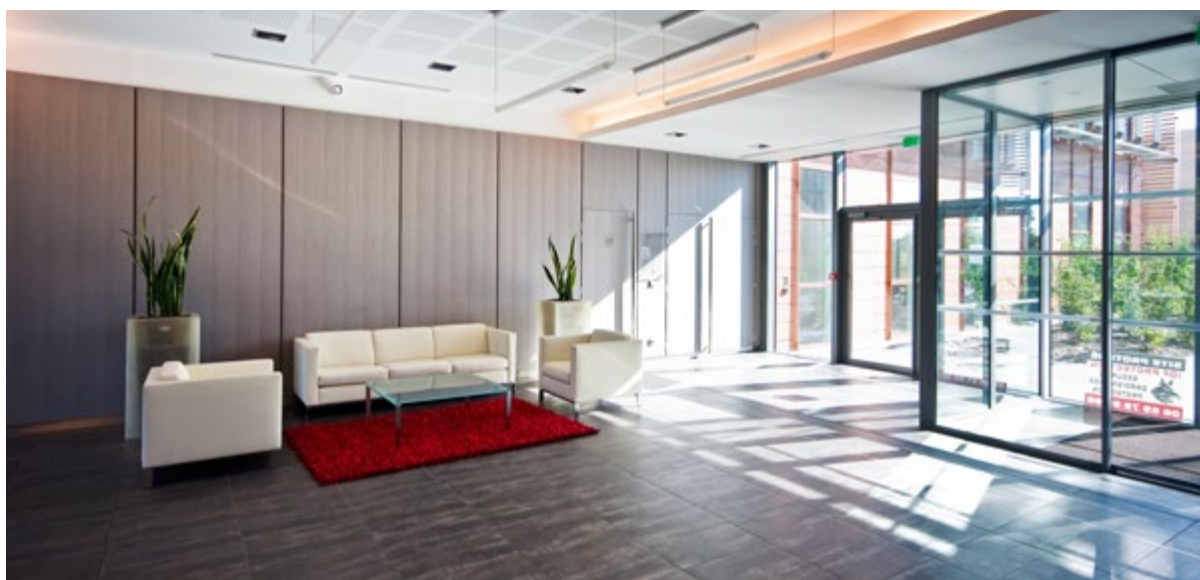


Société Civile Centrale Monceau

Rapport annuel
Exercice 2015

SOMMAIRE

Rapport du gérant	p.3
Rapport du Commissaire aux comptes	p.15
Capitaux propres	p.16
Compte de résultat	p.17
Bilan	p.18
Annexes aux comptes au 30 septembre 2015	p.20
Procès-verbal	p.31



› Immeuble du 20 rue Vivienne, Paris 2^{ème}

› En couverture (de gauche à droite et de haut en bas) :

Immeubles situés aux 1-11 rue du Cottage Tolbiac, Chevilly-Larue (94) - 20 rue Vivienne, Paris 2^{ème}
et 20 rue La Boétie, Paris 8^{ème}

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 3 DÉCEMBRE 2015



› Campus Monceau, Vendôme (41)

4

La Société Civile Centrale Monceau est détenue à 31,47 % par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi, pour ses différents régimes collectifs de retraite par capitalisation en points et contrats de rentes viagères, à 49,75 % par la société civile immobilière Monceau Investissements Immobiliers (MII) - elle-même filiale à 97,9 % de Capma & Capmi - par la Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de 16,88 % et par Monceau Retraite & Épargne pour 1,90 %.

Ses objectifs patrimoniaux, inchangés depuis plusieurs années, répondent aux besoins des associés et aux objectifs de la gestion financière des portefeuilles à l'intérieur desquels les parts de la société ont été placées. Les investissements privilégient, autant que faire se peut, les perspectives de valorisation à long terme du patrimoine plutôt que le revenu courant, expliquant l'importance des immeubles parisiens dans le portefeuille : affichant une rentabilité inférieure à celle des métropoles régionales, de tels immeubles devraient en revanche offrir des perspectives d'appréciation dans la durée, compensant sur le long terme cette moindre rentabilité immédiate.

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 de la Commission des Investissements Immobiliers et les avis qu'elle émet. Cette commission consultative est composée de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Elle est consultée par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Cette commission a été consultée à 8 reprises entre le 1er octobre 2014 et le 30 septembre 2015.

1. LE PATRIMOINE

1.1 Acquisitions et arbitrages.

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2015, le patrimoine s'est enrichi de deux nouveaux actifs :

- L'immeuble situé 28 rue de Cambacérès dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, au cœur du Quartier Central des Affaires, a été acquis le 19 décembre 2014. Cet immeuble construit en 1931, présente une belle façade de style « Art Déco » en pierres de tailles ; il est occupé par 4 locataires dont l'ancien propriétaire de l'immeuble.
- « New Steel », immeuble situé au 124 rue Réaumur dans la cité financière (Paris 2^{ème}) à proximité immédiate de la « Bourse » de Paris, a été acquis le 8 juillet 2015. Cette localisation est actuellement très prisée par les sociétés de la mode et de la finance.

Il s'agit d'un immeuble emblématique du quartier de la Bourse, construit au début du 20^{ème} siècle pour un usage industriel, cet immeuble a notamment abrité le siège du « Parisien Libéré ». La façade présente une architecture en acier et verre exceptionnelle qui allie les volutes de l'art nouveau et la sobriété de la structure verticale apparente.

L'immeuble est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1965.

Il a fait l'objet d'une rénovation complète en 2010 pour répondre aux dernières normes. Et est entièrement loué auprès de 4 locataires.

Deux immeubles ont été cédés au cours de l'exercice :

- l'immeuble de bureaux « Le Lavoisier » situé au 40 rue Pasteur à Suresnes dans les Hauts-de-Seine, détenu en indivision avec Monceau Investissements Immobiliers, a été cédé dans le cadre d'un marché de gré à gré ; cette vente « opportuniste » permet de tirer profit de la rénovation complète de l'immeuble qui a été réalisée en 2013 et qui a permis de trouver un locataire unique de qualité pour une durée ferme de 9 ans. Par ailleurs, par sa taille supérieure à 9.198 m², cet actif sortait des habituels critères d'investissements de la Sci plutôt concentrés sur des actifs d'une taille plus réduite permettant une meilleure répartition des risques.
- Le 24^{ème} étage de la Tour Franklin, actif situé dans le quartier de la Défense (100 quartier Boieldieu à Puteaux 92), a été cédé le 9 juillet 2015. Cette cession entre dans la stratégie de désengagement des actifs détenus en copropriété et dépendant d'une réglementation IGH (immeuble Grande Hauteur) particulièrement contraignante.

Enfin une promesse de vente a été signée le 30 septembre pour l'acquisition d'un immeuble situé au 26 rue de Calais dans le 9^{ème} arrondissement de Paris. Cet immeuble en pierres de taille de 5.000 m², construit au début des années 1920, fera l'objet d'une restructuration lourde au départ de son locataire prévu au 31 décembre 2016.

Au total, les caractéristiques des différents biens acquis, cédés ou en cours d'acquisition au cours de l'exercice se résument comme suit :

Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
28 rue Cambacérès	75 Paris 8 ^{ème}	1.370 m2	100%
124 rue Réaumur	75 Paris 2 ^{ème}	5.124 m2	100%

Détail des cessions :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
40 rue Pasteur	92 Suresnes	4.599 m ²	50%
100, quartier Boieldieu - Tour Franklin	92 Puteaux	2.308 m ²	100%

Détail des acquisitions en cours :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
26 rue de Calais	75 Paris 9 ^{ème}	5.083 m ²	Ancien

1.2 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2015

Alors que Monceau Investissements Immobiliers recherche plutôt le rendement courant, la Société civile centrale Monceau poursuit sa stratégie de valorisation à long terme, privilégiant l'acquisition d'immeubles situés dans le Quartier Central des Affaires ou la Cité Financière de Paris. Soucieuse par ailleurs de poursuivre son développement vers des immeubles répondant aux derniers standards des normes environnementales et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, elle investit dans des immeubles nécessitant une restructuration lourde ou ayant subi une restructuration dans un passé proche.

Dans le cas d'immeubles mono-locataires, la société profite du départ du locataire pour procéder à la restructuration de l'immeuble rendu vacant ; c'est dans ce cadre que la société procède à la restructuration de l'immeuble situé au 51 rue Dumont d'Urville dans le 16^{ème} arrondissement de Paris à proximité de la place Charles De Gaulle.

Après la livraison des immeubles parisiens du 20 rue La Boétie en décembre 2014 et du 3 rue du Docteur Lancereaux intervenue en septembre 2015, l'immeuble de la rue Dumont d'Urville est à ce jour le seul immeuble du patrimoine Scm en cours de restructuration lourde à la clôture de l'exercice.

Détail des immeubles en cours de construction ou de restructuration lourde :

Adresse	Ville	Surface totale en m ²	% de détention
51 rue Dumont d'Urville	75 Paris 16 ^{ème}	1.457 m ²	100 %

Le patrimoine de la société compte, au 30 septembre 2015, 35 immeubles, dont 33 immeubles détenus en direct et 2 en indivision avec MII, pour une surface totale de 98.195 m² (les immeubles en indivision sont intégrés à raison de 50% de la surface réelle totale). Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 20 immeubles à Paris (dont 6 immeubles d'habitation ou mixtes), pour une surface totale de 55.231 m²,
- 3 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 10.507 m²,
- 12 immeubles dans les autres régions (dont 4 immeubles dans les départements d'outre-mer), pour une surface totale de 32.457 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.

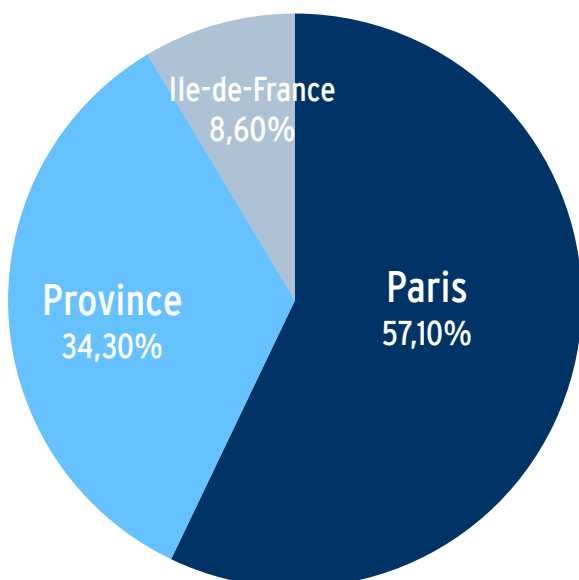
Adresse	Ville	m² détenus (*)	Structure propriétaire
Bureaux : 31			
Paris 75 - 16 immeubles			
124 rue Réaumur	75 Paris 2 ^{ème}	5.124 m²	SCCM
20, rue Vivienne	75 Paris 2 ^{ème}	3.003 m²	SCCM
24, rue du Général Bertrand	75 Paris 7 ^{ème}	5.484 m²	SCCM
28, rue Cambacérès	75 Paris 8 ^{ème}	1.370 m²	SCCM
3, rue du Dr Lancereaux	75 Paris 8 ^{ème}	1.007 m²	SCCM
19, rue du Général Foy	75 Paris 8 ^{ème}	3.181 m²	SCCM
20, rue La Boétie	75 Paris 8 ^{ème}	3.331 m²	SCCM
65, rue de Monceau (**)	75 Paris 8 ^{ème}	1.939 m²	SCCM
6, rue Paul Baudry	75 Paris 8 ^{ème}	2.786 m²	SCCM
36, rue de St-Petersbourg	75 Paris 8 ^{ème}	13.844 m²	SCCM
106, rue d'Amsterdam	75 Paris 9 ^{ème}	1.856 m²	SCCM
13, rue Auber (**)	75 Paris 9 ^{ème}	3.571 m²	SCCM
27 rue de Mogador	75 Paris 9 ^{ème}	2.270 m²	SCCM
6, rue Newton	75 Paris 16 ^{ème}	888 m²	SCCM
51, rue Dumont d'Urville	75 Paris 16 ^{ème}	1.457 m²	SCCM
14 rue de Lübeck, 6 rue de l'Amiral Hamelin	75 Paris 16 ^{ème}	986 m²	SCCM
Région Parisienne - 3 immeubles			
Hauts de Seine (92)			
85, rue Anatole France (**)	Levallois-Perret	1.472 m²	SCCM
64, rue de Colmar	Rueil-Malmaison	2.411 m²	SCCM
Val de Marne (94)			
Oxygène Sud ZAC Petit Leroy	Chevilly-Larue	6.624 m²	SCCM
Province - 12 immeubles			
Gironde (33)			
1, place Lainé	Bordeaux	3.021 m²	SCCM
Isère (38)			
Route de la Chartreuse	Corenc	1.487 m²	SCCM
Loir-et-Cher (41)			
1, avenue des Cités Unies d'Europe	Vendôme	10.069 m²	SCCM
Nord(59)			
2, rue Tenremonde	Lille	1.248 m²	Indivision SCCM / MII (*)
Rhône(69)			
100, rue Louis Guérin	Villeurbanne	9.085 m²	SCCM
3, rue des Cuirassiers	Lyon	5.430 m²	SCCM
Haute-Saône (70)			
28, rue de l'Aigle Noir (**)	Vesoul	891 m²	SCCM
Somme (80)			
4, rue Cloître de la Barge	Amiens	290 m²	SCCM

Adresse	Ville	m ² détenus (*)	Structure propriétaire
Outre-mer			
10, rue Léopold Helder	Cayenne	321 m ²	SCCM
Le Galéria	Le Lamentin	83 m ²	SCCM
Boulevard Légitimus 3	Pointe-à-Pitre	257 m ²	SCCM
Rue de la Compagnie des Indes	Saint-Denis de la Réunion	275 m ²	SCCM
Habitations : 4			
Paris 75 - 4 immeubles			
38, rue Madame	Paris 6 ^{ème}	1.190 m ²	SCCM
79, rue de Rennes	Paris 6 ^{ème}	1.012 m ²	SCCM
10, rue du Laos	Paris 15 ^{ème}	815 m ²	Indivision SCCM / MII
144/152, rue de Marcadet	Paris 18 ^{ème}	158 m ²	SCCM

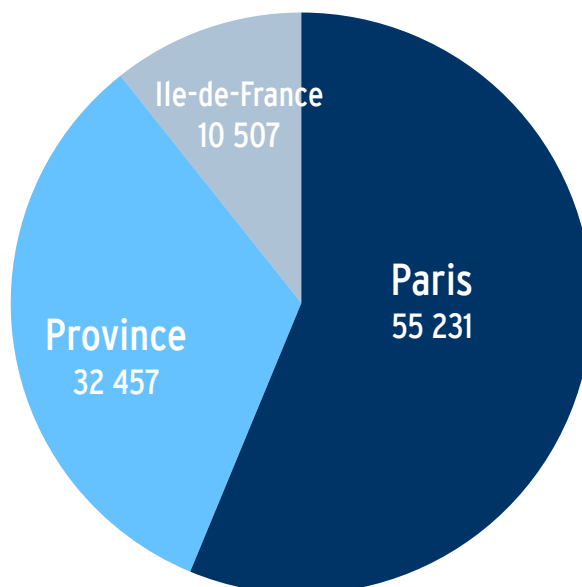
(*) 2 immeubles en indivision pour lesquels la surface est décomptée pour moitié.

(**) immeubles mixtes dont la part d'occupation professionnelle est supérieure à 70%.

**Répartition géographique des immeubles SCCM
par nombre de sites**



**Répartition géographique des immeubles SCCM
en nombre de mètres carrés**



Conséquence de la politique menée depuis plus de quinze années, qui privilégie le domaine libre contractuel de préférence au secteur administré qu'est devenu dans les faits l'immobilier résidentiel, les immeubles de bureaux, ou à dominante de bureaux, constituent l'essentiel du patrimoine détenu par la société, avec une part de 96,8 % de la surface :

(hors immeubles en construction/restructuration)	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en millions d'euros
Bureaux	95.020	96.8 %	579,234 M€	95.8 %	391,793 M€ ⁽¹⁾
Habitation	3.175	3.2 %	25,260 M€	4.2 %	1,221 M€
Total	98.195	100 %	604,494 M€	100 %	393,014 M€

(1) Net de la provision pour dépréciation des constructions de 6.445 k€ relative aux immeubles de Vendôme, « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, Corenc (Isère), Vesoul et Mogador (Paris 9^{ème}).

Le taux d'occupation, qui atteint 84,1 % au 30 septembre 2015, se situe à un niveau proche de celui enregistré un an plus tôt, à 82,6 %. Le taux de vacance est essentiellement imputable aux facteurs suivants :

- Deux immeubles parisiens restructurés ont été livrés au cours de l'exercice et n'ont pas à ce jour trouvé preneur : ces immeubles représentent 4,4% de la surface du patrimoine de la Société. Ces immeubles idéalement placés dans le Quartier Central des Affaires trouveront vraisemblablement preneur dans les prochains mois.
- Un immeuble en cours de restructuration suite au départ du locataire unique (rue Dumont d'Urville).
- Un immeuble vide en cours de vente à Vesoul.
- 2.587 m² restent à louer sur l'immeuble Oxygène Sud, situé à Chevilly-Larue, dont plus de 4.000 m² ont été loués au cours de l'exercice.
- Certaines surfaces non remises à la location pour permettre des travaux de rénovation importants à court ou moyen terme.

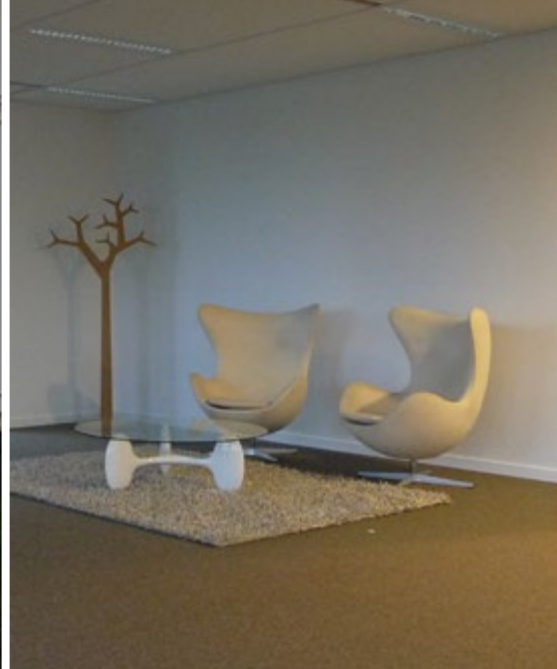
Il est à noter que l'immeuble de la Bourse Maritime à Bordeaux qui a fait l'objet d'un important projet de rénovation et de mise aux normes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite et sécurité en cas d'incendie) a été entièrement loué au cours de l'exercice à l'exception d'une surface en cours de rénovation suite au départ récent du locataire.

La qualité du patrimoine vacant laisse augurer d'un retour à un taux de remplissage largement supérieur dans les prochains mois.

Face à un environnement de crise, le niveau satisfaisant du taux de remplissage témoigne de la qualité du patrimoine.

La loi dite « Pinel » qui s'applique désormais aux baux conclus à compter du 1^{er} septembre 2014 encadre de façon plus contraignante les baux commerciaux avec pour objectif avoué la protection accrue des locataires. Cette loi, dont le décret d'application a été publié le 5 novembre 2014, interdit désormais de refacturer certaines charges aux locataires et notamment les honoraires liés à la gestion des loyers. Cette loi produit ses effets sur l'économie des baux conclus à compter de sa date d'application. Au terme de cet exercice, il est encore trop tôt pour en mesurer toutes les conséquences et apprécier la réaction du marché vis-à-vis de ces nouvelles règles et de leur interprétation.

Cette loi « Pinel » s'ajoute aux contraintes dictées par le « Grenelle de l'environnement » qui implique de nouveaux échanges entre bailleurs et locataires en même temps qu'il prévoit l'obligation pour les propriétaires de réaliser des travaux visant à améliorer la qualité environnementale des immeubles de bureaux.



MODERNITÉ & TRADITION



2. LES COMPTES DE L'EXERCICE ET LA VALORISATION DE LA PART SOCIALE

2.1 Le compte de résultat

Les **produits locatifs** enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2015 s'élèvent à **33.306 k€** contre **32.399 k€** au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.976 k€**, soit 11,9 % des produits locatifs.

Les loyers émis sont en légère hausse de 2,8 % ; les évolutions souvent baissières des loyers enregistrées lors des renouvellements de baux ou changements de locataires ont été compensées par le taux de vacance faible des immeubles parisiens qui correspondent aux loyers les plus élevés. Les loyers ont également subi l'évolution peu favorable, voire négative, de l'indice Insee du Coût de la Construction qui sert de référence pour la revalorisation annuelle des loyers de bureaux. Après une année de progression mesurée, ce taux est retombé, en année glissante, à - 0,4 % au 2^{ème} trimestre 2015.

Il est à noter que, dans le cadre de la loi « Pinel », l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), moins dépendant des aléas des coûts des matières premières, se substitue progressivement à l'ICC dans les nouveaux baux commerciaux (+ 0,391 % sur un an, au 2^{ème} trimestre 2015).

Les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **18.094 k€** contre **16.215 k€** pour l'exercice précédent, soit une hausse significative de **11,6 %**.

Cette hausse des charges d'exploitation, malgré l'évolution favorable des produits locatifs, a entraîné une baisse du **résultat d'exploitation, qui s'élève à 15.213 k€** contre **16.186 k€** pour l'exercice précédent, soit un résultat en recul de **6,01 %**.

Les produits financiers sont en forte baisse à **107,5 k€** alors qu'ils étaient de **199,5 k€** au cours de l'exercice précédent.

Les éléments exceptionnels contribuent aux résultats à hauteur de **19,665 k€** en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (+ 19,9 %). Ces produits exceptionnels proviennent essentiellement de la cession des deux actifs détaillée au paragraphe 1.1.

Finalement, le **résultat de l'exercice** s'établit à **34.967 k€** en hausse de 6,9% par rapport à celui de 2014 (32.712 k€). Il représente **18,4 % des capitaux propres** comptables.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter la totalité de ce résultat ainsi qu'une part du report à nouveau au versement d'un dividende de 35.000 k€, soit exactement le montant crédité en septembre 2015 au compte courant des porteurs de parts à titre d'acompte.

› Ci-contre (de gauche à droite et de haut en bas) :

Immeubles des 6, rue Newton, Paris 16^{ème} - 1-11 rue du Cottage Tolbiac, Chevilly-Larue (92) - 24 rue du Général Bertrand, Paris 7^{ème} et 20 rue La Boétie, Paris 8^{ème}

2.2 La valorisation du patrimoine et de la part sociale

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2015, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. La société « BNP RE Expertises » a procédé à sa 5^{ème} campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses précédents travaux.

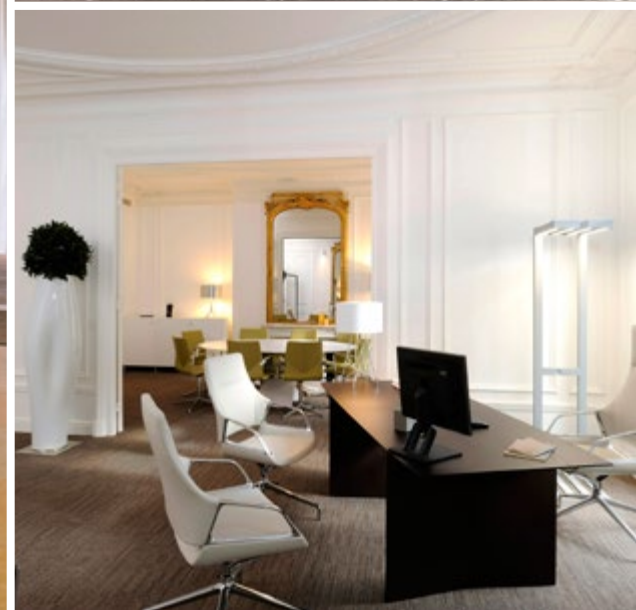
La valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse par rapport à la valeur estimée un an plus tôt notamment grâce à la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine parisien, la stagnation conjoncturelle des loyers étant compensée par la baisse des taux de rendement constatée lors des transactions.

La **valeur globale** du patrimoine a ainsi été évaluée, au 30 septembre 2015, à **604.494 k€**, hors droits. La valeur nette comptable, après déduction de la provision pour dépréciation des constructions de 6.445 k€ relative aux immeubles de Vendôme (Loir-et-Cher), « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, Corenc (Isère), Vesoul et Mogador s'élève à **393.014 k€**. La plus-value latente de **211.480 k€** est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, prend en compte les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2015, le résultat de l'exercice et l'ensemble des capitaux propres de la société. Cette valeur s'établit à 59,271 €.

Déduction faite de l'acompte sur dividende de 35.000 k€ versés aux porteurs de parts en septembre 2015, et sans affectation complémentaire du résultat au dividende, la valeur de la part expertisée s'élève à **59,271 €**, en très légère hausse de 0,06 % sur la valeur de 59,233 € affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2014. En intégrant le versement du dividende, **le rendement global enregistré par chaque actionnaire pour cet exercice s'établit donc à 8,79 %**.



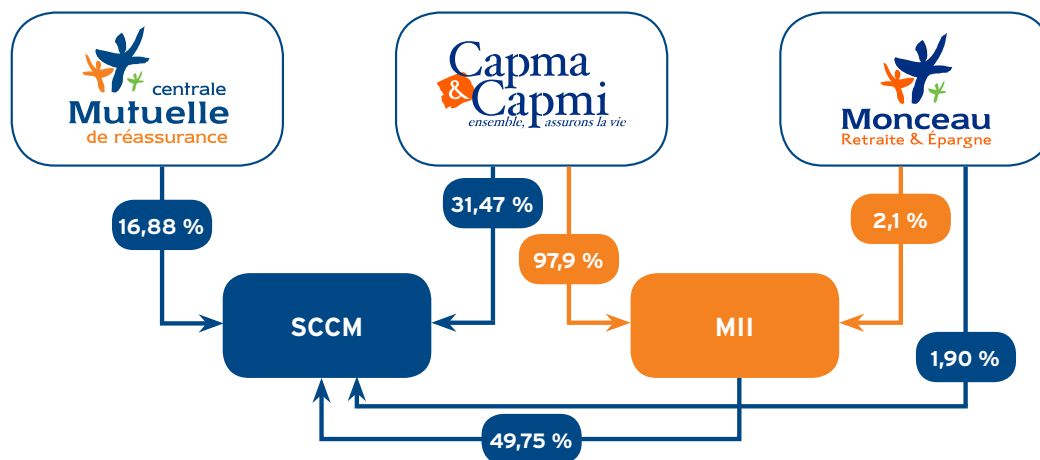


3. INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ

Le capital social au 30 septembre 2015, composé de 6.770.542 parts, est réparti entre :

- Capma & Capmi à hauteur de 31,47%, soit 2 130 626 parts d'intérêt,
- Monceau Investissements Immobiliers à hauteur de 49,75 %, soit 3 368 607 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Epargne à hauteur de 1,90%, soit 128 695 parts d'intérêt,
- Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de 16,88 %, soit 1 142 614 parts d'intérêt.

Chacun des associés participe, au prorata de sa participation dans le capital, aux avances en compte courant consenties pour financer la politique d'acquisition de la société. Au 30 septembre 2015, le total des apports en compte-courant des associés s'élevait à 220.275 k€.



Au terme de ce rapport, 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.

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



> Campus Monceau, Vendôme (41)

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 Septembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile Centrale Monceau, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1/ Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2/ Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans le paragraphe 3.2, 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3/ Vérifications et informations spécifiques

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

Fait à Courbevoie, le 1^{er} décembre 2015

Le Commissaire aux comptes - Mazars

Christophe Berrard

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2015

Capital social	101 558 130
Primes d'émission, fusion, apports	85 063 118
Report à nouveau	3 231 138
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	34 966 612
Acompte sur dividende	- 35 000 000
	189 818 998
Provisions à caractère de réserves	-
Ecart d'évaluation Immobilisations	211 480 318
Ecart d'évaluation Immobilisations Financières	-
Ecart d'évaluation V.M.P	-
	401 299 316

Dividende	35 000 000
Acompte sur dividende versé	- 35 000 000
Capitaux propres réévalués après distribution	401 299 316
Nombre de parts	6 770 542
Valorisation de la part au 01/10/2015 (après affectation du résultat)	59,271
Valorisation de la part au 01/10/2014 (après affectation du résultat)	59,233
Rendement total	8.79 %

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/15	30/09/14
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	33 305 769	32 399 439
Produits des activités annexes	-	793
Autres produits	1 315	402
Chiffre d'affaires net	33 307 084	32 400 634
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	9 685 663	7 603 253
Impôts Taxes et Versements Assimilés	1 706 236	2 294 501
Salaires et Traitements	3 076	57 452
Charges Sociales	1 865	4 399
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	6 113	- 118 703
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	6 691 015	6 368 994
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	
Autres Charges	-	4 760
Sous-total	18 093 969	16 214 656
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15 213 115	16 185 978
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	10 641	60 709
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	96 845	138 764
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	107 486	199 473
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	19 312	68 636
Autres charges financières	-	10 641
Sous-total	19 312	79 277
RÉSULTAT FINANCIER	88 174	120 196
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	15 301 289	16 306 174
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	1 036 928	840 472
Sur cessions d'éléments d'actif	30 294 500	18 311 059
Autres produits exceptionnels	81 341	594 797
Sous-total	31 412 769	19 746 328
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	1 106 118	176 555
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	10 549 708	3 127 080
Autres charges exceptionnelles	91 619	36 629
Sous-total	11 747 445	3 340 265
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	19 665 323	16 406 063
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	64 827 339	52 346 435
Total des charges	29 860 727	19 634 198
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34 966 612	32 712 237

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2015

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2015			30/09/2014
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	488 833 128	95 819 580	393 013 548	279 197 422
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	8 957 919	-	8 957 919	43 295 970
Sous-total	497 791 047	95 819 580	401 971 467	322 493 393
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	1 916 280	-	1 916 280	100 762
Sous-total	1 916 280	-	1 916 280	100 762
Total actif immobilisé	499 707 327	95 819 580	403 887 747	322 594 155
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	2 719 774	466 424	2 253 350	1 853 412
Acomptes fournisseurs	-	-	-	-
État	433 141	-	433 141	2 722 273
Autres créances	736 050	-	736 050	1 193 427
Sous-total	3 888 965	466 424	3 422 541	5 769 111
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	408 689	-	408 689	20 434 197
Sous-total	408 689	-	408 689	20 434 197
Disponibilités	17 389 288	-	17 389 288	9 939 139
Total actif circulant	21 686 941	466 424	21 220 517	36 142 448
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	521 394 269	96 286 004	425 108 264	358 736 603

Monnaie : Euros

30/09/15	30/09/14
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	101 558 130	101 558 130
Primes d'émission, fusion, apports	85 063 118	85 063 118
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	3 231 138	518 901
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	34 966 612	32 712 237
Acomptes sur dividendes	- 35 000 000	-30 000 000
Sous-total	189 818 998	189 852 386
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	4 669 103	4 309 793
Associés	220 274 918	160 003 491
Fournisseurs et comptes rattachés	7 705 990	1 220 983
Dettes fiscales et sociales	1 976 624	1 554 610
Autres dettes	662 631	1 795 339
Sous-total	235 289 266	168 884 217
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-
	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	425 108 264	358 736 603

(1) Dont à plus d'un an

4 057 377

4 062 955

(1) Dont à moins d'un an

231 231 889

164 821 261

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

ANNEXE AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2015



› Bourse Maritime, Bordeaux (33)

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

La Société Civile Centrale Monceau est **détenue à 31,47 % par** la société d'assurance mutuelle vie **Capma & Capmi**, pour ses différents régimes collectifs de retraite par capitalisation en points et contrats de rentes viagères, **à 49,75 %** par la société civile immobilière **Monceau Investissements Immobiliers (MII)** - elle-même filiale à 97,9% de Capma & Capmi - par la **Mutuelle Centrale de Réassurance** à hauteur de **16,88 %** et par **Monceau Retraite Épargne pour 1,90 %**.

20

Ses objectifs patrimoniaux, inchangés depuis plusieurs années, répondent aux besoins des associés et aux objectifs de la gestion financière des portefeuilles à l'intérieur desquels les parts de la société ont été placées. Les investissements privilégient, autant que faire se peut, les perspectives de valorisation à long terme du patrimoine plutôt que le revenu courant.

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 de la Commission des Investissements Immobiliers et les avis qu'elle émet. Cette commission consultative est composée de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Elle est consultée par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Cette commission a été consultée à 8 reprises entre le 1er octobre 2014 et le 30 septembre 2015.

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2015, **le patrimoine s'est enrichi de deux nouveaux actifs** :

- L'immeuble situé 28 rue de Cambacérès dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, au cœur du Quartier Central des Affaires, a été acquis le 19 décembre 2014.
- « New Steel », immeuble situé au 124 rue Réaumur dans la cité financière (Paris 2^{ème}) à proximité immédiate de la « Bourse » de Paris, a été acquis le 8 juillet 2015. Cette localisation est actuellement très prisée par les sociétés de la mode et de la finance.

Deux immeubles ont été cédés au cours de l'exercice :

- l'immeuble de bureaux « Le Lavoisier » situé au 40 rue Pasteur à Suresnes dans les Hauts-de-Seine, détenu en indivision avec Monceau Investissements Immobiliers, a été cédé dans le cadre d'un marché de gré à gré ; cette vente « opportuniste » permet de tirer profit de la rénovation complète de l'immeuble qui a été réalisée en 2013.
- Le 24^{ème} étage de la Tour Franklin, actif situé dans le quartier de la Défense (100 quartier Boieldieu à Puteaux 92), a été cédé le 8 juillet 2015.

› Ci-contre : 20 rue La Boétie, Paris 8^{ème}

Enfin une promesse de vente a été signée le 30 septembre pour l'acquisition d'un immeuble situé au 26 rue de Calais dans le 9ème arrondissement de Paris.

Les **produits locatifs** enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2015 s'élèvent à **33.306 k€** contre **32.399 k€** au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.976 k€**, soit 11,9 % des produits locatifs.

Les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **18.094 k€** contre **16.215 k€** pour l'exercice précédent, soit une hausse significative de **11,6 %**.

Cette hausse des charges d'exploitation, malgré l'évolution favorable des produits locatifs, a entraîné une baisse du **résultat d'exploitation, qui s'élève à 15.213 k€** contre **16.186 k€** pour l'exercice précédent, soit un résultat en recul de **6,01 %**.

Les produits financiers sont en forte baisse à **107,5 k€** alors qu'ils étaient de **199,5 k€** au cours de l'exercice précédent.

Les éléments exceptionnels contribuent aux résultats à hauteur de **19,665 k€** en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (+ 19,9 %). Ces produits exceptionnels proviennent essentiellement de la cession des deux actifs détaillée au paragraphe 1.1.

Finalement, le **résultat de l'exercice** s'établit à **34.967 k€** en hausse de 6,9 % par rapport à celui de 2014 (32.712 k€). Il représente **18,4 % des capitaux propres** comptables.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter la totalité de ce résultat ainsi qu'une part du report à nouveau au versement d'un dividende de 35.000 k€, soit exactement le montant crédité en septembre 2015 au compte courant des porteurs de parts à titre d'acompte.



Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2015, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. La société « BNP RE Expertises » a procédé à sa 5^{ème} campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses précédents travaux.

La valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse par rapport à la valeur estimée un an plus tôt notamment grâce à la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine parisien, la stagnation conjoncturelle des loyers étant compensée par la baisse des taux de rendement constatée lors des transactions.

La **valeur globale** du patrimoine a ainsi été évaluée, au 30 septembre 2015, à **604.494 k€**, hors droits. La valeur nette comptable, après déduction de la provision pour dépréciation des constructions de 6.445 k€ relative aux immeubles de Vendôme (Loir-et-Cher), « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, Corenc (Isère), Vesoul et Mogador s'élève à **393.014 k€**. La plus-value latente de **211.480 k€** est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, prend en compte les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2015, le résultat de l'exercice et l'ensemble des capitaux propres de la société. Cette valeur s'établit à 59,271 €.

Déduction faite de l'acompte sur dividende de 35.000 k€ versés aux porteurs de parts en septembre 2015, et sans affectation complémentaire du résultat au dividende, la valeur de la part expertisée s'élève à 59,271 €, en très légère hausse de 0,06 % sur la valeur de 59,233 € affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2014. En intégrant le versement du dividende, **le rendement global enregistré par chaque actionnaire pour cet exercice s'établit donc à 8,79 %.**

Actionnaires	Versements de septembre 2015 en compte-courant		Totaux
	Solde sur dividendes 2014	Acompte sur dividendes 2015	
Capma & Capmi	-	11 014	11 014
Monceau Investissements Immobiliers	-	17 414	17 414
MCR	-	5 907	5 907
Monceau Retraite & Épargne	-	665	665
Total	-	35 000	35 000

2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

La Sccm a signé une promesse de vente le 20 novembre 2014 pour l'acquisition d'un immeuble situé 24 rue Saint-Marc dans le 2^{ème} arrondissement de Paris et un lot de 10 parkings dans une copropriété située 104 rue de Richelieu.

Après 2 prorogations du délai de réalisation de la promesse de vente, les parties ont constaté le 28 octobre 2015 la caducité de la promesse de vente du fait de la non-réalisation d'une condition suspensive essentielle pour l'exploitation de l'immeuble.

En conséquence il n'a pas été donné suite à cette promesse de vente.

3 Principes, règles et méthodes comptables

3.1 Introduction

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.

Amortissement des immobilisations

L'article 322-1 du plan comptable général prévoit 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'Assurances soit :

	Catégorie 1		Catégorie 2		Catégorie 3	
	Habitation et bureaux pré 1945		Habitation et bureaux post 1945		Entrepôts et locaux d'activités	
	Durées	Taux	Durées	Taux	Durées	Taux
Terrains	-	-				
Constructions « Gros oeuvre »	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 oeuvre »	15	6.67 %	15	6.67 %	10	10.00 %
Provisions 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 oeuvre »	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 oeuvre »	15	6.67 %	15	6.67 %	15	6.67 %
Provisions pour grosses réparations	10	10.00 %	10	10.00 %	10	10.00 %

Dès la première utilisation des amortissements par composants la Société Civile Centrale Monceau 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 éventuelles provisions pour 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

La Société Civile Centrale Monceau 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 provision pour 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 provision pour 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 provision est constituée 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 corporelles

Montants bruts

Libellés	Soldes au 30/09/2014	Acquisitions	Cessions	Soldes au 30/09/2015
Terrains bâtis				
Catégorie 1	72 837	64 518	-	137 354
Catégorie 2	20 025	-	3 125	16 900
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	370	-	370	-
Catégorie 6	14 075	-	-	14 075
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	62 377	33 470	-	95 846
Catégorie 2	35 264	-	4 854	30 410
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	728	-	728	-
Catégorie 6	26 578	-	-	26 578
Clos & couvert	-	-	-	-
Catégorie 1	23 936	8 843	-	32 780
Catégorie 2	17 071	36	2 661	14 445
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	299	-	299	-
Catégorie 6	9 093	-	-	9 093
Lots techniques	-	-	-	-
Catégorie 1	23 942	10 706	-	34 648
Catégorie 2	21 940	67	5 782	16 225
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	859	-	859	-
Catégorie 6	15 072	1 428	-	16 500
Second œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	14 871	10 930	-	25 801
Catégorie 2	13 551	-	2 011	11 540
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	344	-	344	-
Catégorie 6	5 508	1 128	-	6 636
Immobilisations en cours	43 296	8 958	43 296	8 958
Totaux	422 034	140 084	64 327	497 791
Terrains	107 307	64 518	3 495	168 330
Gros œuvre	124 946	33 470	5 581	152 834
Clos & couverts	50 399	8 879	2 960	56 318
Lots techniques	61 813	12 201	6 641	67 374
Second œuvre	34 273	12 059	2 354	43 977
Immobilisations en cours	43 296	8 958	43 296	8 958
Totaux	422 034	140 084	64 327	497 791

Montants des amortissements

Libellés	Soldes au 30/09/2014	Dotations	Reprises	Soldes au 30/09/2015
Gros œuvre				
Catégorie 1	9 129	607	-	9 736
Catégorie 2	8 628	317	2 765	6 181
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	549	-	549	-
Catégorie 6	13 748	180	-	13 928
Clos & couvert				
Catégorie 1	6 109	762	-	6 872
Catégorie 2	6 215	449	1 879	4 785
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	299	-	299	-
Catégorie 6	6 614	263	-	6 877
Lots techniques				
Catégorie 1	6 277	1 071	-	7 348
Catégorie 2	7 753	532	2 649	5 636
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	711	-	711	-
Catégorie 6	8 589	595	-	9 183
Second œuvre				
Catégorie 1	6 406	1 118	-	7 525
Catégorie 2	7 201	656	1 495	6 361
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	135	-	135	-
Catégorie 6	4 802	141	-	4 943
Totaux	93 165	6 691	10 481	89 375

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	32 054	1 104	3 314	29 845
Clos & couverts	19 238	1 474	2 177	18 535
Lots techniques	23 329	2 198	3 360	22 167
Second œuvre	18 544	1 915	1 630	18 829
Totaux	93 165	6 691	10 481	89 375

Montants des provisions

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

Libellés	soldes au 30/09/2014	Dotations	Reprises	soldes au 30/09/2015
Catégorie 1	44	1 102	44	1 102
Catégorie 2	6 332	5 343	6 332	5 343
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Totaux	6 376	6 445	6 376	6 445

4.1.2 Immobilisations financières

Libellés	Soldes au 30/09/2014	Entrées	Sorties	Soldes au 30/09/2015
Fonds de roulement versés	101	1 816	-	1 916
Totaux	101	1 816	-	1 916

4.1.3 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	2 720	2 720	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-
Créances Fiscales	433	433	-
Autres créances	736	736	-
Total	3 889	3 889	-

Au poste « clients et comptes rattachés » sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **998 k€** et les créances sur locataires douteux pour **469 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de **466 k€**.

Les créances fiscales incluent **422 k€** de TVA.

Les autres créances se composent principalement du compte courant de gestion de la société SCAPRIM pour un montant de **410 k€** et du **compte courant MGI** pour un montant de **244 k€**.

4.1.4 Disponibilités

Les disponibilités s'élèvent à **17.389 k€** au 30 septembre 2015 contre **9.939k€** au 30 septembre 2014.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **6.770.542 parts** d'un nominal de 15 euros.

Libellés		Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Capma & Capmi	en k€	31 959	-		31 959
	En parts	2 130 626	-		2 130 626
Monceau Investissements Immobiliers	En k€	50 529	-	-	50 529
	En parts	3 368 607	-	-	3 368 607
Mutuelle Centrale de Réassurance	En k€	17 139	-	-	17 139
	En parts	1 142 614	-	-	1 142 614
Monceau retraite & Épargne	En k€	1 930		-	1 930
	En parts	128 695		-	128 695
Sous total	En k€	101 558	-	-	101 558
	En parts	6 770 542	-	-	6 770 542
Prime d'émission	En k€	83 860	-	-	83 860
Réserve indisponible	En k€	1 203	-	-	1 203
Total		186 621	-	-	186 621

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2014	Résultat 2014 Net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2015
Report à nouveau (solde créditeur)	519	32 712	30 000	3 231
Total	519	32 712	30 000	3 231

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 décembre 2014, le bénéfice de l'exercice 2014 de 32.712.236,73 € est affecté comme suit :

a) 29.999.999,99 € au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 14.926.162,48 € pour Monceau Investissements Immobiliers
- 9.440.718,33 € pour Capma & Capmi
- 5.062.876,80 € pour la Mutuelle Centrale de Réassurance
- 570.242,38 € pour Monceau Retraite & Epargne

b) 2.712.236,74 € au compte de report à nouveau.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2014	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2015
Provisions pour risques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

4.2.3 Dettes

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Dépôts de garantie	4 669	612	4 057
Associés	220 275	220 275	-
Avances clients	526	526	-
Fournisseurs et comptes rattachés	7 706	7 706	-
Dettes fiscales et sociales	1 977	1 977	-
Autres dettes	137	137	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	235 289	231 232	4 057

Le solde du compte Associés représente le montant des avances en compte-courant de 220.275 k€ consenties par ces derniers à la SCCM au 30 septembre 2015.

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures d'immobilisation pour **7.373 k€**,
- les factures non parvenues sur travaux pour **168 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **119 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux pour **45 k€**,

Les dettes fiscales de **1.977 k€** sont constituées principalement de provision représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2015 pour **1.750 k€**.

Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2014-2015, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à 16.465 € T.T.C.

Charges de fonctionnement		7 273
dont charges récupérables	7 021	
Entretiens et réparations		1 257
dont factures non parvenues sur travaux	-	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
Honoraires et autres charges		1 155
Total		9 686

Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	13
Produits de cession de l'actif immobilisé	30 295
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	1 037
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	-
Autres produits exceptionnels divers	69
Produits exceptionnels	31 413
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	92
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	10 550
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	1 106
Autres charges exceptionnelles diverses	-
Charges exceptionnelles	11 747

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							
Immeuble : Le Lavoisier Indivision	18 432	8 788	9 644	19 545	9 900	-	9 900
Catégorie 3							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5							
Immeuble : 92Puteaux	2 598	1 693	905	10 750	9 845	-	9 845
Catégorie 6							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Total	21 031	10 481	10 550	30 295	19 745	-	19 745

La société n'a pas d'effectif, hormis les gardiens rattachés aux immeubles suivants :

- La Bourse Maritime à Bordeaux
- Le Monceau à Villeurbanne
- rue Auber à Paris VIII^{ème}
- rue de Rennes à Paris VI^{ème}

**SOCIÉTÉ CIVILE
CENTRALE MONCEAU**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE DU
3 DÉCEMBRE 2015**

PROCÈS-VERBAL



> Immeuble de Chevilly-Larue (94)

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du gérant ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2015, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 38.197.750,19 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 34.966.612,29 euros, majoré du report à nouveau soit 3.231.137,90 euros, de la façon suivante :

a) 35.000.000,00 euros au titre de la distribution de dividende, se répartissant comme suit :

- 17.413.856,23 euros pour Monceau Investissements Immobiliers
- 11.014.171,39 euros pour Capma & Capmi
- 5.906.689,60 euros pour la Mutuelle Centrale de Réassurance
- 665.282,78 euros pour Monceau Retraite & Epargne

b) 3.197.750,19 euros au compte report à nouveau.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2015 après distribution du dividende est évaluée à 59,271 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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



Société Civile Centrale Monceau

Société civile au capital de 186.621.248,45 € - R.C.S. Paris D 309 361 467

Siège social : 65, rue de Monceau - 75008 Paris

Siège administratif : 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