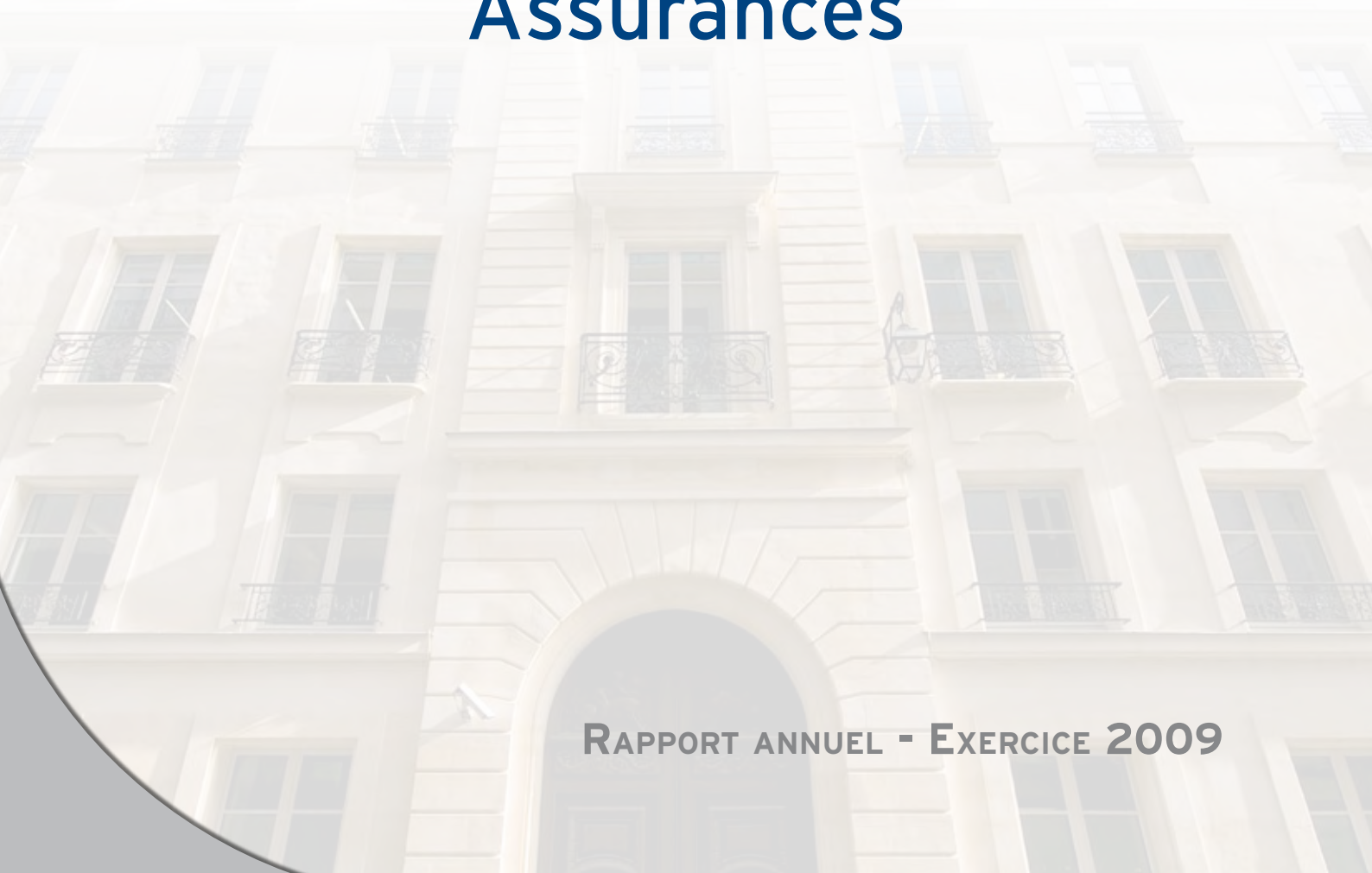




**Sociétés Civiles  
Immobilières  
Monceau  
Assurances**



**RAPPORT ANNUEL - EXERCICE 2009**

## Sommaire

### Rapport du gérant

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| Monceau Investissements Immobiliers ..... | p.3 |
| Société Civile Centrale Monceau .....     | p.8 |

### Capitaux propres

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Monceau Investissements Immobiliers ..... | p.14 |
| Société Civile Centrale Monceau .....     | p.15 |

### Bilan

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Monceau Investissements Immobiliers ..... | p.16 |
| Société Civile Centrale Monceau .....     | p.18 |

### Comptes de résultat

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Monceau Investissements Immobiliers ..... | p.20 |
| Société Civile Centrale Monceau .....     | p.21 |

### Monceau Investissements Immobiliers

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Annexes aux comptes au 30 septembre 2009 ..... | p.22 |
|------------------------------------------------|------|

### Société Civile Centrale Monceau

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Annexes aux comptes au 30 septembre 2009 ..... | p.33 |
|------------------------------------------------|------|

# RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## Monceau Investissements Immobiliers

Monceau Investissements Immobiliers est une société civile immobilière détenue par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi à **97,9 %** et par Monceau Retraite & Épargne à **2,1 %**, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Capma & Capmi a en particulier retenu ses parts comme support pour ses contrats ACAVI et pour les contrats multi-supports en unités de compte qu'elle diffuse. Pour que la valeur de la part, en principe réévaluée chaque année au 30 septembre, date de l'arrêté des comptes de l'exercice, -rien n'interdit de procéder à une révision de la valeur de la part à tout moment- 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, les choix d'investissements privilégient plutôt les immeubles offrant des rendements courants élevés, permettant d'alimenter les comptes de participations des sociétaires aux résultats et partant de récompenser la fidélité, sans doute au détriment des perspectives de valorisation à long terme. Aussi, les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent-ils par priorité à ce besoin.

Afin de piloter et de contrôler la stratégie de la société, sa gouvernance s'appuie sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'Assemblée générale des associés, d'une part,
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société, d'autre part. Dans la mesure où l'attention s'est portée au cours de l'exercice sur la concrétisation des opérations d'acquisition engagées au cours de l'exercice précédent, le comité immobilier ne s'est pas réuni entre le 1er octobre 2008 et le 30 septembre 2009 dans. Il a toutefois été consulté par voie écrite pour émettre un avis sur un projet d'acquisition, auquel il n'a pas été en définitive donné suite, en raison des incertitudes d'ordre juridique entourant le projet.

Les deux importantes opérations visant à renforcer la diversification géographique du patrimoine de la société, opérations engagées au cours de l'exercice précédent, ont été menées à leur terme au cours du présent exercice :

- l'acquisition du programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly-Larue (94), à proximité immédiate du Marché d'Intérêt National de Rungis s'est concrétisée par la signature de l'acte authentique le 3 décembre 2008 ; Monceau Investissements Immobiliers et sa filiale la Société Civile Centrale Monceau ont lancé la construction de deux immeubles d'une Surface Utile Brute Locative de 6.624 et 6.456 mètres carrés pour un budget prévisionnel global de près de 54 millions d'euros HT ; l'avancement du chantier est en phase avec le planning qui prévoit une livraison au plus tard le 31 décembre 2010. Ces immeubles respectent la démarche "Haute Qualité Environnementale", qui constitue désormais une référence pour les réalisations nouvelles de qualité ;
- le processus d'acquisition d'un immeuble de bureaux au 24 de la rue du Gouverneur général Eboué à Issy-les-Moulineaux (92130) a également été conclu par la signature d'un acte authentique le 20 novembre 2008. Cet immeuble de grande qualité architecturale, construit il y a 10 ans dans une ville attractive pour les entreprises de l'information et de la communication, développe une superficie de 4.890 m<sup>2</sup> dans un ensemble immobilier de bureaux de 30.000 m<sup>2</sup>. Le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 a été mis à profit pour réaliser les travaux de remise à niveau de cet ensemble, aux fins de location.

L'hôtel particulier du 65 avenue Franklin Roosevelt à Paris 8<sup>ème</sup> a subi une restructuration lourde de qualité exceptionnelle, faisant de cet immeuble un des fleurons du patrimoine de l'entreprise contribuant à l'image d'excellence de ses associés. Malgré un marché très tendu, cet immeuble a pu trouver au cours de l'exercice le preneur prestigieux qu'il méritait.



Immeuble Arsenal à Lille



Rue du Laos à Paris



Avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine

La société n'a procédé à aucune cession au cours du présent exercice. Les caractéristiques des différents biens acquis ou cédés, ou en voie de l'être, peuvent se résumer comme suit :

#### Détail des acquisitions :

| Adresse | Ville                                 | Surface en m <sup>2</sup> | Ancien/Neuf |
|---------|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
| VEFA    | Chevilly-Larue                        | 6.456 m <sup>2</sup>      | Neuf        |
| Achat   | Le Colisée, 92130 Issy-les-Moulineaux | 4 886 m <sup>2</sup>      | Ancien      |

#### Détail des cessions :

| Adresse | Ville | Surface en m <sup>2</sup> | % de détention |
|---------|-------|---------------------------|----------------|
| Néant   |       |                           |                |

#### Détail des acquisitions en cours :

| Adresse | Ville | Surface en m <sup>2</sup> | % de détention |
|---------|-------|---------------------------|----------------|
| Néant   |       |                           |                |

#### Détail des cessions en cours :

| Adresse | Ville | Surface en m <sup>2</sup> | % de détention |
|---------|-------|---------------------------|----------------|
| Néant   |       |                           |                |

Au 30 septembre 2009, la société MII est donc propriétaire de **30 immeubles**, 26 immeubles détenus directement et 4 détenus en indivision avec la SCCM, selon l'inventaire suivant :

Liste abrégée du patrimoine de MII au 30 septembre 2009

| ADRESSE                           | VILLE                  | m² détenus (*) | STRUCTURE PROPRIÉTAIRE  |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>BUREAUX : 26</b>               |                        |                |                         |
| <b>Paris : 3</b>                  |                        |                |                         |
| 65, av. FD Roosevelt              | Paris 8 <sup>e</sup>   | 825 m²         | MII                     |
| 14, rue Riquet                    | Paris 19 <sup>e</sup>  | 2 052 m²       | MII                     |
| 18, rue Vivienne                  | Paris 2 <sup>e</sup>   | 3 807 m²       | MII                     |
| <b>Région parisienne : 8</b>      |                        |                |                         |
| <i>Hauts de Seine - 92 (5)</i>    |                        |                |                         |
| 40, rue Pasteur                   | Suresnes               | 4 599 m²       | Indivision SCCM/MII (*) |
| 5/7, rue S. de Rothschild         | Suresnes               | 5 732 m²       | MII                     |
| 117/119, av. V. Hugo              | Boulogne               | 2 314 m²       | MII                     |
| 8 rue Louis Rouquier              | Levallois              | 1 937 m²       | MII                     |
| 191, avenue Charles de Gaulle     | Neuilly                | 1 908 m²       | MII                     |
| 24, rue du Général Eboué          | Issy-Les-Moulineaux    | 4 886 m²       | MII                     |
| <i>Val-de-Marne - 94 (1)</i>      |                        |                |                         |
| ZAC Petit-Leroy                   | Chevilly-Larue         | 6 456 m²       | MII                     |
| <i>Yvelines - 78 (1)</i>          |                        |                |                         |
| 3, Parc St Laurent                | Le Pecq                | 2 826 m²       | MII                     |
| <b>Province : 17</b>              |                        |                |                         |
| <i>Alpes - Maritimes - 06 (1)</i> |                        |                |                         |
| 12, bd Cassin                     | Nice                   | 3 006 m²       | MII                     |
| <i>Bouches-du-Rhône - 13 (2)</i>  |                        |                |                         |
| 467, av. du Prado                 | Marseille              | 2 008 m²       | MII                     |
| 165, av. du Prado                 | Marseille              | 5 440 m²       | MII                     |
| <i>Haute Garonne - 31 (3)</i>     |                        |                |                         |
| 152, allée de Barcelone           | Toulouse               | 2 390 m²       | MII                     |
| 7, bd de la Gare                  | Toulouse               | 2 891 m²       | MII                     |
| 1, Place Occitane                 | Toulouse               | 6 488 m²       | MII                     |
| <i>Loire-Atlantique - 44 (3)</i>  |                        |                |                         |
| 32, place Viarme                  | Nantes                 | 7 133 m²       | MII                     |
| 30, bd V. Gâche                   | Nantes                 | 4 659 m²       | MII                     |
| 14/15 bd Stalingrad               | Nantes                 | 3 679 m²       | MII                     |
| <i>Nord - 59 (2)</i>              |                        |                |                         |
| Centre Europe Azur                | Lille                  | 6 681 m²       | MII                     |
| 2, rue Tenremonde                 | Lille                  | 1 235 m²       | Indivision SCCM/MII (*) |
| <i>Bas-Rhin - 67 (1)</i>          |                        |                |                         |
| avenue de Copenhague              | Schiltigheim           | 3 476 m²       | MII                     |
| <i>Rhône-Alpes - 69 (5)</i>       |                        |                |                         |
| 139, rue Vendôme                  | Lyon                   | 5 343 m²       | MII                     |
| 2, av. Lacassagne                 | Lyon                   | 5 808 m²       | MII                     |
| 9, rue Robert                     | Lyon                   | 918 m²         | MII                     |
| Parc de Crécy I                   | St Didier au Mont d'Or | 1 654 m²       | MII                     |
| Parc de Crécy II                  | St Didier au Mont d'Or | 2 280 m²       | MII                     |
| <b>HABITATION : 2</b>             |                        |                |                         |
| <b>Paris : 2</b>                  |                        |                |                         |
| 10, rue du Laos                   | Paris 15 <sup>e</sup>  | 790 m²         | Indivision SCCM/MII (*) |
| 52, rue Kléber                    | Paris 16 <sup>e</sup>  | 850 m²         | Indivision SCCM/MII (*) |

(\*) pour les 4 immeubles en indivision, la surface est décomptée pour moitié

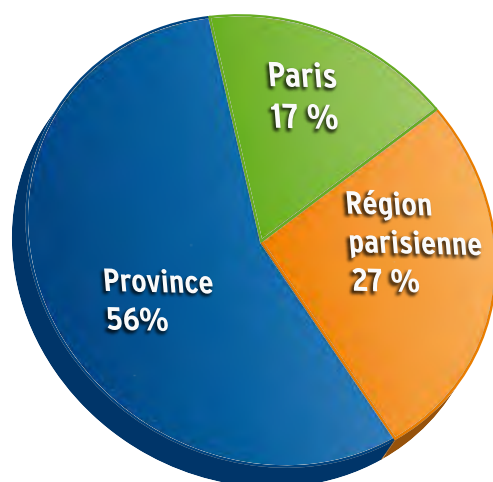


En adéquation avec la stratégie poursuivie, qui vise en particulier à privilégier la recherche de revenus distribués aux sociétaires fidèles et investis sur ces parts à la date de la révision de sa valeur (le plus fréquemment au 1er octobre), le patrimoine de la société, qui compte à la clôture de l'exercice 104.071 m<sup>2</sup>, est essentiellement constitué de locaux professionnels et reste majoritairement situé dans les grandes métropoles régionales :

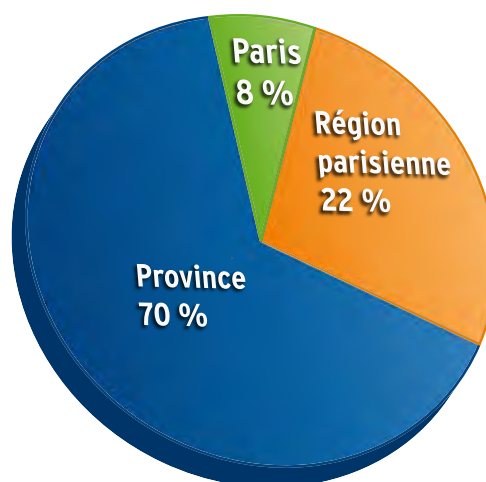
- 5 immeubles à Paris (dont 2 immeubles d'habitation en indivision avec SCCM) pour 8.324 m<sup>2</sup>,
- 17 immeubles en province, représentant une surface totale de 65.089 m<sup>2</sup>,
- 8 immeubles en région parisienne (dont 2 immeubles de bureaux en indivision avec SCCM) pour 30.658 m<sup>2</sup>.

Cette répartition est schématisée ci-après, d'une part en pourcentage du nombre d'immeubles détenus, d'autre part en pourcentage des surfaces.

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



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



Principalement situé dans de grandes métropoles régionales, le patrimoine de MII est avant tout un patrimoine de bureaux :

|                         | Surface pondérée<br>en m2 | %            | Valeur estimée en<br>millions d'euros | %            | Valeur nette<br>comptable en euros |
|-------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Bureaux et<br>commerces | 102 431                   | 98,4 %       | 286,517 M€                            | 97,3 %       | 213,707 M€                         |
| Habitation              | 1 640                     | 1,6 %        | 7,895 M€                              | 2,7 %        | 1,521 M€                           |
| <b>Total</b>            | <b>104 071</b>            | <b>100 %</b> | <b>294,412 M€</b>                     | <b>100 %</b> | <b>215,228 M€</b>                  |

Le taux d'occupation qui s'établit à 89,9% au 30 septembre 2009 est inchangé par rapport au taux affiché à la fin de l'exercice précédent. Cependant, à périmètre constant, le taux d'occupation a progressé de près de 5% pour s'établir à 94,7% à la fin du présent exercice ; le taux d'occupation de 89,9% est la conséquence de l'entrée, dans le patrimoine de la société, de l'immeuble de bureau du Colisée à Issy-les-Moulineaux qui a fait l'objet de travaux de remise à neuf au cours du 1er semestre 2009. Dans un contexte difficile pour la location de bureaux, notre société a enregistré d'excellentes performances :

- L'immeuble de l'avenue Franklin Roosevelt qui a fait l'objet d'une remarquable restructuration a été loué à un preneur qui saura contribuer à sa mise en valeur (cf. supra).
- L'immeuble de l'avenue Victor Hugo à Boulogne, a fait l'objet d'une remise en état de qualité par son nouveau locataire entré à la fin de l'exercice précédent.
- Un bail qui doit prendre effet au cours du prochain exercice est en cours de négociation sur l'immeuble du Colisée.

Le taux d'occupation des immeubles se tient bien grâce à une bonne répartition géographique qui privilégie en outre la qualité des emplacements, donc les zones proches des centres villes plutôt que les zones d'activité excentrées qui sont les premières affectées par le fléchissement de la demande qui accompagne inévitablement les crises économiques.

Les **produits locatifs** enregistrés au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2009 s'élèvent à **22.910 k€**, contre **20.995 k€** au cours de l'exercice précédent, en forte hausse de 9,1%. Cette évolution résulte de la hausse des loyers de 8,7% à **18.311 k€** contre **16.853 k€**, et de la hausse des charges récupérables imputées aux locataires. La part de charges refacturées aux locataires pèse, en 2009, 20,4 % des produits locatifs contre 19 % au cours de l'exercice précédent.

Les **charges d'exploitation** sont en baisse de 16,5% à 13.800 k€, notamment en raison de la reprise de provision pour travaux de 2.500 k€ sur l'immeuble du 18 rue Vivienne.

Le résultat financier de la société, à 8.519 k€ contre 7.520 k€ en 2008, en hausse de 13,3%, est tributaire des performances de SCCM dont MII détient 49,75% (cf. infra) et des placements de trésorerie. Au cours de l'exercice, MII a perçu de SCCM un dividende de 5.962 k€ contre 5.996 k€ lors de l'exercice précédent, encaissé des revenus de placements pour 586 k€ et dégagé des plus-values nettes de cession de 1.603 k€.

Au total, le **résultat de l'exercice** ressort à **17.792 k€** (20.242 k€ au 30 septembre 2008) ; en baisse de 12%, il représente **4% des fonds propres**. Les résultats de l'exercice précédent avaient été dopés par la plus-value substantielle dégagée lors de la vente de l'immeuble Millenium à Bordeaux.

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre et du 3ème trimestre 2009, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CB Richard Ellis Valuation.

D'une manière générale, les conclusions de ces travaux ont produit des valeurs en baisse par rapport à celles résultant des travaux d'inventaire précédents, de 5,4% pour les immeubles détenus en propre, de 8,2% pour ceux détenus en indivision avec la filiale Scmm.

La **valeur globale** du patrimoine atteint **294.412 k€**, hors droits au 30 septembre 2009,. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **215.228 k€**, il en ressort une **plus-value latente** de **79.183 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Monceau Investissements Immobiliers est propriétaire de **49,75 %** des parts de **Société civile centrale Monceau**. Cette société, valorisée à **152.954 k€** dans les comptes de MII, est évaluée au 30 septembre 2009 à **176.528 k€**, soit une **plus-value latente** de **23.574 k€**, également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de MII.

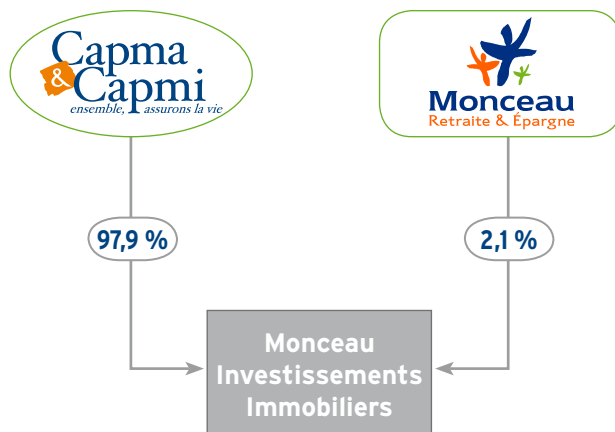
Ainsi évaluée à 26,53 €, après distribution du dividende de 17.630 k€ proposé, cette valeur s'inscrit en baisse de 5,85% sur celle utilisée pour l'ensemble des opérations de l'exercice arrêté au 30 septembre 2008, soit 28,18 €. Pour l'actionnaire, prenant en compte la distribution proposée, le rendement ressort à -2,74 % pour l'exercice comptable sous revue.

**Le capital social au 30 septembre, composé au 30 septembre 2009 de 20 069 062 parts, est détenu par :**

- Capma & Capmi à hauteur de 97,9 %, soit 19 648 309 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Épargne à hauteur de 2,1 %, soit 420 753 parts d'intérêt.

La valeur de la part de la société, confirmée par les travaux d'évaluation conduits par le cabinet FIDUS, agréé par l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles conformément aux dispositions du Code des Assurances, s'élève à 27,409 euros avant distribution des dividendes. Si l'Assemblée générale ordinaire ratifie la proposition de distribuer un dividende de 17.630.000 euros, la valeur de la part sera alors portée à 26,53 euros à compter du 1er octobre 2009.

Ce calcul tient compte des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et sur les titres détenus au 30 septembre 2009 comme rappelé précédemment.



Au terme de ce rapport, et avant de laisser la parole au Commissaire aux Comptes et de passer 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 DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## Société Civile Centrale Monceau

La Société Civile Centrale Monceau est détenue à **44,75 %** par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi, pour ses différents régimes collectifs de retraite en points et contrats de rentes viagères, à **49,75 %** par la société civile immobilière Monceau Investissements Immobiliers - elle-même filiale à **97,9 %** de Capma & Capmi - et par la Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de **5,5 %**.

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 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 dans la durée des taux de revalorisation 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 s'appuient sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'Assemblée générale des associés, d'une part
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société, d'autre part. Dans la mesure où l'attention s'est portée au cours de l'exercice sur la concrétisation des opérations d'acquisition engagées au cours de l'exercice précédent, le comité immobilier ne s'est pas réuni entre le 1er octobre 2008 et le 30 septembre 2009. Il a toutefois été consulté par voie écrite pour émettre un avis sur un projet d'acquisition, auquel il n'a pas été en définitive donné suite, en raison des incertitudes d'ordre juridique entourant le projet.

Les deux importantes opérations engagées au cours de l'exercice précédent ont été menées à leur terme au cours du présent exercice :

- l'acquisition du programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly-Larue (94), à proximité immédiate du Marché d'Intérêt National de Rungis s'est conclue par la signature de l'acte authentique le 3 décembre 2008 ; Monceau Investissements Immobiliers et sa

filiale la Société Civile Centrale Monceau ont lancé la construction de deux immeubles d'une Surface Utile Brute Locative de 6.624 et 6.456 mètres carrés pour un budget prévisionnel global de près de 54 millions d'euros HT ; l'avancement du chantier est en phase avec le planning qui prévoit une livraison au plus tard le 31 décembre 2010.

- Le processus d'acquisition de l'immeuble de bureaux au 24 de la rue du Général Bertrand dans le 7ème arrondissement de Paris s'est également conclu par la signature de l'acte authentique le 27 janvier 2009. Cet immeuble, idéalement placé dans un quartier prestigieux de Paris dont la société, comme sa société mère MII, était jusqu'à présent absente, fait l'objet d'une réhabilitation lourde, qui permettra d'offrir à la location une surface utile de 5.200 mètres carrés sur 2 étages de parkings. Le permis de construire qui propose une restructuration ambitieuse mettant en valeur cet immeuble de bureaux érigé au début du 20ème siècle a été obtenu le 14 septembre 2009.

Ces travaux de construction et de réhabilitation s'inscrivent dans la démarche "Haute Qualité Environnementale" permettant d'obtenir un label qui constitue désormais une référence pour les réalisations nouvelles de qualité.

Ces acquisitions ont été étudiées dans un contexte de marché de l'immobilier encore tendu et actif, caractérisé par une demande d'immeubles supérieure à l'offre, en particulier en raison de la présence d'investisseurs étrangers se contentant d'une rentabilité immédiate faible. Cette situation a évolué au cours des exercices 2008 et 2009, laissant peu de place aux opportunités de cessions, mais pouvant ouvrir des opportunités d'investissements nouveaux sur le long terme.

Dans la logique d'arbitrage visant à céder les immeubles ne s'intégrant pas dans la stratégie patrimoniale souhaitée par les associés porteurs de parts, un bien fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière. L'entrepôt situé à Miramas, qui entraîne du fait de sa vacance chaque année des charges improductives tout en faisant peser des risques en termes de responsabilité, a été vendu à l'Epad Ouest Provence le 29 octobre 2009. La cession du local de la Cité Dillon à La Martinique, qui a fait l'objet d'une promesse de vente signée au cours de l'exercice précédent, n'a pas pu se concrétiser en raison des difficultés rencontrées par l'acquéreur pour réunir le financement.



Rue Marcadet à Paris





Rue de Monceau à Paris



Rue Nortier à Neuilly-sur-Seine



Rue Madame à Paris

Les caractéristiques des différents biens acquis ou cédés, ou en voie de l'être, peuvent se résumer comme suit :

#### Détail des acquisitions :

| Adresse | Ville                                   | Surface en m <sup>2</sup> | Ancien/Neuf |
|---------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------|
| VEFA    | Chevilly Larue                          | 6 624 m <sup>2</sup>      | Neuf        |
| Achat   | 24, rue Général Bertrand<br>75007 Paris | 5 200 m <sup>2</sup>      | Ancien      |

#### Détail des cessions :

| Adresse | Ville | Surface en m <sup>2</sup> | % de détention |
|---------|-------|---------------------------|----------------|
|         |       | Néant                     |                |

#### Détail des acquisitions en cours :

| Adresse | Ville | Surface en m <sup>2</sup> | % de détention |
|---------|-------|---------------------------|----------------|
|         |       | Néant                     |                |

#### Détail des cessions en cours :

| Adresse            | Ville         | Surface en m <sup>2</sup> | % de détention |
|--------------------|---------------|---------------------------|----------------|
| Domaine de Molière | 13140 Miramas | 1 233 m <sup>2</sup>      | 100%           |

Le patrimoine de la société compte donc, au 30 septembre 2009, 38 immeubles, dont 34 immeubles détenus en direct, et 4 en indivision avec MII.

Privilégiant une stratégie de valorisation à long terme par opposition à la démarche de MII qui recherche plutôt le rendement courant, ce patrimoine, qui totalise 95 009 m<sup>2</sup> (les immeubles en indivision sont intégrés à raison de 50 % de la surface réelle totale), même s'il reste géographiquement diversifié, laisse une place importante, renforcée par la politique d'investissements et de cessions de ces dernières années, aux immeubles de bureaux situés dans les principaux quartiers d'affaires parisiens. Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 18 immeubles à Paris (dont 8 immeubles d'habitation ou mixtes), pour une surface totale de 43 045 m<sup>2</sup>,
- 6 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 19 244 m<sup>2</sup>,
- 14 immeubles dans les autres régions (dont 6 immeubles dans les départements d'outre-mer), pour une surface totale de 32 720 m<sup>2</sup>.

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.

Liste abrégée du patrimoine de SCCM au 30 septembre 2009

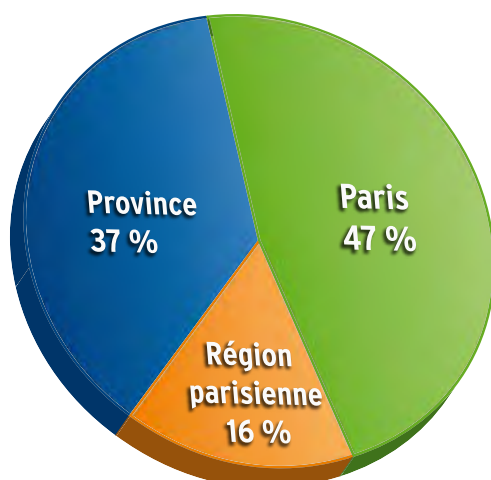
| ADRESSE                                 | VILLE                 | m <sup>2</sup> détenus (*) | STRUCTURE PROPRIÉTAIRE  |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| <b>BUREAUX : 30</b>                     |                       |                            |                         |
| <b>Paris : 10</b>                       |                       |                            |                         |
| 20, rue Vivienne                        | Paris 2 <sup>e</sup>  | 3 003 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 24, rue du Général Bertrand             | Paris 7 <sup>e</sup>  | 5 200 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 19, rue du Général Foy                  | Paris 8 <sup>e</sup>  | 3 195 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 65, rue de Monceau (**)                 | Paris 8 <sup>e</sup>  | 1 810 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 6, rue Paul Baudry                      | Paris 8 <sup>e</sup>  | 2 722 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 36, rue de Saint-Pétersbourg            | Paris 8 <sup>e</sup>  | 13 705 m <sup>2</sup>      | SCCM                    |
| 106, rue d'Amsterdam                    | Paris 9 <sup>e</sup>  | 1 856 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 13, rue Auber (**)                      | Paris 9 <sup>e</sup>  | 3 327 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 6, rue Newton                           | Paris 16 <sup>e</sup> | 888 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| 51, bd Dumont d'Urville                 | Paris 16 <sup>e</sup> | 1 457 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| <b>Région parisienne : 6</b>            |                       |                            |                         |
| <i>Hauts de Seine - 92</i>              |                       |                            |                         |
| 85, rue Anatole France (**)             | Levallois-Perret      | 1 997 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 50/54, bd Victor Hugo                   | Neuilly-sur-Seine     | 1 310 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 100, quartier Boieldieu - Tour Franklin | Puteaux               | 2 308 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 64, rue de Colmar                       | Rueil Malmaison       | 2 406 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 40, rue Pasteur                         | Suresnes              | 4 599 m <sup>2</sup>       | Indivision SCCM/MII (*) |
| <i>Val-de-Marne - 94</i>                |                       |                            |                         |
| ZAC Petit Leroy (VEFA)                  | Chevilly-Larue        | 6 624 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| <b>Province : 14</b>                    |                       |                            |                         |
| <i>Bouches du Rhône - 13</i>            |                       |                            |                         |
| Domaine de Molière                      | Miramas               | 1 233 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| <i>Gironde - 33</i>                     |                       |                            |                         |
| 1, place Lainé                          | Bordeaux              | 3 021 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| <i>Loir et Cher - 41</i>                |                       |                            |                         |
| 1, avenue des Cités Unies d'Europe      | Vendôme               | 10 088 m <sup>2</sup>      | SCCM                    |
| <i>Nord - 59</i>                        |                       |                            |                         |
| 2 rue Tenremonde                        | Lille                 | 1 234 m <sup>2</sup>       | Indivision SCCM/MII (*) |
| <i>Rhône - 69</i>                       |                       |                            |                         |
| 100, rue Louis Guérin                   | Villeurbanne          | 9 085 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 3, rue des Cuirassiers                  | Lyon                  | 5 430 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| <i>Haute Saône -70</i>                  |                       |                            |                         |
| 28, rue de l'aigle noir                 | Vesoul                | 891 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| <i>Somme - 80</i>                       |                       |                            |                         |
| 4, rue Cloître de la Barge              | Amiens                | 290 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| <i>Outre-Mer</i>                        |                       |                            |                         |
| 10, rue Léopold Helder                  | Cayenne               | 321 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| Cité Dillon                             | Fort de France        | 224 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| Centre d'Affaires Valmenière            | Fort de France        | 150 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |

| ADRESSE                     | VILLE                     | m <sup>2</sup> détenus (*) | STRUCTURE PROPRIÉTAIRE  |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Le Galéria                  | Le Lamentin               | 83 m <sup>2</sup>          | SCCM                    |
| Legitimus 3                 | Pointe à Pitre            | 257 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| Cie des Indes               | Saint-Denis de la Réunion | 413 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| HABITATION : 8              |                           |                            |                         |
| Paris : 8                   |                           |                            |                         |
| 38, rue Madame              | Paris 6 <sup>e</sup>      | 1 188 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 79, rue de Rennes           | Paris 6 <sup>e</sup>      | 1 021 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 47, rue de Rome             | Paris 8 <sup>e</sup>      | 1 504 m <sup>2</sup>       | SCCM                    |
| 10, rue du Laos             | Paris 15 <sup>e</sup>     | 790 m <sup>2</sup>         | Indivision SCCM/MII (*) |
| 43/47, rue de Vasco Gama    | Paris 15 <sup>e</sup>     | 104 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| 16/18, rue Gaston Cavaillet | Paris 15 <sup>e</sup>     | 80 m <sup>2</sup>          | SCCM                    |
| 52, Avenue Kléber           | Paris 16 <sup>e</sup>     | 850 m <sup>2</sup>         | Indivision SCCM/MII (*) |
| 144/152, rue de Marcadet    | Paris 18 <sup>e</sup>     | 345 m <sup>2</sup>         | SCCM                    |
| Région Parisienne : (0)     |                           |                            |                         |
| Province : (0)              |                           |                            |                         |

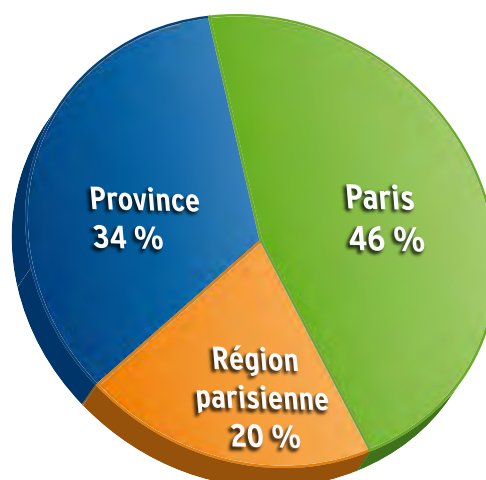
(\*) 4 immeubles en indivision pour lesquels la surface est décomptée pour moitié.

(\*\*) 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 MII  
en nombre de mètres carrés





Résultat de la politique menée depuis plus de quinze années, qui privilégie le domaine libre contractuel de préférence au secteur administré, en droit ou dans les faits, les immeubles de bureaux, ou à dominante de bureaux, constituent l'essentiel du patrimoine détenu par la société, avec 93,8 % de la surface et 92,1 % de la valeur vénale estimée ; les 2 opérations d'acquisition réalisées au cours de l'exercice renforcent cette caractéristique (cf. supra) :

|              | Surface pondérée<br>en m <sup>2</sup> | %            | Valeur estimée en<br>millions d'euros | %            | Valeur nette<br>comptable en<br>millions d'euros |
|--------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|
| Bureaux      | 89 127                                | 93,8 %       | 339,480 M€                            | 92,1 %       | 196,910 M€                                       |
| Habitation   | 5 882                                 | 6,2 %        | 29,025 M€                             | 7,9 %        | 5,236 M€                                         |
| <b>Total</b> | <b>95 009</b>                         | <b>100 %</b> | <b>368,505 M€</b>                     | <b>100 %</b> | <b>202,146 M€</b>                                |

Le taux d'occupation qui atteint un taux de 85,9 % au 30 septembre 2009 est en baisse significative par rapport à celui enregistré un an plus tôt qui s'établissait à 91%. Cette baisse s'explique essentiellement par le départ d'un locataire qui occupait plus de 5300 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de la rue de Saint-Petersbourg, ce qui représentait 6,4% de la surface disponible du parc immobilier de la société. Ces surfaces libérées sont en cours de rénovation et seront progressivement livrées au cours du 1er semestre 2010.

Dans un contexte difficile pour la location de bureaux, la société a enregistré de réelles satisfactions puisque l'ensemble immobilier de Vendôme, construit en partie pour les besoins propres des adhérents de Monceau Assurances, voit son taux d'occupation atteindre les 94% alors qu'il était de 75% à la fin de l'exercice précédent. Par ailleurs un bail de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a été signé sur l'immeuble de la rue du Général Foy qui affiche un taux d'occupation de 98% dans un quartier où l'offre est pourtant abondante. La bonne tenue des taux d'occupation des immeubles dans un environnement de crise témoigne de la qualité des investissements qui constituent le patrimoine.

Les **produits locatifs** enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2009 s'élèvent à **27.024 k€** contre **25.157 k€** au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2008, soit une augmentation brute de 7,4 %. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **5.010 k€**, soit 18,5% des produits locatifs.

Les **loyers émis** progressent quant à eux de 8,8 % sous l'effet conjoint des entrées et sorties de parc (cf. supra), de la hausse des loyers par application des indices INSEE du coût de la construction, et des évolutions des loyers enregistrés lors des renouvellements de baux ou changements de locataires.

Après une année au cours de laquelle les travaux avaient été limités, la société a procédé à des opérations plus importantes, portant sur la remise en état de locaux libérés par leurs locataires ; les charges d'exploitation s'élèvent pour le dernier exercice à 14.471 k€ contre 12.158 k€ pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 19 %.

L'augmentation des produits locatifs est ainsi contrariée par la forte augmentation des charges courantes, ce qui induit une baisse du **résultat d'exploitation** de 2,4 %, à **12.755 k€**.

Au cours de l'exercice, la gestion des flux de trésorerie de la Sci a généré des produits financiers de 609 k€ composés de 525 k€ de plus-values nettes de cessions de valeurs mobilières de placement et 84 k€ de revenus financiers. La provision pour dépréciation sur valeurs mobilières de placements, constituée lors de l'exercice précédent pour un montant de 203 k€, a été libérée dans les comptes de cet exercice.

Les produits financiers nets ressortent à un niveau négatif de 71 k€ en raison des intérêts sur avances en compte-courant payés par SCCM à ses porteurs de parts pour montant de 884 k€.

Enfin, sous l'effet de la révision en baisse, à 3.501 k€ contre 2.533 k€ au 30 septembre 2008, de la provision pour dépréciation de l'immeuble de Vendôme, les éléments exceptionnels contribuent aux résultats à hauteur de -793 k€ contre +349 k€ à l'exercice précédent.

En conséquence, le **résultat de l'exercice** s'établit à **11.891 k€**, en baisse de 14,7 % sur celui de 2008. Il représente **6,3 % des capitaux propres**, contre 7,4 % au 30 septembre 2008.

Le patrimoine de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre et du 3ème trimestre 2009, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre



aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CB Richard Ellis Valuation.

D'une manière générale, les conclusions de ces travaux ont produit des valeurs en baisse par rapport à celles résultant des travaux d'inventaire précédents, de 9,0% pour les immeubles détenus en propre, de 8,2% pour ceux détenus en indivision avec la société Monceau Investissements Immobiliers.

La **valeur globale** du patrimoine a atteint, au 30 septembre 2009, **368.505 k€,** hors droits. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **202.146 k€,** il en ressort une **plus-value latente** de **166.359 k€,** prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Conformément à la décision prise par l'Assemblée générale de décembre 2008, la société a distribué un **dividende de 12.052 k€,** soit le montant déjà versé sous forme d'acompte, réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent. Elle a également versé, en septembre 2009, en prévision du résultat de l'exercice, et sur demande des associés, un **acompte sur dividende de 11.984 k€.**

La valeur de la part prenant en compte les plus values latentes sur le patrimoine, le résultat de l'exercice et l'acompte sur dividende versé s'élève à 52,404 €, en baisse de 7,64% sur la valeur de 56,737 € affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2008.

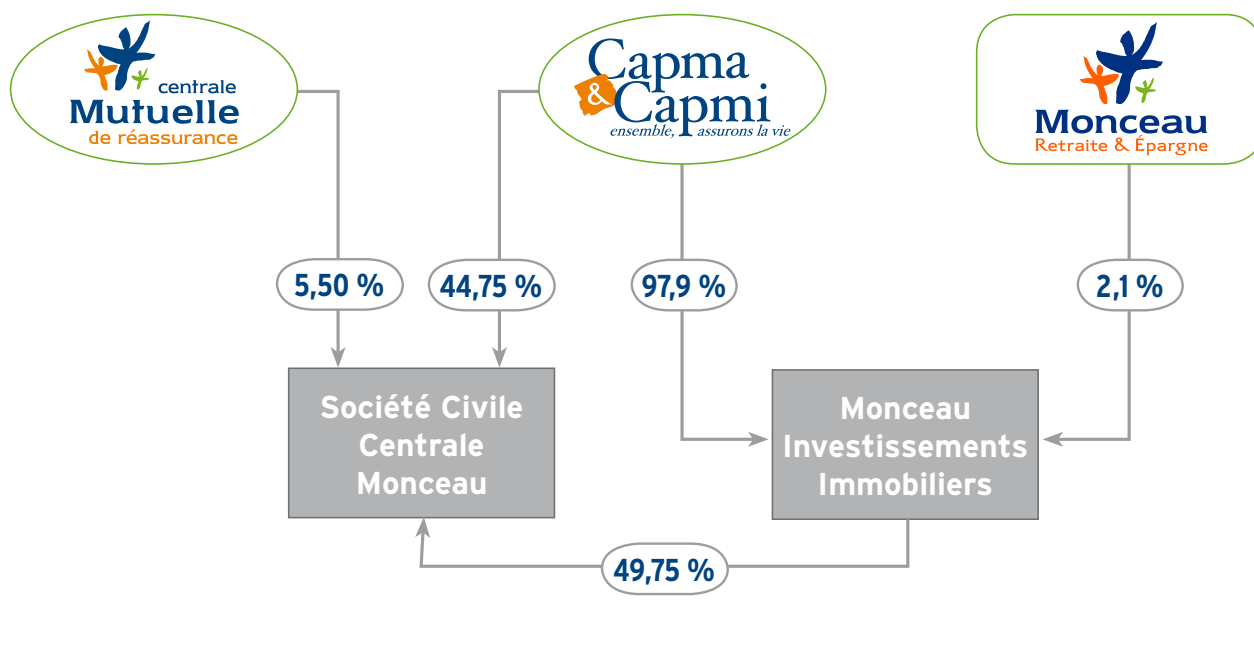
Acompte sur dividende versé en septembre 2009 compris, le **rendement pour le porteur de part s'établit à -4,52%** au titre de l'exercice comptable sous revue.

**Le capital social au 30 septembre 2009, composé de 6.770.542 parts, est réparti entre :**

- Capma & Capmi à hauteur de 44,75 %, soit 3 029 321 parts d'intérêt,
- Monceau Investissements Immobiliers à hauteur de 49,75 %, soit 3 368 607 parts d'intérêt,
- Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de 5,50 %, soit 372 614 parts d'intérêt.

La valeur de la part de la société, confirmée par les travaux d'évaluation conduits par le cabinet FIDUS, expert agréé par l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles conformément aux dispositions du Code des Assurances, s'élève à 52,404 euros avant distribution de dividendes. Cette évaluation prend en compte les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2009.

Si l'Assemblée générale ordinaire ratifie la proposition de distribuer un dividende de 11.983.859 euros, soit le montant distribué avant la clôture de l'exercice sous forme d'acompte, la valeur de la part sera fixée à 52,404 euros à compter du 1er octobre 2009.



Au terme de ce rapport, et avant de laisser la parole au Commissaire aux Comptes et de passer 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 - MII

Exercice clos le 30 septembre 2009

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Capital social</b>                             | <b>401 381 240</b> |
| <b>Primes d'émission, fusion, apports</b>         | <b>27 559 334</b>  |
| <b>Report à nouveau</b>                           | <b>219 968</b>     |
| <b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b> | <b>17 791 521</b>  |
|                                                   | <b>446 952 063</b> |
| Provisions à caractère de réserves                | -                  |
| Écart d'évaluation Immobilisations                | 79 183 467         |
| Écart d'évaluation Immobilisations Financières    | 23 687 643         |
| Écart d'évaluation V.M.P                          | 243 396            |
| <b>Capitaux propres réévalués</b>                 | <b>550 066 568</b> |

|                                                                              |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Dividende</b>                                                             | <b>17 630 009</b>  |
| <b>Capitaux propres réévalués après distribution</b>                         | <b>532 436 559</b> |
| <b>Nombre de parts</b>                                                       | <b>20 069 062</b>  |
| <b>Valorisation de la part au 01/10/2009 (après affectation du résultat)</b> | <b>26,530</b>      |
| <b>Valorisation de la part au 01/10/2008 (après affectation du résultat)</b> | <b>28,180</b>      |
| <b>Rendement</b>                                                             | <b>-2,74%</b>      |

# Capitaux propres - SCCM

Exercice clos le 30 septembre 2009

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Capital social                                 | 101 558 130        |
| Primes d'émission, fusion, apports             | 85 063 118         |
| Report à nouveau                               | 1 913 231          |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)     | 11 891 123         |
| Acompte sur dividende                          | -11 983 859        |
|                                                | <b>188 441 743</b> |
| Provisions à caractère de réserves             | -                  |
| Ecart d'évaluation Immobilisations             | 166 359 252        |
| Ecart d'évaluation Immobilisations Financières | Néant              |
| Ecart d'évaluation V.M.P                       | 264                |
|                                                | <b>354 801 258</b> |

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Dividende                                                             | 11 983 859  |
| Acompte sur dividende versé                                           | -11 983 859 |
| Capitaux propres réévalués après distribution                         | 354 801 258 |
| Nombre de parts                                                       | 6 770 542   |
| Valorisation de la part au 01/10/2009 (après affectation du résultat) | 52,404      |
| Valorisation de la part au 01/10/2008 (après affectation du résultat) | 56,737      |
| Rendement                                                             | -4,52%      |

## Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2009 - MII

**1** ACTIF

Monnaie : Euros

|                                        | 30/09/2009         |                   |                    | 30/09/2008         |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                        | Brut               | Amort. Prov.      | Net                | Net                |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                |                    |                   |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   |                    |                   |                    |                    |
| Autres immobilisations incorporelles   | 843 500            | 60 206            | 783 294            | 792 910            |
| Immobilisations incorporelles en cours | -                  | -                 | -                  | -                  |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>843 500</b>     | <b>60 206</b>     | <b>783 294</b>     | <b>792 910</b>     |
| <b>Immobilisations corporelles</b>     |                    |                   |                    |                    |
| Terrains et constructions              | 264 964 923        | 49 736 847        | 215 228 076        | 178 788 452        |
| Autres immobilisations corporelles     | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Immobilisations corporelles en cours   | 12 202 851         | -                 | 12 202 851         | 8 274 863          |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>277 167 774</b> | <b>49 736 847</b> | <b>227 430 926</b> | <b>187 063 315</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>     |                    |                   |                    |                    |
| Participations                         | 168 320 040        | -                 | 168 320 040        | 152 954 239        |
| Autres titres immobilisés              | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Prêts                                  | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Autres immobilisations financières     | 4 224 325          | 48 286            | 4 176 039          | 4 204 082          |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>172 544 365</b> | <b>48 286</b>     | <b>172 496 079</b> | <b>157 158 320</b> |
| <b>Total actif immobilisé</b>          | <b>450 555 639</b> | <b>49 845 340</b> | <b>400 710 300</b> | <b>345 014 546</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                 |                    |                   |                    |                    |
| <b>Créances</b>                        |                    |                   |                    |                    |
| Clients et comptes rattachés           | 1 791 751          | 237 777           | 1 553 973          | 1 661 398          |
| Acomptes fournisseurs                  | 14 311             | -                 | 14 311             | 17 008             |
| État                                   | 1 375 098          | -                 | 1 375 098          | 657 726            |
| Autres créances                        | 315 206            | -                 | 315 206            | 727 713            |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>3 496 367</b>   | <b>237 777</b>    | <b>3 258 589</b>   | <b>3 063 846</b>   |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b> |                    |                   |                    |                    |
| Actions propres                        | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Autres titres                          | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Instrument de trésorerie               | 41 808 441         | 150 800           | 41 657 641         | 90 218 973         |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>41 808 441</b>  | <b>150 800</b>    | <b>41 657 641</b>  | <b>90 218 973</b>  |
| <b>Disponibilités</b>                  | 9 489 158          | -                 | 9 489 158          | 23 349 637         |
| <b>Total actif circulant</b>           | <b>54 793 965</b>  | <b>388 577</b>    | <b>54 405 388</b>  | <b>116 632 456</b> |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b> |                    |                   |                    |                    |
| Charges constatées d'avance            | -                  | -                 | -                  | -                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                   | <b>505 349 605</b> | <b>50 233 917</b> | <b>455 115 688</b> | <b>461 647 002</b> |



Monnaie : Euros

| 30/09/2009 | 30/09/2008 |
|------------|------------|
| Net        | Net        |

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES :</b>                                |                    |                    |
| Capital social                                           | 401 381 240        | 401 381 240        |
| Primes d'émission, fusion, apports                       | 27 559 334         | 27 559 334         |
| Réserves :                                               |                    |                    |
| Réserve légale                                           | -                  | -                  |
| Réserves réglementées                                    | -                  | -                  |
| Autres réserves                                          | -                  | -                  |
| Report à nouveau                                         | 219 968            | 633 138            |
| <b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>        | 17 791 521         | 20 242 291         |
| <b>Sous-total</b>                                        | <b>446 952 063</b> | <b>449 816 002</b> |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :</b>              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                  | -                  | 100 000            |
| Provisions pour charges                                  | -                  | -                  |
| <b>Sous-total</b>                                        | <b>-</b>           | <b>100 000</b>     |
| <b>DETTES (1)</b>                                        |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2) |                    |                    |
| Emprunts et dettes financières                           |                    |                    |
| Divers                                                   | 3 739 424          | 3 738 569          |
| Associés                                                 | -                  | -                  |
| Fournisseurs et comptes rattachés                        | 2 193 932          | 5 931 994          |
| Dettes fiscales et sociales                              | 1 506 041          | 1 373 647          |
| Autres dettes                                            | 724 228            | 686 791            |
| <b>Sous-total</b>                                        | <b>8 163 625</b>   | <b>11 731 000</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>                  |                    |                    |
| Charges à payer et Produits constatés d'avance           | -                  | -                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                     | <b>455 115 688</b> | <b>461 647 002</b> |

(1) Dont à plus d'un an

3 739 424

3 738 569

(1) Dont à moins d'un an

4 424 201

7 992 431

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

# Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2009 - SCCM

## 1 ACTIF

Monnaie : Euros

|                                        | 30/09/2009         |                   |                    | 30/09/2008         |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                        | Brut               | Amort. Prov.      | Net                | Net                |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                |                    |                   |                    |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   |                    |                   |                    |                    |
| Autres immobilisations incorporelles   | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Immobilisations incorporelles en cours | -                  | -                 | -                  | -                  |
| <b>Sous-total</b>                      | -                  | -                 | -                  | -                  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>     |                    |                   |                    |                    |
| Terrains et constructions              | 275 184 843        | 73 039 229        | 202 145 613        | 163 596 568        |
| Autres immobilisations corporelles     | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Immobilisations corporelles en cours   | 13 696 962         | -                 | 13 696 962         | 3 507 563          |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>288 881 805</b> | <b>73 039 229</b> | <b>215 842 575</b> | <b>167 104 130</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>     |                    |                   |                    |                    |
| Participations                         | 5 336              | -                 | 5 336              | 5 336              |
| Autres titres immobilisés              | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Prêts                                  | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Autres immobilisations financières     | 99 831             | -                 | 99 831             | 120 208            |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>105 167</b>     | -                 | <b>105 167</b>     | <b>125 544</b>     |
| <b>Total actif immobilisé</b>          | <b>288 986 972</b> | <b>73 039 229</b> | <b>215 947 742</b> | <b>167 229 674</b> |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                 |                    |                   |                    |                    |
| <b>Créances</b>                        |                    |                   |                    |                    |
| Clients et comptes rattachés           | 1 238 116          | 253 741           | 984 375            | 1 533 163          |
| Acomptes fournisseurs                  | 17 801             | -                 | 17 801             | 7 914              |
| État                                   | 2 186 212          | -                 | 2 186 212          | 292 542            |
| Autres créances                        | 899 890            | -                 | 899 890            | 728 086            |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>4 342 019</b>   | <b>253 741</b>    | <b>4 088 278</b>   | <b>2 561 704</b>   |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b> |                    |                   |                    |                    |
| Actions propres                        | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Autres titres                          | -                  | -                 | -                  | -                  |
| Instruments de trésorerie              | 4 850 495          | -                 | 4 850 495          | 23 478 739         |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>4 850 495</b>   | -                 | <b>4 850 495</b>   | <b>23 478 739</b>  |
| <b>Disponibilités</b>                  | 3 843 871          | -                 | 3 843 871          | 2 809 070          |
| <b>Total actif circulant</b>           | <b>13 036 386</b>  | <b>253 741</b>    | <b>12 782 645</b>  | <b>28 849 513</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b> |                    |                   |                    |                    |
| Charges constatées d'avance            | -                  | -                 | -                  | -                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                   | <b>302 023 357</b> | <b>73 292 970</b> | <b>228 730 387</b> | <b>196 079 187</b> |

Monnaie : Euros

| 30/09/09 | 30/09/08 |
|----------|----------|
| Net      | Net      |

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES :</b>                                |                    |                    |
| 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                                         | 1 913 231          | 21 134             |
| <b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>        | <b>11 891 123</b>  | <b>13 943 661</b>  |
| Acomptes sur dividendes                                  | -11 983 859        | -12 051 565        |
| <b>Sous-total</b>                                        | <b>188 441 743</b> | <b>188 534 479</b> |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :</b>              |                    |                    |
| Provisions pour risques                                  | 78 989             | 179 638            |
| Provisions pour charges                                  | -                  | -                  |
| <b>DETTES (1)</b>                                        |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2) |                    |                    |
| Emprunts et dettes financières                           |                    |                    |
| Divers                                                   | 3 903 757          | 3 729 955          |
| Associés                                                 | 30 883 628         | -                  |
| Fournisseurs et comptes rattachés                        | 2 156 389          | 2 032 454          |
| Dettes fiscales et sociales                              | 1 284 485          | 1 041 105          |
| Autres dettes                                            | 1 981 397          | 561 555            |
| <b>Sous-total</b>                                        | <b>40 209 655</b>  | <b>7 365 070</b>   |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>                  |                    |                    |
| Charges à payer et Produits constatés d'avance           | -                  | -                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                     | <b>228 730 387</b> | <b>196 079 187</b> |

(1) Dont à plus d'un an

3 903 757

3 729 955

(1) Dont à moins d'un an

36 305 899

3 635 115

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

## Compte de résultat - MII

Monnaie : Euros

|                                                                     | 30/09/09          | 30/09/08          |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                      |                   |                   |
| Revenus des immeubles                                               | 22 910 327        | 20 994 635        |
| Produits des activités annexes                                      | 144 392           | 95 770            |
| Autres produits                                                     | 100 000           | -32 679           |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                       | <b>23 154 719</b> | <b>21 057 726</b> |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                       |                   |                   |
| Autres Achats et Achats Externes                                    | 6 603 802         | 9 317 750         |
| Impôts Taxes et Versements Assimilés                                | 1 381 073         | 847 632           |
| Salaires et Traitements                                             | 128 935           | 4 910             |
| Charges Sociales                                                    | -                 | -                 |
| Dotations aux Amortissements et provisions :                        |                   |                   |
| - Sur immobilisations : dotations aux provisions                    | -91 197           | 256 801           |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements                | 5 749 236         | 6 071 961         |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions                |                   |                   |
| Autres Charges                                                      | 28 133            | 32 027            |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>13 799 983</b> | <b>16 531 081</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>9 354 736</b>  | <b>4 526 646</b>  |
| <b>Produits financiers</b>                                          |                   |                   |
| Reprise de provisions sur immobilisations financières               | -                 | 353 946           |
| De participations                                                   | 439 639           | -                 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé       | 8 131 344         | 7 986 564         |
| Autres intérêts et produits assimilés                               | -                 | -                 |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>8 570 983</b>  | <b>8 340 509</b>  |
| <b>Charges financières</b>                                          |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                      | 48 286            | 570 435           |
| Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement                  | -                 | 238 760           |
| Autres charges financières                                          | 3 811             | 11 560            |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>52 097</b>     | <b>820 755</b>    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                           | <b>8 518 886</b>  | <b>7 519 755</b>  |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>                                | <b>17 873 622</b> | <b>12 046 400</b> |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                       |                   |                   |
| Reprise de provisions sur actifs immobilisés                        | -                 | -                 |
| Sur cessions d'éléments d'actif                                     | -                 | 17 930 000        |
| Autres produits exceptionnels                                       | 59 206            | -                 |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>59 206</b>     | <b>17 930 000</b> |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                      |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé | -                 | -                 |
| Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé                   | -                 | 9 720 472         |
| Autres charges exceptionnelles                                      | 141 306           | 13 638            |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>141 306</b>    | <b>9 734 110</b>  |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                        | <b>-82 101</b>    | <b>8 195 890</b>  |
| Impôts sur les bénéfices                                            | -                 | -                 |
| <b>Total des produits</b>                                           | <b>31 784 907</b> | <b>47 328 236</b> |
| <b>Total des charges</b>                                            | <b>13 993 386</b> | <b>27 085 945</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>17 791 521</b> | <b>20 242 291</b> |

# Compte de résultat - SCCM

Monnaie : Euros

|                                                                     | 30/09/09          | 30/09/08          |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                      |                   |                   |
| Revenus des immeubles                                               | 27 024 124        | 25 157 084        |
| Produits des activités annexes                                      | 102 145           | 74 827            |
| Autres produits                                                     | 100 000           | -                 |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                       | <b>27 226 270</b> | <b>25 231 911</b> |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                       |                   |                   |
| Autres Achats et Achats Externes                                    | 7 940 974         | 6 940 543         |
| Impôts Taxes et Versements Assimilés                                | 1 751 700         | 448 261           |
| Salaires et Traitements                                             | 71 293            | 50 685            |
| Charges Sociales                                                    | -                 | -                 |
| Dotations aux Amortissements et provisions :                        |                   |                   |
| - Sur immobilisations : dotations aux provisions                    | 8 816             | 169 244           |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements                | 4 655 615         | 4 492 624         |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions                | -                 | -                 |
| Autres Charges                                                      | 42 813            | 57 073            |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>14 471 211</b> | <b>12 158 430</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>12 755 058</b> | <b>13 073 481</b> |
| <b>Produits financiers</b>                                          |                   |                   |
| Reprise de provisions sur immobilisations financières               | 203 609           | -                 |
| De participations                                                   | -                 | -                 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé       | 1 040 262         | 863 151           |
| Autres intérêts et produits assimilés                               | -                 | -                 |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>1 243 870</b>  | <b>863 151</b>    |
| <b>Charges financières</b>                                          |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                      | -                 | -                 |
| Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement                  | 431 300           | 138 050           |
| Autres charges financières                                          | 883 627           | 203 953           |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>1 314 927</b>  | <b>342 003</b>    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                           | <b>-71 057</b>    | <b>521 148</b>    |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>                                | <b>12 684 001</b> | <b>13 594 629</b> |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                       |                   |                   |
| Reprise de provisions sur actifs immobilisés                        | 3 393             | 380 171           |
| Sur cessions d'éléments d'actif                                     | -                 | -                 |
| Autres produits exceptionnels                                       | 194 549           | 19 055            |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>197 942</b>    | <b>399 226</b>    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                      |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé | 968 494           | 38 341            |
| Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé                   | 785               | -                 |
| Autres charges exceptionnelles                                      | 21 541            | 11 852            |
| <b>Sous-total</b>                                                   | <b>990 820</b>    | <b>50 193</b>     |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                        | <b>-792 878</b>   | <b>349 033</b>    |
| Impôts sur les bénéfices                                            | -                 | -                 |
| <b>Total des produits</b>                                           | <b>28 668 082</b> | <b>26 494 288</b> |
| <b>Total des charges</b>                                            | <b>16 776 959</b> | <b>12 550 626</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>11 891 123</b> | <b>13 943 661</b> |

Société Civile Centrale Monceau



# Monceau Investissements Immobiliers

## Annexes aux comptes au 30 septembre 2009

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

Monceau Investissements Immobiliers est une société civile immobilière détenue par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi à **97,9 %** et par Monceau Retraite & Épargne à **2,1 %**, toutes deux adhérentes ou filiales de sociétés d'assurance mutuelles adhérentes de Monceau Assurances.

Capma & Capmi a en particulier retenu ses parts comme support pour ses contrats ACAVI et pour les contrats multi-supports en unités de compte qu'elle diffuse. Pour que la valeur de la part, en principe réévaluée chaque année au 30 septembre, date de l'arrêté des comptes de l'exercice, -rien n'interdit de procéder à une révision de la valeur de la part à tout moment- 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, les choix d'investissements privilégient plutôt les immeubles offrant des rendements courants élevés, permettant d'alimenter les comptes de participations des sociétaires aux résultats et partant de récompenser la fidélité, sans doute au détriment des perspectives de valorisation à long terme. Aussi, les objectifs patrimoniaux de la société civile immobilière, inchangés depuis plusieurs années, répondent-ils par priorité à ce besoin.

Afin de piloter et de contrôler la stratégie de la société, sa gouvernance s'appuie sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'Assemblée générale des associés, d'une part,
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société, d'autre part. Dans la mesure où l'attention s'est portée au cours de l'exercice sur la concrétisation des opérations d'acquisition engagées au cours de l'exercice précédent, le comité immobilier ne s'est pas réuni entre le 1er octobre 2008 et le 30 septembre 2009 dans. Il a toutefois été consulté par voie écrite pour émettre un avis sur un projet d'acquisition, auquel il n'a pas été en définitive donné suite, en raison des incertitudes d'ordre juridique entourant le projet.

Les deux importantes opérations visant à renforcer la diversification géographique du patrimoine de la société, opérations engagées au cours de l'exercice précédent, ont été menées à leur terme au cours du présent exercice :

- l'acquisition du programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly-Larue (94), à proximité immédiate du Marché d'Intérêt National de Rungis s'est concrétisée par la signature de l'acte authentique le 3 décembre 2008 ; Monceau Investissements Immobiliers et sa filiale la Société Civile Centrale Monceau ont lancé la construction de deux immeubles d'une Surface Utile Brute Locative de 6.624 et 6.456 mètres carrés pour un budget prévisionnel global de près de 54 millions d'euros HT ; l'avancement du chantier est en phase avec le planning qui prévoit une livraison au plus tard le 31 décembre 2010. Ces immeubles respectent la démarche "Haute Qualité Environnementale", qui constitue désormais une référence pour les réalisations nouvelles de qualité ;
- le processus d'acquisition d'un immeuble de bureaux au 24 de la rue du Gouverneur général Eboué à Issy-les-Moulineaux (92130) a également été conclu par la signature d'un acte authentique le 20 novembre 2008. Cet immeuble de grande qualité architecturale, construit il y a 10 ans dans une ville attractive pour les entreprises de l'information et de la communication, développe une superficie de 4.890 m<sup>2</sup> dans un ensemble immobilier de bureaux de 30.000 m<sup>2</sup>. Le 1er trimestre 2009 a été mis à profit pour réaliser les travaux de remise à niveau de cet ensemble, aux fins de location.

L'hôtel particulier du 65 avenue Franklin Roosevelt à Paris 8ème a subi une restructuration lourde de qualité exceptionnelle, faisant de cet immeuble un des fleurons du patrimoine de l'entreprise contribuant à l'image d'excellence de ses associés. Malgré un marché très tendu, cet immeuble a pu trouver au cours de l'exercice le preneur prestigieux qu'il méritait.

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre et du 3ème trimestre 2009, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CB Richard Ellis Valuation.

D'une manière générale, les conclusions de ces travaux ont produit des valeurs en baisse par rapport à celles résultant des travaux d'inventaire précédents, de 5,4% pour les immeubles détenus en propre, de 8,2% pour ceux détenus en indivision avec la filiale Scdm.

La **valeur globale** du patrimoine atteint **294.412 k€**, hors droits au 30 septembre 2009. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **215.228 k€**, il en ressort une **plus-value latente** de **79.183 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Monceau Investissements Immobiliers est propriétaire de **49,75 %** des parts de **Société civile centrale Monceau**. Cette société, valorisée à **152.954 k€** dans les comptes de MII, ressort au 30 septembre 2009 à **176.528 k€** en valeur de réalisation, soit une **plus-value latente de 23.574 k€**, également prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de notre société.

Ainsi évaluée à 26,53 €, après distribution du dividende de 17.630 k€ proposé, cette valeur s'inscrit en baisse de 5,85 % sur celle utilisée pour l'ensemble des opérations de l'exercice arrêté au 30 septembre 2008, soit 28,18 €. Pour l'actionnaire, prenant en compte la distribution proposée, le rendement pour l'exercice ressort à -2,74 %.

| Actionnaires               | Versements de décembre 2008 |                            | Totaux        |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|
|                            | Sur report à nouveau        | Sur résultat au 30/09/2008 |               |
| Capma & Capmi              | 404                         | 19 817                     | 20 222        |
| Monceau Retraite & Épargne | 9                           | 425                        | 434           |
| <b>Total</b>               | <b>413</b>                  | <b>20 242</b>              | <b>20 655</b> |

## 2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

## 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 1er 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 :

|                                    | <b>Catégorie : 1</b><br>Habitation et bureaux pré 1945 |        | <b>Catégorie : 2</b><br>Habitation et bureaux post 1945 |        | <b>Catégorie : 3</b><br>Entrepôts et locaux d'activité |        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------|--------|
|                                    | Durées                                                 | Taux   | Durées                                                  | Taux   | Durées                                                 | Taux   |
| Terrains                           | -                                                      |        | -                                                       |        | -                                                      |        |
| Constructions "Gros œuvre"         | 120                                                    | 0,83%  | 80                                                      | 1,25%  | 30                                                     | 3,33%  |
| Constructions "Clos et couvert"    | 35                                                     | 2,86%  | 30                                                      | 3,33%  | 30                                                     | 3,33%  |
| Constructions "Lots techniques"    | 25                                                     | 4,00%  | 25                                                      | 4,00%  | 20                                                     | 5,00%  |
| Constructions "Second œuvre"       | 15                                                     | 6,67%  | 15                                                      | 6,67%  | 10                                                     | 10,00% |
| Provision pour grosses réparations | 10                                                     | 10,00% | 10                                                      | 10,00% | 10                                                     | 10,00% |

|                                    | <b>Catégorie : 4</b><br>Commerces |        | <b>Catégorie : 5</b><br>Immeubles de grandes hauteurs |        | <b>Catégorie : 6</b><br>Mixtes |        |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|--------|
|                                    | Durées                            | Taux   | Durées                                                | Taux   | Durées                         | Taux   |
| Terrains                           | -                                 |        | -                                                     |        | -                              |        |
| Constructions "Gros œuvre"         | 50                                | 2,00%  | 70                                                    | 1,43%  | 100                            | 1,00%  |
| Constructions "Clos et couvert"    | 30                                | 3,33%  | 30                                                    | 3,33%  | 33                             | 3,03%  |
| Constructions "Lots techniques"    | 20                                | 5,00%  | 25                                                    | 4,00%  | 25                             | 4,00%  |
| Constructions "Second œuvre"       | 15                                | 6,67%  | 15                                                    | 6,67%  | 15                             | 6,67%  |
| Provision pour grosses réparations | 10                                | 10,00% | 10                                                    | 10,00% | 10                             | 10,00% |

Dès la première utilisation des amortissements par composants Monceau Investissements Immobiliers a retenu la méthode de réallocation des valeurs comptables.

### Cessions d'immobilisations

Le montant de la valeur brute de l'immobilisation, diminué des amortissements, est comptabilisé au débit du compte "Valeurs comptables nettes des éléments d'actif cédés". Les 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

Monceau Investissements Immobiliers fait procéder annuellement à l'estimation de l'ensemble de son patrimoine immobilier par des experts indépendants. La valeur d'inventaire des immeubles et des terrains ainsi retenue est comparée à la valeur nette comptable des actifs concernés.

Les moins-values latentes font l'objet d'une 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 incorporelles

Montants bruts

| Libellés      | Solde au 01/10/2008 | Acquisitions | Cessions | Solde au 30/09/2009 |
|---------------|---------------------|--------------|----------|---------------------|
| Droit au bail | 844                 | -            | -        | 844                 |
| <b>Total</b>  | <b>844</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>844</b>          |

Montants des amortissements

| Libellés       | Solde au 01/10/2008 | Dotations | Reprises | Solde au 30/09/2009 |
|----------------|---------------------|-----------|----------|---------------------|
| Amortissements | 51                  | 10        | -        | 60                  |
| <b>Total</b>   | <b>51</b>           | <b>10</b> | <b>-</b> | <b>60</b>           |

## 4.1.2 Immobilisations corporelles

### Montants bruts

| Libellés                  | Solde au 30/09/2008 | Acquisitions  | Cessions     | Solde au 30/09/2009 |
|---------------------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------|
| <b>Terrains bâtis</b>     |                     |               |              |                     |
| Catégorie 1               | 4 665               | -             | -            | 4 665               |
| Catégorie 2               | 43 114              | 22 544        | -            | 65 658              |
| Catégorie 3               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 6               | 512                 | -             | -            | 512                 |
| <b>Constructions</b>      |                     |               |              |                     |
| Gros œuvre                | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 1               | 15 852              | 2 492         | -            | 18 344              |
| Catégorie 2               | 67 892              | 5 980         | -            | 73 872              |
| Catégorie 3               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 6               | 1 957               | -             | -            | 1 957               |
| <b>Clos &amp; couvert</b> |                     |               |              |                     |
| Catégorie 1               | 3 796               | 958           | -            | 4 754               |
| Catégorie 2               | 26 830              | 1 827         | -            | 28 657              |
| Catégorie 3               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 6               | 603                 | -             | -            | 603                 |
| <b>Lots techniques</b>    |                     |               |              |                     |
| Catégorie 1               | 4 214               | 1 909         | 412          | 5 711               |
| Catégorie 2               | 27 145              | 3 172         | -            | 30 317              |
| Catégorie 3               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 6               | 567                 | -             | -            | 567                 |
| <b>Second œuvre</b>       |                     |               |              |                     |
| Catégorie 1               | 5 281               | 1 656         | 274          | 6 662               |
| Catégorie 2               | 20 708              | 1 641         | -            | 22 349              |
| Catégorie 3               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 6               | 335                 | -             | -            | 335                 |
| Immobilisations en cours  | 8 275               | 12 203        | 8 275        | 12 203              |
| <b>Total</b>              | <b>231 747</b>      | <b>54 382</b> | <b>8 961</b> | <b>277 168</b>      |
| Terrains                  | 48 291              | 22 544        | -            | 70 835              |
| Gros œuvre                | 85 701              | 8 472         | -            | 94 173              |
| Clos & couverts           | 31 230              | 2 785         | -            | 34 015              |
| Lots techniques           | 31 926              | 5 081         | 412          | 36 596              |
| Second œuvre              | 26 324              | 3 297         | 274          | 29 347              |
| Immobilisations en cours  | 8 275               | 12 203        | 8 275        | 12 203              |
| <b>Totaux</b>             | <b>231 747</b>      | <b>54 382</b> | <b>8 961</b> | <b>277 168</b>      |



## Montants des amortissements

| Libellés                  | Solde au 30/09/2008 | Dotations    | Reprises   | Solde au 30/09/2009 |
|---------------------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|
| <b>Constructions</b>      |                     |              |            |                     |
| Gros œuvre                | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 1               | 664                 | 147          | -          | 811                 |
| Catégorie 2               | 15 135              | 801          | -          | 15 936              |
| Catégorie 3               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 6               | 1 255               | 10           | -          | 1 264               |
| <b>Clos &amp; couvert</b> |                     |              |            |                     |
| Catégorie 1               | 371                 | 130          | -          | 502                 |
| Catégorie 2               | 8 138               | 987          | -          | 9 125               |
| Catégorie 3               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 6               | 468                 | 27           | -          | 495                 |
| <b>Lots techniques</b>    |                     |              |            |                     |
| Catégorie 1               | 450                 | 214          | 412        | 252                 |
| Catégorie 2               | 8 867               | 1 357        | -          | 10 224              |
| Catégorie 3               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 6               | 363                 | 14           | -          | 377                 |
| <b>Second œuvre</b>       |                     |              |            |                     |
| Catégorie 1               | 358                 | 427          | 274        | 511                 |
| Catégorie 2               | 8 358               | 1 613        | -          | 9 971               |
| Catégorie 3               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 5               | -                   | -            | -          | -                   |
| Catégorie 6               | 255                 | 13           | -          | 268                 |
| Immobilisations en cours  | -                   | -            | -          | -                   |
| <b>Total</b>              | <b>44 683</b>       | <b>5 740</b> | <b>686</b> | <b>49 737</b>       |

|                          |               |              |            |               |
|--------------------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Terrains                 | -             | -            | -          | -             |
| Gros œuvre               | 17 055        | 957          | -          | 18 012        |
| Clos & couverts          | 8 978         | 1 144        | -          | 10 122        |
| Lots techniques          | 9 679         | 1 585        | 412        | 10 853        |
| Second œuvre             | 8 971         | 2 053        | 274        | 10 750        |
| Immobilisations en cours | -             | -            | -          | -             |
| <b>Totaux</b>            | <b>44 683</b> | <b>5 740</b> | <b>686</b> | <b>49 737</b> |

## Montants des provisions

| Libellés     | Solde au 30/09/2008 | Dotations | Reprises | Solde au 30/09/2009 |
|--------------|---------------------|-----------|----------|---------------------|
| Catégorie 1  | -                   | -         | -        | -                   |
| Catégorie 2  | -                   | -         | -        | -                   |
| Catégorie 3  | -                   | -         | -        | -                   |
| Catégorie 4  | -                   | -         | -        | -                   |
| Catégorie 5  | -                   | -         | -        | -                   |
| Catégorie 6  | -                   | -         | -        | -                   |
| <b>Total</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>            |

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

#### 4.1.3 Immobilisations financières

Montants bruts

| Libellés                            | Solde au 30/09/2008 | Acquisitions  | Cessions | Solde au 30/09/2009 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|----------|---------------------|
| Société Civile Centrale Monceau     | 152 954             | 15 366        | -        | 168 320             |
| Foncière de Lutèce                  | 2 630               | -             | -        | 2 630               |
| Obligations                         | 1 379               | -             | -        | 1 379               |
| Garantie Locative accordée (Sophia) | 19                  | -             | 4        | 14                  |
| Fonds de roulements versés          | 201                 | -             | -        | 201                 |
| <b>Totaux</b>                       | <b>157 183</b>      | <b>15 366</b> | <b>4</b> | <b>172 544</b>      |

Montants des provisions

| Libellés           | Solde au 30/09/2008 | Dotations | Reprises   | Solde au 30/09/2009 |
|--------------------|---------------------|-----------|------------|---------------------|
| Foncière de Lutèce | -                   | 48        | -          | 48                  |
| Obligations        | 25                  | -         | 25         | -                   |
| <b>Totaux</b>      | <b>354</b>          | <b>25</b> | <b>354</b> | <b>25</b>           |

Les immobilisations financières représentent principalement :

- La valeur des parts de la Société civile centrale Monceau détenues par MII ; au 30 septembre 2009, la situation nette de la filiale étant supérieure à sa valeur d'acquisition soit **152.954 k€**, par application du principe de prudence, c'est cette dernière qui figure dans les comptes de MII. La plus-value latente est intégrée dans le calcul de la valeur de la part de Monceau Investissements Immobiliers.
- L'avance faite en compte courant le 15/12/2008 à la Société civile centrale Monceau de **14.926 k€** augmentés des intérêts dus au 30/09/2009 soit **440 k€**.
- La quote-part de situation nette estimée au 30/09/09 des titres Foncière de Lutèce dont le prix d'acquisition s'élève à **2.630 k€**. Cette quote-part est évaluée à **2.582 k€** sur la base des dernières informations obtenues au 30/06/09, une provision de **48 k€** a donc été constituée dans les comptes de la société.

#### 4.1.4 Créances

| Rubriques & postes           | Montants     | Échéances      |                |
|------------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                              |              | à 1 an au plus | à plus d' 1 an |
| Clients et comptes rattachés | 1 792        | 1 792          | -              |
| Fournisseurs débiteurs       | 14           | 14             | -              |
| Créances Fiscales            | 1 375        | 1 375          | -              |
| Autres créances              | 315          | 315            | -              |
| <b>Total</b>                 | <b>3 496</b> | <b>3 496</b>   | <b>-</b>       |

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **994 k€** et les locataires douteux pour **241 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de **238 k€**.

Les créances fiscales comprennent la TVA récupérable pour **1.266 k€**.

Le solde des autres créances est constitué :

- du compte de gestion de la société Richardière pour un montant de **284 k€**,
- d'un compte de produits à recevoir s'élevant à **31 k€** qui comprend les coupons courus et non échus au 30/09 pour **23 k€** ainsi que les plus-values bancaires estimées du 3<sup>e</sup> trimestre pour **8 k€**.

#### 4.1.5 Valeurs mobilières de placement

La forte baisse des valeurs mobilières de placement, **41.658 k€** contre **90.219 k€** en 2008 est due principalement à l'augmentation de l'actif immobilisé pour **55.696 k€**.

### 4.2 Passif

#### 4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de **20.069.062** parts au taux nominal de 20 euros.

| Libellés                   |                 | Ouverture         | Augmentation | Diminution | Clôture           |
|----------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------|-------------------|
| Capma & Capmi              | en k€           | 392 966           |              | -          | 392 966           |
|                            | en parts        | 19 648 309        |              | -          | 19 648 309        |
| Monceau Retraite & Epargne | en k€           | 8 415             |              | -          | 8 415             |
|                            | en parts        | 420 753           |              | -          | 420 753           |
| <b>sous total</b>          | <b>en k€</b>    | <b>401 381</b>    | -            | -          | <b>401 381</b>    |
|                            | <b>en parts</b> | <b>20 069 062</b> | -            | -          | <b>20 069 062</b> |
| Prime d'émission           | en k€           | 27 559            |              | -          | 27 559            |
| Réserve indisponible       | en k€           | -                 | -            | -          | -                 |
| <b>Total</b>               |                 | <b>428 941</b>    | -            | -          | <b>428 941</b>    |

#### Report à nouveau (solde créditeur)

| Libellés                           | Solde au 30/09/2008 | Résultat 2008 net d'acompte | Dividendes distribués | Solde au 30/09/2009 |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| Report à nouveau (solde créditeur) | 633                 |                             | 413                   | 220                 |
| <b>Total</b>                       | <b>633</b>          | -                           | <b>413</b>            | <b>220</b>          |

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 03/12/2008, le bénéfice de l'exercice 2008 soit **20.242 k€** a été affecté selon la répartition suivante :

a) **20.655 k€** au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- **20.222 k€** à Capma & Capmi,
- **433 k€** à Monceau Retraite & Épargne

b) Le solde de **413 k€** prélevé sur le report à nouveau, portant ainsi ce dernier à **220 k€**.

#### 4.2.2 Provisions pour risques et charges

| Libellés                | Solde au 30/09/2008 | Dotations | Reprises   | Solde au 30/09/2009 |
|-------------------------|---------------------|-----------|------------|---------------------|
| Provisions pour risques | 100                 | -         | 100        | -                   |
| <b>Total</b>            | <b>100</b>          | -         | <b>100</b> | -                   |

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges sont enregistrées en résultat d'exploitation.

#### 4.2.3 Dettes

| Rubriques & postes                | Montants     | Échéances      |               |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------------|
|                                   |              | à 1 an au plus | à plus d'1 an |
| Dépôts de garantie                | 3 739        | -              | 3 739         |
| Associés                          | -            | -              | -             |
| Avances clients                   | 664          | 664            | -             |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 2 194        | 2 194          | -             |
| Dettes fiscales et sociales       | 1 506        | 1 506          | -             |
| Autres dettes                     | 60           | 60             | -             |
| Découvert, concours bancaires     | -            | -              | -             |
| <b>Total</b>                      | <b>8 164</b> | <b>4 424</b>   | <b>3 739</b>  |

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour **323 k€**,
- les factures non parvenues sur immobilisations pour **327 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **390 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux pour **1.153 k€**.

Les dettes fiscales sont constituées de **1.506 k€** de provision représentant les  $\frac{3}{4}$  de la taxe foncière 2009 et de **1 k€** de droit au bail.

Les autres dettes s'élèvent à **60 k€**, elles incluent pour **30 k€** les chèques prescrits et **28 k€** les charges à payer.

## 5 Notes sur le compte de résultats

### 5.1 Achats et charges externes

|                                                                       |        |               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|---------------|
| <b>Charges de fonctionnement</b>                                      |        | <b>4 255</b>  |
| dont charges récupérables                                             | 4 083  |               |
| <b>Entretiens et réparations</b>                                      |        | <b>-1 201</b> |
| dont factures non parvenues sur travaux                               | 323    |               |
| dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure | -      |               |
| dont factures non parvenues sur immobilisation                        | -2 503 |               |
| <b>Honoraires et autres charges</b>                                   |        | <b>3 549</b>  |
| <b>Total</b>                                                          |        | <b>6 604</b>  |

### 5.2 Produits et charges financiers

La société a réalisé cette année un résultat financier de **8.519 k€** dû pour l'essentiel à la perception de dividendes et acomptes sur dividendes versés par la Société civile centrale Monceau pour **5.962 k€** au cours de l'exercice écoulé. Sa participation à la société Foncière de Lutèce donne lieu cette année à une dotation de provision de **48 k€**.

### 5.3 Produits et charges exceptionnels

|                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Produits exceptionnels sur exercices antérieurs                             | 59         |
| Produits de cession de l'actif immobilisé                                   | -          |
| Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés | -          |
| Reprise de provisions pour dépréciation des créances                        | -          |
| Autres produits exceptionnels divers                                        | -          |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                               | <b>59</b>  |
| Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs                            | 33         |
| Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés                      | -          |
| Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers         | -          |
| Autres charges exceptionnelles diverses                                     | 108        |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                              | <b>141</b> |

## 5.4

## Plus et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles

| Immeubles          | Valeurs brutes | Amortissements | Valeurs nettes comptables | Prix de vente | Plus et moins-values brutes réalisées | Provisions à l'ouverture | Plus et moins-values nettes réalisées |
|--------------------|----------------|----------------|---------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Catégorie 1</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 2</b> | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 3</b> | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 4</b> | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 5</b> | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 6</b> | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Total</b>       | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |

## 6

## Autres éléments d'informations

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

- avenue Kléber à Paris 16<sup>e</sup>,
- rue du Laos à Paris 15<sup>e</sup>.

# MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 DÉCEMBRE 2009

### 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 2009, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au Gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 17 791 520,95 euros selon la répartition suivante :

a) 17 630 008,69 euros au titre de la distribution d'un dividende dont :

- 17 260 391,06 euros pour Capma & Capmi
- 369 617,63 euros pour MRE

b) 161 512,26 euros au compte report à nouveau.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2009 après distribution du dividende est évaluée à 26,530euros et approuve cette évaluation.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle pour six ans le mandat du Cabinet MAZARS, comme Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.



# Société Civile Centrale Monceau

## Annexes aux comptes au 30 septembre 2009

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 **44,75 %** par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi, pour ses différents régimes collectifs de retraite en points et contrats de rentes viagères, à **49,75 %** par la société civile immobilière Monceau Investissements Immobiliers - elle-même filiale à **97,9 %** de Capma & Capmi - et par la Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de **5,5 %**.

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 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 dans la durée des taux de revalorisation 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 s'appuient sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'Assemblée générale des associés, d'une part
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société, d'autre part. Dans la mesure où l'attention s'est portée au cours de l'exercice sur la concrétisation des opérations d'acquisition engagées au cours de l'exercice précédent, le comité immobilier ne s'est pas réuni entre le 1er octobre 2008 et le 30 septembre 2009 dans. Il a toutefois été consulté par voie écrite pour émettre un avis sur un projet d'acquisition, auquel il n'a pas été en définitive donné suite, en raison des incertitudes d'ordre juridique entourant le projet.

Les deux importantes opérations engagées au cours de l'exercice précédent ont été menées à leur terme au cours du présent exercice :

- l'acquisition du programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly-Larue (94), à proximité immédiate du Marché d'Intérêt National de Rungis s'est conclue par la signature de l'acte authentique le 3 décembre 2008 ; Monceau Investissements Immobiliers et sa filiale la Société Civile Centrale Monceau ont lancé la construction de deux immeubles d'une Surface Utile Brute Locative de 6.624 et 6.456 mètres carrés pour un budget prévisionnel global de près de 54 millions d'euros HT ; l'avancement du chantier est en phase avec le planning qui prévoit une livraison au plus tard le 31 décembre 2010.
- Le processus d'acquisition de l'immeuble de bureaux au 24 de la rue du Général Bertrand dans le 7ème arrondissement de Paris s'est également conclu par la signature de l'acte authentique le 27 janvier 2009. Cet immeuble, idéalement placé dans un quartier prestigieux de Paris dont la société, comme sa société mère MII, était jusqu'à présent absente, fait l'objet d'une réhabilitation lourde, qui permettra d'offrir à la location une surface utile de 5.200 mètres carrés sur 2 étages de parkings. Le permis de construire qui propose une restructuration ambitieuse mettant en valeur cet immeuble de bureaux érigé au début du 20ème siècle a été obtenu le 14 septembre 2009.
- Ces travaux de construction et de réhabilitation s'inscrivent dans la démarche "Haute Qualité Environnementale" permettant d'obtenir un label qui constitue désormais une référence pour les réalisations nouvelles de qualité.

Ces acquisitions ont été étudiées dans un contexte de marché de l'immobilier encore tendu et actif, caractérisé par une demande d'immeubles supérieure à l'offre, en particulier en raison de la présence d'investisseurs étrangers se contentant d'une rentabilité immédiate faible. Cette situation a évolué au cours des exercices 2008 et 2009, laissant peu de place aux opportunités de cessions, mais pouvant ouvrir des opportunités d'investissements nouveaux sur le long terme.

Dans la logique d'arbitrage visant à céder les immeubles ne s'intégrant pas dans la stratégie patrimoniale souhaitée par les associés porteurs de parts, un bien fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière. L'entrepôt situé à Miramas, qui entraîne du fait de sa vacance chaque année des charges improductives tout en faisant peser des risques en termes de responsabilité, a été vendu à l'Epad Ouest Provence le 29 octobre 2009. La cession du local

de la Cité Dillon à La Martinique, qui a fait l'objet d'une promesse de vente signée au cours de l'exercice précédent, n'a pas pu se concrétiser en raison des difficultés rencontrées par l'acquéreur pour réunir le financement.

Le patrimoine de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre et du 3ème trimestre 2009, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CB Richard Ellis Valuation.

D'une manière générale, les conclusions de ces travaux ont produit des valeurs en baisse par rapport à celles résultant des travaux d'inventaire précédents, de 9,0% pour les immeubles détenus en propre, de 8,2% pour ceux détenus en indivision avec la société Monceau Investissements Immobiliers.

La **valeur globale** du patrimoine a atteint, au 30 septembre 2009, **368.505 k€,** hors droits. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **202.146 k€,** il en ressort une **plus-value latente** de **166.359 k€,** prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Conformément à la décision prise par l'Assemblée générale de décembre 2008, la société a distribué un **dividende de 12.052 k€,** soit le montant déjà versé sous forme d'acompte, réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent. Elle a également versé, en septembre 2009, en prévision du résultat de l'exercice, et sur demande des associés, un **acompte sur dividende de 11.984 k€.**

La valeur de la part prenant en compte les plus values latentes sur le patrimoine, le résultat de l'exercice et l'acompte sur dividende versé s'élève à 52,404 €, en baisse de 7,64% sur la valeur de 56,737 € affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2008.

| Associés                            | Versements de septembre 2009 |                             | Totaux        |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|
|                                     | Solde sur dividendes 2008    | Acompte sur dividendes 2009 |               |
| Capma & Capmi                       | -                            | 5 362                       | 5 362         |
| Monceau Investissements Immobiliers | -                            | 5 962                       | 5 962         |
| MCR                                 | -                            | 660                         | 660           |
| <b>Total</b>                        | -                            | <b>11 984</b>               | <b>11 984</b> |

## 2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

## 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 1er 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 :

|                                     | <b>Catégorie : 1</b><br>Habitation et bureaux pré 1945 |        | <b>Catégorie : 2</b><br>Habitation et bureaux post 1945 |        | <b>Catégorie : 3</b><br>Entrepôts et locaux d'activité |        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------|--------|
|                                     | Durées                                                 | Taux   | Durées                                                  | Taux   | Durées                                                 | Taux   |
| Terrains                            | -                                                      |        | -                                                       |        | -                                                      |        |
| Constructions "Gros œuvre"          | 120                                                    | 0,83%  | 80                                                      | 1,25%  | 30                                                     | 3,33%  |
| Constructions "Clos et couvert"     | 35                                                     | 2,86%  | 30                                                      | 3,33%  | 30                                                     | 3,33%  |
| Constructions "Lots techniques"     | 25                                                     | 4,00%  | 25                                                      | 4,00%  | 20                                                     | 5,00%  |
| Constructions "Second œuvre"        | 15                                                     | 6,67%  | 15                                                      | 6,67%  | 10                                                     | 10,00% |
| Provisions pour grosses réparations | 10                                                     | 10,00% | 10                                                      | 10,00% | 10                                                     | 10,00% |

|                                     | <b>Catégorie : 4</b><br>Commerces |        | <b>Catégorie : 5</b><br>Immeubles de grandes hauteurs |        | <b>Catégorie : 6</b><br>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%  |
| 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                  | Solde au 30/09/2008 | Acquisitions  | Cessions     | Solde au 30/09/2009 |
|---------------------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------|
| <b>Terrains bâtis</b>     |                     |               |              |                     |
| Catégorie 1               | 27 770              | 26 906        | -            | 54 677              |
| Catégorie 2               | 10 964              | 2 607         | -            | 13 571              |
| Catégorie 3               | 15                  | -             | -            | 15                  |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | 370                 | -             | -            | 370                 |
| Catégorie 6               | 15 156              | -             | -            | 15 156              |
| <b>Gros œuvre</b>         | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 1               | 39 255              | 8 279         | -            | 47 534              |
| Catégorie 2               | 24 018              | -             | -            | 24 018              |
| Catégorie 3               | 181                 | -             | -            | 181                 |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | 728                 | -             | -            | 728                 |
| Catégorie 6               | 29 206              | 15            | -            | 29 221              |
| <b>Clos &amp; couvert</b> | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 1               | 12 085              | 4 180         | -            | 16 266              |
| Catégorie 2               | 9 376               | -             | -            | 9 376               |
| Catégorie 3               | 46                  | -             | -            | 46                  |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | 299                 | -             | -            | 299                 |
| Catégorie 6               | 9 762               | 9             | -            | 9 771               |
| <b>Lots techniques</b>    | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 1               | 10 888              | 440           | -            | 11 328              |
| Catégorie 2               | 9 512               | 548           | -            | 10 060              |
| Catégorie 3               | 15                  | -             | -            | 15                  |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | 709                 | -             | -            | 709                 |
| Catégorie 6               | 10 191              | 26            | -            | 10 217              |
| <b>Second œuvre</b>       | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 1               | 7 332               | 802           | -            | 8 135               |
| Catégorie 2               | 7 339               | 280           | -            | 7 619               |
| Catégorie 3               | 13                  | -             | -            | 13                  |
| Catégorie 4               | -                   | -             | -            | -                   |
| Catégorie 5               | 131                 | -             | -            | 131                 |
| Catégorie 6               | 5 654               | 79            | -            | 5 733               |
| Immobilisations en cours  | 3 508               | 13 697        | 3 508        | 13 697              |
| <b>Totaux</b>             | <b>234 522</b>      | <b>57 868</b> | <b>3 508</b> | <b>288 882</b>      |
| Terrains                  | 54 275              | 29 513        | -            | 83 788              |
| Gros œuvre                | 93 387              | 8 294         | -            | 101 681             |
| Clos & couverts           | 31 567              | 4 189         | -            | 35 756              |
| Lots techniques           | 31 316              | 1 014         | -            | 32 330              |
| Second œuvre              | 20 469              | 1 161         | -            | 21 629              |
| Immobilisations en cours  | 3 508               | 13 697        | 3 508        | 13 697              |
| <b>Totaux</b>             | <b>234 522</b>      | <b>57 868</b> | <b>3 508</b> | <b>288 882</b>      |

## Montants des amortissements

| Libellés                  | Solde au 30/09/2008 | Dotations    | Reprises | Solde au 30/09/2009 |
|---------------------------|---------------------|--------------|----------|---------------------|
| <b>Gros œuvre</b>         |                     |              |          |                     |
| Catégorie 1               | 7 311               | 330          | -        | 7 641               |
| Catégorie 2               | 7 054               | 229          | -        | 7 283               |
| Catégorie 3               | 115                 | 2            | -        | 117                 |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -        | -                   |
| Catégorie 5               | 515                 | 6            | -        | 521                 |
| Catégorie 6               | 13 889              | 196          | -        | 14 085              |
| <b>Clos &amp; couvert</b> |                     |              |          |                     |
| Catégorie 1               | 3 254               | 418          | -        | 3 673               |
| Catégorie 2               | 3 557               | 331          | -        | 3 888               |
| Catégorie 3               | 29                  | -            | -        | 30                  |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -        | -                   |
| Catégorie 5               | 236                 | 10           | -        | 246                 |
| Catégorie 6               | 5 443               | 303          | -        | 5 746               |
| <b>Lots techniques</b>    |                     |              |          |                     |
| Catégorie 1               | 3 103               | 429          | -        | 3 532               |
| Catégorie 2               | 3 981               | 494          | -        | 4 475               |
| Catégorie 3               | 10                  | -            | -        | 10                  |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -        | -                   |
| Catégorie 5               | 570                 | 28           | -        | 598                 |
| Catégorie 6               | 5 996               | 399          | -        | 6 396               |
| <b>Second œuvre</b>       |                     |              |          |                     |
| Catégorie 1               | 2 588               | 587          | -        | 3 175               |
| Catégorie 2               | 3 318               | 499          | -        | 3 817               |
| Catégorie 3               | 9                   | 0            | -        | 10                  |
| Catégorie 4               | -                   | -            | -        | -                   |
| Catégorie 5               | 114                 | 8            | -        | 122                 |
| Catégorie 6               | 3 700               | 385          | -        | 4 085               |
| <b>Totaux</b>             | <b>64 794</b>       | <b>4 656</b> | <b>-</b> | <b>69 449</b>       |

|                 |               |              |          |               |
|-----------------|---------------|--------------|----------|---------------|
| Terrains        | -             | -            | -        | -             |
| Gros œuvre      | 28 885        | 763          | -        | 29 647        |
| Clos & couverts | 12 519        | 1 063        | -        | 13 583        |
| Lots techniques | 13 660        | 1 350        | -        | 15 010        |
| Second œuvre    | 9 730         | 1 480        | -        | 11 209        |
| <b>Totaux</b>   | <b>64 794</b> | <b>4 656</b> | <b>-</b> | <b>69 449</b> |

## Montants des provisions

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

| Libellés      | Solde au 30/09/2008 | Dotations  | Reprises | Solde au 30/09/2009 |
|---------------|---------------------|------------|----------|---------------------|
| Catégorie 1   | -                   | -          | -        | -                   |
| Catégorie 2   | 2 533               | 968        | -        | 3 501               |
| Catégorie 3   | 91                  | -          | 3        | 89                  |
| Catégorie 4   | -                   | -          | -        | -                   |
| Catégorie 5   | -                   | -          | -        | -                   |
| Catégorie 6   | -                   | -          | -        | -                   |
| <b>Totaux</b> | <b>2 624</b>        | <b>968</b> | <b>3</b> | <b>3 590</b>        |



### 4.1.2 Immobilisations financières

| Libellés                  | Solde au 30/09/2008 | Entrées  | Sorties   | Solde au 30/09/2009 |
|---------------------------|---------------------|----------|-----------|---------------------|
| Parts de la SCI Vincennes | 5                   | -        | -         | 5                   |
| Parts de la SCI Le G      | 1                   | -        | 1         | -                   |
| Fonds de roulement versés | 120                 | 1        | 20        | 100                 |
| <b>Totaux</b>             | <b>126</b>          | <b>1</b> | <b>22</b> | <b>105</b>          |

### 4.1.3 Créances

| Rubriques & postes           | Montants     | Échéances      |               |
|------------------------------|--------------|----------------|---------------|
|                              |              | à 1 an au plus | à plus d'1 an |
| Clients et comptes rattachés | 1 238        | 1 238          | -             |
| Fournisseurs débiteurs       | 18           | 18             | -             |
| Créances Fiscales            | 2 186        | 2 186          | -             |
| Autres créances              | 900          | 900            | -             |
| <b>Total</b>                 | <b>4 342</b> | <b>4 342</b>   | <b>-</b>      |

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **552 k€** et les créances sur locataires douteux pour **308 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de **254 k€**.

Les créances fiscales incluent **2.049 k€** de crédit de TVA.

Les autres créances se composent principalement du compte courant de gestion de la société Richardière pour un montant de **827 k€**, d'un compte de produits à recevoir relatif à l'estimation des plus-values du 3ème trimestre 2009 portant sur les avoirs en banque pour **7 k€** et une somme d'environ **61 k€** concernant les provisions du Syndic retenues lors de la cession de l'immeuble de Courbevoie.

### 4.1.4 Disponibilités

Les disponibilités s'élèvent à **3.844 k€** au 30 septembre 2009 contre **2.809 k€** au 30 septembre 2008.

## 4.2 Passif

### 4.2.1 Capitaux propres

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

| Libellés                            |                 | Ouverture        | Augmentation | Diminution | Clôture          |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|--------------|------------|------------------|
| Capma & Capmi                       | en k€           | 48 252           | -            | -          | 48 252           |
|                                     | en parts        | 3 029 321        | -            | -          | 3 029 321        |
| Monceau Investissements Immobiliers | en k€           | 47 717           | -            | -          | 47 717           |
|                                     | en parts        | 3 368 607        | -            | -          | 3 368 607        |
| Mutuelle Centrale de Réassurance    | en k€           | 5 589            | -            | -          | 5 589            |
|                                     | en parts        | 372 614          | -            | -          | 372 614          |
| <b>sous total</b>                   | <b>en k€</b>    | <b>101 558</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>101 558</b>   |
|                                     | <b>en parts</b> | <b>6 770 542</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>6 770 542</b> |
| Prime d'émission                    | en k€           | 83 860           | -            | -          | 83 860           |
| Réserve indisponible                | en k€           | 1 203            | -            | -          | 1 203            |
| <b>Total</b>                        |                 | <b>186 621</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>186 621</b>   |

## Report à nouveau (solde créditeur)

| Libellés                           | Solde au 30/09/2008 | Résultat 2008 net d'acompte | Dividendes distribués | Solde au 30/09/2009 |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| Report à nouveau (solde créditeur) | 21                  | 1 892                       | -                     | 1 913               |
| <b>Total</b>                       | <b>21</b>           | <b>1 892</b>                | <b>-</b>              | <b>1 913</b>        |

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 4 décembre 2008, le bénéfice de l'exercice 2008 soit **13.944 k€** a été affecté selon la répartition suivante :

a) **12.052 k€** au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- **5.996 k€** à Monceau Investissements Immobiliers
- **5.392 k€** à Capma & Capmi,
- **663 k€** à la Mutuelle de Réassurance

b) **1.892 k€** au compte report à nouveau, portant ainsi ce dernier à **1.913 k€**.

### 4.2.2 Provisions pour risques et charges

| Libellés                | Solde au 30/09/2008 | Dotations | Reprises   | Solde au 30/09/2009 |
|-------------------------|---------------------|-----------|------------|---------------------|
| Provisions pour risques | 180                 | -         | 101        | 79                  |
| <b>Total</b>            | <b>180</b>          | <b>-</b>  | <b>101</b> | <b>79</b>           |

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges sont enregistrées en résultat d'exploitation.

### 4.2.3 Dettes

| Rubriques & postes                | Montants      | Échéances      |               |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|
|                                   |               | à 1 an au plus | à plus d'1 an |
| Dépôts de garantie                | 3 904         | -              | 3 904         |
| Associés                          | 30 884        | 30 884         | -             |
| Avances clients                   | 1 945         | 1 945          | -             |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 2 156         | 2 156          | -             |
| Dettes fiscales et sociales       | 1 284         | 1 284          | -             |
| Autres dettes                     | 37            | 37             | -             |
| Découvert, concours bancaires     | -             | -              | -             |
| <b>Total</b>                      | <b>40 210</b> | <b>36 306</b>  | <b>3 904</b>  |

- Le solde du compte Associés représente le montant de l'avance en compte-courant de **30.000 k€** consentie par ces derniers à la SCCM le 16/12/2008, augmentée des intérêts dus au 30/09/2009.

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures d'immobilisation pour **681 k€**,
- les factures non parvenues sur travaux pour **740 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **728 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux pour **7 k€**,

Les dettes fiscales sont constituées de **1.215 k€** de provision représentant les  $\frac{3}{4}$  de la taxe foncière 2009 et de **54 k€** de droit au bail.

## 5 Notes sur le compte de résultats

### 5.1 Achats et charges externes

|                                                                       |       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| <b>Charges de fonctionnement</b>                                      |       | <b>4 405</b> |
| dont charges récupérables                                             | 4 410 |              |
| <b>Entretiens et réparations</b>                                      |       | <b>2 450</b> |
| dont factures non parvenues sur travaux                               | 740   |              |
| dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure | -     |              |
| <b>Honoraires et autres charges</b>                                   |       | <b>986</b>   |
| <b>Total</b>                                                          |       | <b>7 941</b> |

### 5.2 Produits et charges exceptionnels

|                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Produits exceptionnels sur exercices antérieurs                             | 181        |
| Produits de cession de l'actif immobilisé                                   | -          |
| Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés | 3          |
| Reprise de provisions pour dépréciation des créances                        | -          |
| Autres produits exceptionnels divers                                        | 14         |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                               | <b>198</b> |
| Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs                            | 21         |
| Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés                      | 1          |
| Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers         | 968        |
| Autres charges exceptionnelles diverses                                     | -          |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                              | <b>991</b> |

### 5.3 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 |
|--------------------|----------------|----------------|---------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Catégorie 1</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 2</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 3</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 4</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 5</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Catégorie 6</b> |                |                |                           |               |                                       |                          |                                       |
| Néant              | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |
| <b>Total</b>       | -              | -              | -                         | -             | -                                     | -                        | -                                     |

## 6

### Autres éléments d'informations

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

- La Bourse Maritime à Bordeaux
- Le Monceau à Villeurbanne (2 gardiens)
- rue Auber à Paris 8<sup>e</sup>
- avenue Kléber à Paris 16<sup>e</sup> (indivision)
- rue du Laos à Paris 15<sup>e</sup> (indivision)
- rue de Monceau à Paris 8<sup>e</sup>
- rue de Rennes à Paris 6<sup>e</sup>
- rue de Rome à Paris 8<sup>e</sup>.

# SOCIÉTÉ CIVILE CENTRALE MONCEAU

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 DÉCEMBRE 2009

### 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 2009, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au Gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 11 891 123 euros provenant du résultat excédentaire de l'exercice, majoré du report à nouveau soit 1 913 231 euros, de la façon suivante :

a) 11 983 859,34 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 5 962 434,39 euros pour MII.
- 5 361 898,17 euros pour Capma & Capmi
- 659 526,78 euros pour la Mutuelle Centrale de Réassurance.

b) 1 820 494,66 euros au compte report à nouveau.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2009 après distribution du dividende est évaluée à 52,404 euros et approuve cette évaluation.



### **Société Civile Centrale Monceau**

Société civile au capital de 95.968.920 € - R.C.S. Paris D 309 361 467

### **Monceau Investissements Immobiliers**

Société civile à capital variable - R.C.S. Paris D 320 797 913

Siège social : 65, rue de Monceau - 75008 Paris

Siège administratif : 36, rue de Saint-Pétersbourg - B.P. 677 - 75367 Paris cedex 08

Tél. : 01 49 95 79 79 - Fax : 01 40 16 43 21

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