



Société Civile Centrale Monceau

**Rapport annuel
Exercice 2014**



Sommaire

Rapport du gérant	p.3
Rapport du Commissaire aux comptes	p.11
Capitaux propres	p.12
Compte de résultat	p.13
Bilan	p.14
Annexes aux comptes au 30 septembre 2014	p.16
Les résolutions	p.26

RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DU 9 DÉCEMBRE 2014

Société Civile Centrale Monceau

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

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

Afin de piloter et de contrôler la stratégie de la société, les règles de gouvernance de l'entreprise, respectueuses des prérogatives des organes sociaux et de l'assemblée générale de ses associés, s'appuient sur les travaux du Comité immobilier et les avis qu'il émet. Ce comité consultatif est composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Il est consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Ce comité a été consulté à 7 reprises entre le 1^{er} octobre 2013 et le 30 septembre 2014.

1. Le patrimoine

1.1 Acquisitions et arbitrages

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2014, le patrimoine s'est enrichi d'un nouvel actif, un immeuble de bureaux situé au 27 rue de Mogador, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

L'immeuble bénéficie d'une bonne situation entre la gare saint-Lazare et le quartier de l'Opéra. Il jouxte le théâtre Mogador et présente une très belle façade haussmannienne en pierres de taille agrémentée de bow-windows. Entièrement restructuré en 2000 et rénové en 2012 pour l'entrée de l'actuel locataire, il offre une surface de 2.270 m² et est entièrement loué pour une durée ferme expirant en 2021.



6, rue Newton à Paris

Dans le cadre de la stratégie visant à se désengager progressivement des immeubles résidentiels et des petits lots de copropriété, la société a pu profiter de l'opportunité de céder trois biens au cours de l'exercice :

- l'immeuble situé 47 rue de Rome dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, sous promesse à la clôture du dernier exercice, a été vendu en octobre 2013 ;
- l'immeuble situé au 52 avenue Kléber dans le 16^{ème} arrondissement de Paris, détenu en indivision avec la MII, a été cédé en décembre 2013 ;
- l'appartement isolé situé 43-47 rue Vasco de Gama à Paris a été vendu en mai 2014.



Route de la chartreuse à Corenc



1, avenue des Cités Unies d'Europe à Vendôme

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

Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface en m ²	% de détention
27 rue Mogador	75 Paris IX ^{ème}	2.270 m ²	100%

Détail des cessions :

Adresse	Ville	Surface en m ²	% de détention
47 rue de Rome	75 Paris VIII ^{ème}	1.494 m ²	100%
52 avenue Kléber	75 Paris XVI ^{ème}	850 m ²	50%
43-47, rue Vasco de Gama	75 Paris XV ^{ème}	96 m ²	100%

1.2 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2014

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

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

En incluant l'immeuble de la rue Dumont d'Urville, les immeubles en cours de restructuration lourde totalisent une surface évaluée à près de 5.800 m².

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

Adresse	Ville	Surface en m ²	% de détention
20, rue La Boétie (CPI)	75 Paris VIII ^{ème}	3.331 m ²	100%
3 rue du Dr Lancereaux	75 Paris VIII ^{ème}	1.007 m ²	100%

Hormis ces immeubles en construction ou en cours de restructuration, le patrimoine de la société compte, au 30 septembre 2014, 33 immeubles, dont 30 immeubles détenus en direct et 3 en indivision avec MII, pour une surface totale de 94.479 m² (les immeubles en indivision sont intégrés à raison de 50% de la surface réelle totale). Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 16 immeubles à Paris (dont 5 immeubles d'habitation ou mixtes), pour une surface totale de 44.424 m²,
- 5 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 17.414 m²,
- 12 immeubles dans les autres régions (dont 4 immeubles dans les départements d'outre-mer), pour une surface totale de 32.641 m².

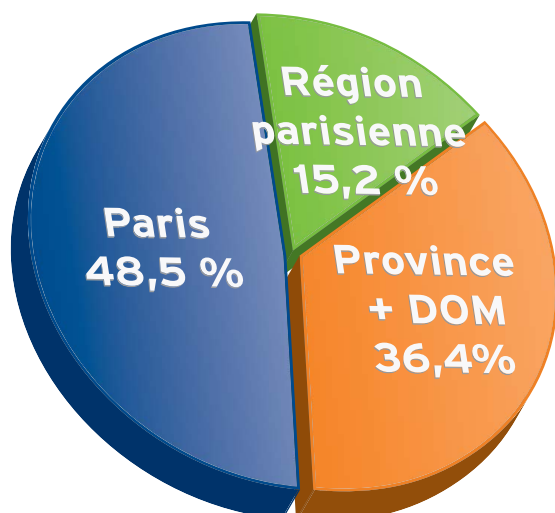
L'inventaire de ce patrimoine, détaillant les principales caractéristiques des immeubles, est repris ci-après. Il est complété par des graphiques ventilant les immeubles par localisation, d'une part sur le critère du nombre d'immeubles concernés, d'autre part sur le nombre de mètres carrés correspondants.

Patrimoine de SCCM au 30 septembre 2014
(hors immeubles en cours de restructuration/rénovation)

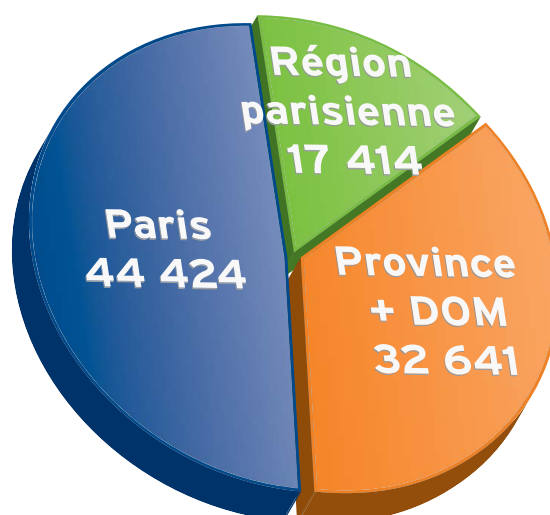
ADRESSE	VILLE	m² détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
BUREAUX : 29			
Paris : 12			
20, rue Vivienne	Paris II ^{ème}	3.003 m²	SCCM
24, rue du Général Bertrand	Paris VII ^{ème}	5.484 m²	SCCM
19, rue du Général Foy	Paris VIII ^{ème}	3.181 m²	SCCM
65, rue de Monceau (**)	Paris VIII ^{ème}	1.939 m²	SCCM
6, rue Paul Baudry	Paris VIII ^{ème}	2.786 m²	SCCM
36, rue de Saint-Pétersbourg	Paris VIII ^{ème}	13.844 m²	SCCM
106, rue d'Amsterdam	Paris IX ^{ème}	1.856 m²	SCCM
13, rue Auber (**)	Paris IX ^{ème}	3.571 m²	SCCM
27, rue Mogador	Paris IX ^{ème}	2.270 m²	SCCM
6, rue Newton	Paris XVI ^{ème}	888 m²	SCCM
51, rue Dumont d'Urville	Paris XVI ^{ème}	1.457 m²	SCCM
14 Rue de Lübeck, 6 Rue de l'Amiral Hamelin	Paris XVI ^{ème}	970 m²	SCCM
Région parisienne : 5			
<i>Hauts de Seine - 92</i>			
85, rue Anatole France (**)	Levallois-Perret	1.472 m²	SCCM
100, quartier Boieldieu - Tour Franklin	Puteaux	2.308 m²	SCCM
64, rue de Colmar	Rueil Malmaison	2.411 m²	SCCM
40, rue Pasteur	Suresnes	4.599 m²	Indivision SCCM/MII (*)
<i>Val-de-Marne - 94</i>			
Oxygène Sud ZAC Petit Leroy	Chevilly-Larue	6.624 m²	SCCM
Province : 12			
<i>Gironde - 33</i>			
1, place Lainé	Bordeaux	3.021 m²	SCCM
<i>Isère - 38</i>			
Route de la Chartreuse	Corenc	1.487 m²	SCCM
<i>Loir et Cher - 41</i>			
1, avenue des Cités-Unies d'Europe	Vendôme	10.253 m²	SCCM
<i>Nord - 59</i>			
2 rue Tenremonde	Lille	1.248 m²	Indivision SCCM/MII (*)
<i>Rhône - 69</i>			
100, rue Louis Guérin	Villeurbanne	9.085 m²	SCCM
3, rue des Cuirassiers	Lyon	5.430 m²	SCCM
<i>Haute Saône - 70</i>			
28, rue de l'aigle noir (**)	Vesoul	891 m²	SCCM
<i>Somme - 80</i>			
4, rue du Cloître de la Barge	Amiens	290 m²	SCCM
<i>Outre-Mer</i>			
10, rue Léopold Helder	Cayenne	321 m²	SCCM
Le Galéria	Le Lamentin	83 m²	SCCM
Boulevard Legitimus 3	Pointe à Pitre	257 m²	SCCM
Rue de la Cie des Indes	Saint-Denis de la Réunion	275 m²	SCCM

ADRESSE	VILLE	m² détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
HABITATION : 4			
Paris : 4			
38, rue Madame	Paris VI ^{ème}	1.190 m²	SCCM
79, rue de Rennes	Paris VI ^{ème}	1.012 m²	SCCM
10, rue du Laos	Paris XV ^{ème}	815 m²	Indivision SCCM/MII (*)
144/152, rue de Marcadet	Paris XVIII ^{ème}	158 m²	
Région Parisienne : (0)			
Province : (0)			
(*) quatre immeubles en indivision pour lesquels la surface est décomptée pour moitié			
(**) immeubles mixtes dont la part d'occupation professionnelle est supérieure à 70 %			

Répartition géographique des immeubles SCCM
par nombre de sites



Répartition géographique des immeubles SCCM
en nombre de mètres carrés



Conséquence de la politique menée depuis plus de quinze années, qui privilégie le domaine libre contractuel de préférence au secteur administré qu'est devenu dans les faits l'immobilier résidentiel, les immeubles de bureaux, ou à dominante de bureaux, constituent l'essentiel du patrimoine détenu par la société, avec une part de 96,6 % de la surface ; ce taux est en hausse significative par rapport à l'exercice précédent du fait de la vente des immeubles résidentiels de l'avenue Kléber et de la rue de Rome :

(hors immeubles en construction/restructuration)	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en millions d'euros
Bureaux	91 304	96,6 %	466,4 M€	95,1 %	277,9 M€ ^❶
Habitation	3 175	3,4 %	23,9 M€	4,9 %	1,2 M€
Total	94 479	100 %	490,4 M€	100 %	279,2 M€

^❶ Net de la provision pour dépréciation des constructions de 6.376 k€ relative aux immeubles de Vendôme, Lübeck (Paris XVI^{ème}), «Oxygène Sud» à Chevilly-Larue, Corenc (Isère) et Vesoul.

Le taux d'occupation, qui atteint **82,6 %** au 30 septembre 2014, se situe à un niveau très proche de celui enregistré un an plus tôt, à 82,8 %. Le taux de vacance est essentiellement imputable aux facteurs suivants :

- l'immeuble Oxygène Sud, situé à Chevilly-Larue, a subi les effets du fléchissement de la demande qui a inévitablement accompagné la crise économique ; cependant, un bail a été signé quelques jours après la fin de l'exercice en cours pour 4.000 m² sur cet immeuble. L'enregistrement de cette transaction permet d'élever le taux d'occupation de l'ensemble du patrimoine de la société à 86,8 %.
- les immeubles en cours de restructuration et modernisation constituent 5,9 % de la surface totale et donc près de la moitié de la vacance.

À noter : l'immeuble de la Bourse Maritime à Bordeaux a fait l'objet d'un important projet de mise aux normes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite et sécurité en cas d'incendie) ; plusieurs baux ont pu être signés dès la fin des travaux intervenue à l'issue de l'exercice courant.

La bonne tenue du taux de remplissage des immeubles parisiens à 94,1 % a permis d'amortir l'effet de la baisse de la demande qui a frappé en premier lieu l'Ile de France hors Paris et les zones régionales situées en dehors des grandes métropole.

Face à un environnement de crise, ces indicateurs témoignent de la qualité du patrimoine.

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

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

2. Les comptes de l'exercice et la valorisation de la part sociale

2.1 Les comptes de résultat

Les **produits locatifs** enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014 s'élèvent à 32.399 k€ contre **31.782 k€** au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2013. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.792 k€**, soit 11,7 % des produits locatifs.

Les **loyers émis** sont en légère hausse de 1,9 % ; les évolutions souvent baissières des loyers enregistrées lors des renouvellements de baux ou changements de locataires ont été compensées par le taux de vacance faible des immeubles parisiens qui correspondent aux loyers les plus élevés. Les loyers ont également subi l'évolution peu favorable, voire négative, de l'indice Insee du Coût de la Construction qui sert de référence pour la revalorisation annuelle des loyers de bureaux. Après une année de progression mesurée, ce taux est retombé, en année glissante, à - 1,3%.

Il est à noter que, dans le cadre de la loi « Pinel », l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), moins dépendant des aléas des coûts des matières premières, se substituera progressivement à l'ICC dans les nouveaux baux commerciaux.

Les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **16.215 k€** contre **17.322 k€** pour l'exercice précédent, soit une baisse sensible de **6,4 %**.

Cette baisse des charges d'exploitation associée à l'évolution favorable des produits locatifs a entraîné une hausse du **résultat d'exploitation, qui s'élève à 16.186 k€** contre **14.480 k€** pour l'exercice précédent, soit un résultat en hausse de **11,8 %**.

Les produits financiers sont en forte hausse à **199 k€** alors qu'ils étaient quasiment nuls au cours de l'exercice précédent.

Les éléments exceptionnels contribuent aux résultats à hauteur de 16.406 k€ en forte hausse par rapport à l'exercice précédent (661 k€). Ces produits exceptionnels proviennent essentiellement de la cession des trois actifs détaillée au paragraphe 1.1.

Finalement, le **résultat de l'exercice** s'établit à **32.712 k€** en forte hausse de 116% par rapport à celui de 2013 (15.119 k€). Il représente **17,2 %** des capitaux propres comptables.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter la quasi-totalité de ce résultat au versement d'un dividende de 30.000 k€, soit exactement le montant crédité en septembre 2014 au compte courant des porteurs de parts à titre d'acompte.



2.2 La valorisation du patrimoine et de la part sociale

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours des 2ème et 3ème trimestres 2014, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. La société « BNP RE Expertises », qui a pris la suite du cabinet d'expertise « CB Richard Ellis Valuation » en 2011, a procédé à sa 4ème campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses premiers travaux.

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

La **valeur globale** du patrimoine a ainsi été évaluée, au 30 septembre 2014, à **490.384 k€**, hors droits. La valeur nette comptable, après déduction de la provision pour dépréciation des constructions de 6.376 k€ relative aux immeubles de Vendôme, Lübeck (Paris 16ème), « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, Corenc (Isère) et Vesoul s'élève à **279.197 k€**. La plus-value latente de **211.186 k€** est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

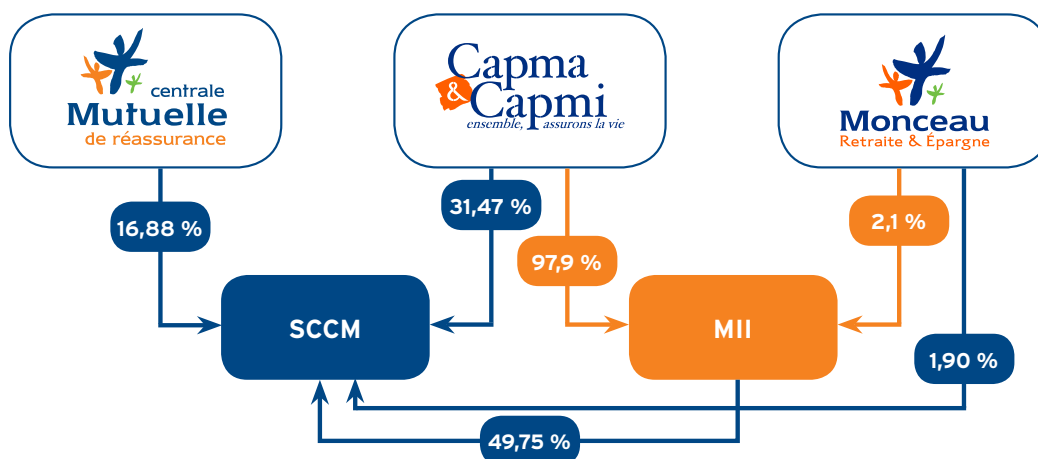
La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, prend en compte les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2014, le résultat de l'exercice et l'ensemble des capitaux propres de la société. Hors dividende versé, cette valeur s'établirait à 63,664 €.

Déduction faite de l'acompte sur dividende de 30.000 k€ versés aux porteurs de parts en septembre 2014, et sans affectation complémentaire du résultat au dividende, la valeur de la part expertisée s'élève à **59,233 €**, en légère baisse de **-0.24 %** sur la valeur de 59,373 € affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2013. En intégrant le versement du dividende, **le rendement global enregistré par chaque actionnaire pour cet exercice s'établit donc à 7,23 %**.

3. Informations sur la société

Le capital social au 30 septembre 2014, composé de 6.770.542 parts, est réparti entre :

- Capma & Capmi à hauteur de 31,47 %, soit 2.130.626 parts d'intérêt,
- Monceau Investissements Immobiliers à hauteur de 49,75 %, soit 3.368.607 parts d'intérêt,
- Monceau Retraite & Epargne à hauteur de 1,90 %, soit 128.695 parts d'intérêt,
- Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de 16,88 %, soit 1.142.614 parts d'intérêt.



Chacun des associés participe au prorata de sa participation dans le capital, aux avances en compte courant consenties pour financer la politique d'acquisition de la société. Au 30 septembre 2014, le total des apports en compte-courant des associés s'élevait à 160.003 k€.

Au terme de ce rapport, avant de laisser la parole au Commissaire aux comptes et de procéder au vote des résolutions, nous tenons à exprimer notre reconnaissance à l'ensemble des collaborateurs qui contribuent à l'exploitation de la société. Qu'ils soient ici remerciés pour leur travail et le temps qu'ils auront consacré à l'entreprise, lui permettant d'afficher les résultats de qualité que nous vous avons présentés.

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SOCIÉTÉ CIVILE CENTRALE MONCEAU

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 Septembre 2014 sur :

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

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

1/ Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2/ Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans le paragraphe 3.2, les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle par des experts indépendants. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.

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

3/ Vérifications et informations spécifiques

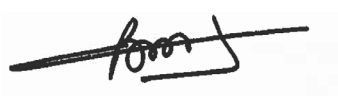
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 1^{er} décembre 2014

Le Commissaire aux comptes

Mazars



Christophe Berrard

Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2014

Capital social	101 558 130
Primes d'émission, fusion, apports	85 063 118
Report à nouveau	518 901
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	32 712 237
Acompte sur dividende	-30 000 000
	189 852 386
Provisions à caractère de réserves	-
Ecart d'évaluation Immobilisations	211 186 440
Ecart d'évaluation Immobilisations Financières	-
Ecart d'évaluation V.M.P	-
	401 038 826

Dividende	30 000 000
Acompte sur dividende versé	- 30 000 000
Capitaux propres réévalués après distribution	401 038 826
Nombre de parts	6 770 542
Valorisation de la part au 01/10/2014 (après affectation du résultat)	59,233
Valorisation de la part au 01/10/2013 (après affectation du résultat)	59,373
Rendement	-0,24 %

Compte de résultat

Monnaie : Euros

30/09/14

30/09/13

Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	32 399 439	31 782 476
Produits des activités annexes	793	2 633
Autres produits	402	15 981
Chiffre d'affaires net	32 400 634	31 801 090
Charges d'exploitation		
Autres Achats et Achats Externes	7 603 253	8 809 189
Impôts Taxes et Versements Assimilés	2 294 501	1 981 106
Salaires et Traitements	57 452	110 392
Charges Sociales	4 399	-
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	- 118 703	196 307
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	6 368 994	6 224 544
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres Charges	4 760	0
Sous-total	16 214 656	17 321 538
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	16 185 978	14 479 552
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	60 709	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	138 764	207
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Sous-total	199 473	207
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	10 641	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	68 636	-
Autres charges financières	-	21 579
Sous-total	79 277	21 579
RÉSULTAT FINANCIER	120 196	-21 372
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	16 306 174	14 458 181
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	840 472	469 374
Sur cessions d'éléments d'actif	18 311 059	712 500
Autres produits exceptionnels	594 797	143 137
Sous-total	19 746 328	1 325 011
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	176 555	507 378
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	3 127 080	155 314
Autres charges exceptionnelles	36 629	1 068
Sous-total	3 340 265	663 761
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	16 406 063	661 250
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	52 346 435	33 126 308
Total des charges	19 634 198	18 006 877
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32 712 237	15 119 430

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2014

1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2014			30/09/2013
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	378 737 866	99 540 443	279 197 422	257 332 695
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	43 295 970	-	43 295 970	36 571 838
Sous-total	422 033 836	99 540 443	322 493 393	293 904 533
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	- 5 336
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	100 762	-	100 762	100 410
Sous-total	100 762	-	100 762	100 410
Total actif immobilisé	422 134 599	99 540 443	322 594 155	294 004 943
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	2 313 722	460 311	1 853 412	1 039 245
Acomptes fournisseurs	-	-	-	30 131
État	2 722 273	-	2 722 273	4 509 889
Autres créances	1 193 427	-	1 193 427	550 109
Sous-total	6 229 422	460 311	5 769 111	6 129 374
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	20 444 839	10 641	20 434 197	436 517
Sous-total	20 444 839	10 641	20 434 197	436 517
Disponibilités	9 939 139	-	9 939 139	16 215 049
Total actif circulant	36 613 400	470 952	36 142 448	22 780 940
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	458 747 998	100 011 396	358 736 603	316 785 883

Monnaie : Euros

30/09/14	30/09/13
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	101 558 130	101 558 130
Primes d'émission, fusion, apports	85 063 118	85 063 118
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	518 901	3 399 471
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	32 712 237	15 119 430
Acomptes sur dividendes	-30 000 000	-18 000 000
Sous-total	189 852 386	187 140 149
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques		60 592
Provisions pour charges	-	-
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	4 309 793	4 017 124
Associés	160 003 491	119 727 166
Fournisseurs et comptes rattachés	1 220 983	2 215 791
Dettes fiscales et sociales	1 554 610	1 564 625
Autres dettes	1 795 339	2 060 436
Sous-total	168 884 217	129 585 141
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-
	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	358 736 603	316 785 883

(1) Dont à plus d'un an

4 062 955

4 017 124

(1) Dont à moins d'un an

164 821 261

125 568 017

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

Société Civile Centrale Monceau

Annexes aux comptes au 30 septembre 2014

Les sommes portées dans la présente annexe sont arrondies au millier d'euros le plus proche et exprimées en milliers d'euros.

1 Faits marquants de l'exercice

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

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

Afin de piloter et de contrôler la stratégie de la société, les règles de gouvernance de l'entreprise, respectueuses des prérogatives des organes sociaux et de l'assemblée générale de ses associés, s'appuient sur les travaux du Comité immobilier et les avis qu'il émet. Ce comité consultatif est composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts. Il est consulté par le gérant pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société. Ce comité a été consulté à 7 reprises entre le 1^{er} octobre 2013 et le 30 septembre 2014.

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2014, le patrimoine s'est enrichi d'un nouvel actif, un immeuble de bureaux situé au 27 rue de Mogador, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris. L'immeuble qui jouxte le théâtre Mogador bénéficie d'une bonne situation entre la gare Saint-Lazare et le quartier de l'Opéra.

Dans la logique d'arbitrage du parc résidentiel et des immeubles détenus en copropriété, deux immeubles d'habitation et un appartement ont été cédés au cours de l'exercice : l'immeuble situé 52 avenue Kléber dans le 16^{ème} arrondissement de Paris, l'immeuble situé 47 rue de Rome dans le 8^{ème} arrondissement de Paris et l'appartement isolé situé 43-47 rue Vasco de Gama dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.

Les **produits locatifs** enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014 s'élèvent à **32.399 k€** contre **31.782 k€** au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2013. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **3.792 k€**, soit 11,7 % des produits locatifs.

Les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **16.215 k€** contre **17.322 k€** pour l'exercice précédent, soit une baisse sensible de **6,4 %**.

Cette baisse des charges d'exploitation associée à l'évolution favorable des produits locatifs a entraîné une hausse du **résultat d'exploitation, qui s'élève à 16.186 k€** contre **14.480 k€** pour l'exercice précédent, soit un résultat en hausse de **11,8 %**.

Les produits financiers sont en forte hausse à **199 k€** alors qu'ils étaient quasiment nuls au cours de l'exercice précédent.

Les éléments exceptionnels contribuent aux résultats à hauteur de 16.406 k€ en forte hausse par rapport à l'exercice précédent (661 k€). Ces produits exceptionnels proviennent essentiellement de la cession des trois actifs.

Finalement, le **résultat de l'exercice** s'établit à **32.712 k€** en forte hausse de 116 % par rapport à celui de 2013 (15.119 k€). Il représente **17,2 % des capitaux propres comptables**.

Proposition est faite à l'Assemblée générale d'affecter la totalité de ce résultat ainsi qu'une part importante du report à nouveau au versement d'un dividende de 30.000 k€, soit exactement le montant crédité en septembre 2014 au compte courant des porteurs de parts à titre d'acompte.

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2014, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. La société « BNP RE Expertises » a procédé à sa 4^{ème} campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses premiers travaux.

La valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse par rapport à la valeur estimée un an plus tôt notamment grâce à la bonne tenue du taux d'occupation du patrimoine parisien, la stagnation conjoncturelle des loyers étant compensée par la baisse des taux de rendement constatée lors des transactions. La société « BNP RE Expertises », qui a pris la suite du cabinet d'expertise « CB Richard Ellis Valuation » en 2011, a procédé à sa 3^{ème} campagne d'expertise du patrimoine dans la continuité de ses premiers travaux.

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

La valeur globale du patrimoine a ainsi été évaluée, au 30 septembre 2014, à **490.384 k€**, hors droits. La valeur nette comptable, après déduction de la provision pour dépréciation des constructions de 6.376 k€ relative aux immeubles de Vendôme, Lübeck (Paris 16^{ème}), « Oxygène Sud » à Chevilly-Larue, Corenc (Isère) et Vesoul s'élève à **279.197 k€**. La plus-value latente de **211.186 k€** est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

La valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par la société BNP RE Expertises, prend en compte les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2014, le résultat de l'exercice et l'ensemble des capitaux propres de la société. Hors dividende versé, cette valeur s'établirait à 63,664 €.

Déduction faite de l'acompte sur dividende de 30.000 k€ versés aux porteurs de parts en septembre 2014, et sans affectation complémentaire du résultat au dividende, la valeur de la part expertisée s'élève à 59,233 €, en légère baisse de **-0.24 %** sur la valeur de **59,373 €** affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2013. En intégrant le versement du dividende, **le rendement global enregistré par chaque actionnaire pour cet exercice s'établit donc à 7,23 %**.

Actionnaires	Versements de septembre 2014 en compte-courant		Totaux
	Solde sur dividendes 2013	Acompte sur dividendes 2014	
Capma & Capmi	-	9 411	9 441
Monceau Investissements Immobiliers	-	14 926	14 926
MCR	-	5 063	5 063
Monceau Retraite & Épargne	-	570	570
Total	-	30 000	30 000

2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le 14 octobre 2014, la SCCM a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un immeuble situé au 28 rue Cambacérès dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

Cet immeuble construit en 1931 présente une belle façade de style « Art Déco » ; il est situé au cœur du « Quartier Central des Affaires » (QCA) à proximité immédiate de la place Saint-Augustin.

Il développe une surface utile totale de 1.489 m² en R+8 sur un niveau de sous-sol et est entièrement occupé.

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

Cet immeuble construit à la fin du 19^{ème} siècle présente une très belle façade de style « Art Nouveau » ;

L'immeuble développe une surface de 1.663m² en R+5 sur 2 niveaux de sous-sols et est entièrement loué à un locataire unique.

3 Principes, règles et méthodes comptables

3.1 Introduction

Il est fait, de manière générale, application des principes comptables généraux de prudence, de non compensation, de spécialisation des exercices, de permanence des méthodes. Les comptes sont établis dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments portés dans les comptes annuels est celle des coûts historiques.

Les immeubles détenus sont inscrits au bilan dans une perspective de détention durable.

3.2 Informations sur le choix des méthodes utilisées

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties selon la méthode par composants qui s'applique à titre obligatoire depuis le 1^{er} octobre 2005.

Les immeubles sont classés par catégorie, en fonction de leur nature ou de leur utilisation :

- Catégorie I : Habitation et bureaux pré 1945.
- Catégorie II : Habitation et bureaux post 1945.
- Catégorie III : Entrepôts et locaux d'activité.
- Catégorie IV : Commerces.
- Catégorie V : Immeubles de grandes hauteurs.
- Catégorie VI : Mixtes.

Cette ventilation sert à déterminer les durées d'amortissement des différents composants que sont :

- Le terrain (non amortissable).
- Le "gros œuvre" (infrastructure, super structure et façades).
- Le "clos et couvert" (façades menuiserie, étanchéité et couverture).
- Les "lots techniques" (chauffage, climatisation, ascenseur, électricité, plomberie et autres).
- Le "second œuvre".

Composant "révision"

La société n'a pas constitué de composant "révision" visant à isoler les travaux immobilisés ; comme pour l'élaboration des comptes de l'exercice précédent, ces travaux sont intégrés dans les autres composants suivant leur nature.

Amortissement des immobilisations

L'article 322-1 du plan comptable général prévoit qu'un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable. L'amortissement consiste donc à répartir le montant amortissable d'un actif en fonction de son utilisation.

Les durées d'utilisation des différents composants par catégories, utilisées pour le calcul des amortissements, sont celles communiquées par la Fédération Française des Sociétés d'Assurances soit :

	Catégorie : 1		Catégorie : 2		Catégorie : 3	
	Habitation et bureaux pré 1945		Habitation et bureaux post 1945		Entrepôts et locaux d'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 %

	Catégorie : 4 Commerces		Catégorie : 5 Immeubles de grandes hauteurs		Catégorie : 6 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	Soldes au 30/09/2013	Acquisitions	Cessions	Soldes au 30/09/2014
Terrains bâtis				
Catégorie 1	61 337	11 500	-	72 837
Catégorie 2	20 035		10	20 025
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	370	-	-	370
Catégorie 6	15 142	-	1 067	14 075
Gros œuvre				
Catégorie 1	53 767	8 610	-	62 377
Catégorie 2	35 284	-	20	35 264
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	728	-	-	728
Catégorie 6	29 194	186	2 802	26 578
Clos & couvert				
Catégorie 1	21 012	2 924	-	23 936
Catégorie 2	17 056	23	8	17 071
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	299	-	-	299
Catégorie 6	9 906	57	870	9 093
Lots techniques				
Catégorie 1	19 311	4 631	-	23 942
Catégorie 2	21 928	17	5	21 940
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	709	-	- 150	859
Catégorie 6	15 643	151	721	15 072
Second œuvre				
Catégorie 1	12 669	2 153	- 49	14 871
Catégorie 2	13 558	-	7	13 551
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	131	-	- 213	344
Catégorie 6	5 983	33	508	5 508
Immobilisations en cours	36 572	43 296	36 572	43 296
Totaux	390 631	73 581	42 178	422 034
Terrains	96 883	11 500	1 077	107 307
Gros œuvre	118 972	8 796	2 822	124 946
Clos & couverts	48 273	3 004	878	50 399
Lots techniques	57 591	4 799	576	61 813
Second œuvre	32 340	2 186	253	34 273
Immobilisations en cours	36 572	43 296	36 572	43 296
Totaux	390 631	73 581	42 178	422 034

Montants des amortissements

Libellés	Soldes au 30/09/2013	Dotations	Reprises	Soldes au 30/09/2014
Gros œuvre				
Catégorie 1	8 655	474	-	9 129
Catégorie 2	8 290	352	14	8 628
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	543	6	-	549
Catégorie 6	14 854	179	1 284	13 748
Clos & couvert				
Catégorie 1	5 438	671	-	6 109
Catégorie 2	5 679	543	6	6 215
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	288	10	-	299
Catégorie 6	6 944	262	591	6 614
Lots techniques	-	-	-	-
Catégorie 1	5 414	863	-	6 277
Catégorie 2	7 091	666	4	7 753
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	709	2	-	711
Catégorie 6	8 533	580	524	8 589
Second œuvre				
Catégorie 1	5 467	940	-	6 406
Catégorie 2	6 517	691	7	7 201
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	131	4	-	135
Catégorie 6	5 135	127	461	4 802
Totaux	89 687	6 369	2 891	93 165

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	32 342	1 010	1 298	32 054
Clos & couverts	18 349	1 486	598	19 238
Lots techniques	21 746	2 111	528	23 329
Second œuvre	17 249	1 762	467	18 544
Totaux	89 687	6 369	2 891	93 165

Montants des provisions

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

Libellés	soldes au 30/09/2013	Dotations	Reprises	soldes au 30/09/2014
Catégorie 1	-	44	-	44
Catégorie 2	7 036	6 332	7 036	6 332
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Totaux	7 036	6 376	7 036	6 376

4.1.2 Immobilisations financières

Libellés	Soldes au 30/09/2013	Entrées	Sorties	Soldes au 30/09/2014
Fonds de roulement versés	100	1	-	101
Totaux	100	1	-	101

4.1.3 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	2 314	2 314	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-
Créances Fiscales	2 722	2722	-
Autres créances	1 193	1 193	-
Total	6 229	6 229	-

Au poste "clients et comptes rattachés" sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **944 k€** et les créances sur locataires douteux pour **510 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de **460 k€**.

Les créances fiscales incluent **2.706 k€** de crédit de TVA.

Les autres créances se composent principalement du compte courant de gestion de la société GESTRIMELEC pour un montant de **731 k€** et du **compte courant MGI pour un montant de 316k€**. Le compte de produits à recevoir de 96 K€ correspond principalement aux intérêts courus non échus au 30 septembre 2014 pour un montant de 89 K€.

4.1.4 Disponibilités

Les disponibilités s'élèvent à **9.939 k€** au 30 septembre 2014 contre **16.215 k€** au 30 septembre 2013.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

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

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

Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2013	Résultat 2013 Net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2014
Report à nouveau (solde créditeur)	3 399	15 119	18 000	519
Total	3 399	15 119	18 000	519

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 5 décembre 2013, le bénéfice de l'exercice 2013 de 15.119.430,20 €, majoré du report à nouveau de 3.399.470,96 €, soit 18.518.901,16 € se répartie selon la façon suivante :

a) 18.000.000,00 € au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 8.955.697,49 € pour Monceau Investissements Immobiliers
- 5.664.431,00 € pour Capma & Capmi
- 3.037.726,08 € pour la Mutuelle Centrale de Réassurance
- 342.145,43 € pour Monceau Retraite & Epargne

b) 518.901,16 € au compte de report à nouveau.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2013	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2014
Provisions pour risques	61	-	61	-
Total	61	-	61	-

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges sont enregistrées en résultat d'exploitation. La provision relative à l'immeuble de Courbevoie, 92AVEPARC, a pu être soldée durant l'exercice.

4.2.3 Dettes

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Dépôts de garantie	4 310	247	4 063
Associés	160 003	160 003	-
Avances clients	444	444	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 221	1 221	-
Dettes fiscales et sociales	1 111	1 111	-
Autres dettes	1 795	1 795	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	168 884	164 821	4 063

Le solde du compte Associés représente le montant des avances en compte-courant de 160.003 k€ consenties par ces derniers à la SCCM au 30 septembre 2014.

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures d'immobilisation pour **1.067 k€**,
- les factures non parvenues sur travaux pour **12 k€**,
- les factures de gestion courante à payer pour **96 k€**,
- les retenues de garantie sur travaux pour **46 k€**,

Les dettes fiscales sont constituées de **1.508 k€** de provision représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2014

5

Notes sur le compte de résultats

5.1

Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2013-2014, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à 16.352 € T.T.C.

Charges de fonctionnement		5 980
dont charges récupérables	5 776	
Entretiens et réparations		739
dont factures non parvenues sur travaux	12	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
Honoraires et autres charges		885
Total		7 603

5.2

Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	265
Produits de cession de l'actif immobilisé	18 311
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	840
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	
Autres produits exceptionnels divers	330
Produits exceptionnels	19 746
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	14
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	3 127
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	177
Autres charges exceptionnelles diverses	22
Charges exceptionnelles	3 340

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
Catégorie 1							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 2							
Immeuble : Paris Caillavet	-	-	-	-	-	-	-
Immeuble : Paris Vasco de Gama	50	31	19	715	696		696
Catégorie 3							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 6							
Immeuble : Paris Rome	3 339	863	2 476	10 702	8 226	-	8 226
Immeuble : Paris Kleber	2 630	1 997	633	6 894	6 262	-	6 262
Total	6 018	2 891	3 127	18 311	15 184	-	15 184

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

- La Bourse Maritime à Bordeaux
- Le Monceau à Villeurbanne
- rue Auber à Paris VIII^{ème}
- rue du Laos à Paris XV^{ème} (indivision)
- rue de Monceau à Paris VIII^{ème}
- rue de Rennes à Paris VI^{ème}

SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 DECEMBRE 2014

RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du gérant ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2014, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

Réunie en assemblée générale extraordinaire le 25 septembre 2014, la société a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende d'un montant de 29 999 999,99 euros réparti comme suit entre les associés :

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

Constatant que le bénéfice de l'exercice ressort à 32 712 236,73 euros, l'assemblée générale décide d'affecter ce résultat comme suit :

- 29 999 999,99 euros à la distribution d'un dividende
- 2 712 236,74 euros au compte report à nouveau.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2014 après distribution du dividende est évaluée à 59,233 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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



Société Civile Centrale Monceau

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

Siège social : 65, rue de Monceau - 75008 Paris

Siège administratif : 36/38, rue de Saint-Pétersbourg - CS 70110 - 75380 Paris cedex 08

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

www.monceauassurances.com