

Société civile centrale Monceau



**Rapport annuel
Exercice 2019**

Photos en couverture

- › 124, rue Réaumur, Paris 2^{ème}
- › 3, rue du Docteur Lancereaux, Paris 8^{ème}

Photo du sommaire

- › 3, rue du Docteur Lancereaux, Paris 8^{ème}



Sommaire

Rapport du gérant.....	4
Capitaux propres.....	10
Compte de résultat.....	11
Bilan.....	12
Annexes aux comptes.....	14
Résolutions adoptées.....	25
Rapport Commissaire aux comptes.....	26



Rapport du gérant à l'assemblée générale du 4 décembre 2019

La Société civile centrale Monceau est **détenue à 31,47 % par** la société d'assurance mutuelle vie **Capma & Capmi**, pour certains fonds en euro et 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 de bureaux parisiens dans le portefeuille : affichant une rentabilité courante 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 d'un comité à vocation consultative composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts de sociétés immobilières du groupe. Le gérant saisit ce comité pour toutes les opérations d'acquisition et de cessions projetées par la société, avant de proposer les cessions à l'assemblée générale conformément aux statuts de l'entreprise.

Entre le 1^{er} octobre 2018 et le 30 septembre 2019, le comité a analysé six dossiers d'acquisition et une proposition de cession pour l'ensemble des sociétés du groupe Monceau Assurances : tous ont abouti, permettant à la Société civile centrale Monceau d'une part l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataire offrant un taux de remplissage très satisfaisant dans le 8^{ème} arrondissement parisien, d'autre part la signature d'une promesse d'achat permettant à la Sci de se rendre propriétaire de la totalité d'un immeuble jusqu'à présent détenu en copropriété et situé 106 rue d'Amsterdam à Paris 9^{ème}, ainsi que la cession d'un immeuble mixte à Levallois-Perret, qui ne répondait pas aux objectifs de la société et devait être progressivement vidé pour être restructuré.

> 36/38, rue de Saint-Pétersbourg, Paris 8^{ème}

1. Le patrimoine

Le développement des opérations des porteurs de parts, l'importance prise au fil du temps par le portefeuille immobilier dans la politique d'allocation d'actifs des associés, ont conforté l'importance et l'activité de l'entreprise qui a pour mission d'acquérir et de gérer dans une perspective de détention durable un patrimoine immobilier de qualité. Depuis près de 20 ans, la société mène pour le compte de ses actionnaires assureurs une politique active d'investissements, y compris pour améliorer la qualité des biens en portefeuille. De leur côté, de nombreux assureurs sont, durant cette période, longtemps restés à l'écart des marchés immobiliers pour concentrer leurs flux d'investissements sur d'autres classes d'actifs, voire, pour certains, ont cédé le patrimoine qu'ils détenaient.

Acquisitions et restructurations en profondeur des biens en portefeuille, pour porter leur niveau de prestations dans les meilleurs standards recherchés par les locataires, constituent donc, en matière patrimoniale, les deux axes d'actions prioritaires de l'entreprise.

Les conditions de marché observées depuis quelques années continuent de contrarier cette politique d'investissements. Les interventions massives de la Banque Centrale Européenne sur les marchés obligataires, avec pour objectif de soutenir une activité économique atone dans un contexte d'inflation très faible, ont pesé de façon durable sur le niveau des taux d'intérêt à long terme, devenus même négatifs sur des échéances courtes et moyennes pour certaines signatures souveraines. En quête d'un rendement que les marchés obligataires ne produisent plus, les investisseurs ont durablement déplacé leur centre d'intérêt vers le marché immobilier, notamment celui des bureaux situés dans les quartiers d'affaires parisiens, conduisant à de fortes tensions sur les prix.

Dans le même temps, la crise économique a continué de produire ses effets dans le secteur tertiaire et dégradé les conditions de location des biens. Le marché locatif reste aux mains des preneurs, et devrait le rester à moyen terme, même si la pression s'est quelque peu relâchée. Le risque de vacance des biens en portefeuille, fortement accru ces dernières années, reste élevé. Les métropoles régionales et la périphérie parisienne y sont plus exposées que les quartiers d'affaires parisiens, expliquant pour partie l'engouement actuel pour cette localisation. Pour ces raisons, la société n'a pas donné suite aux propositions d'investissements en province qu'elle a reçues, et se refuse à acquérir des immeubles à des prix de toute évidence surévalués.

Dans ces conditions, les opportunités d'investissements en France sont rares, et la priorité porte d'une part sur l'amélioration du taux d'occupation des immeubles, d'autre part sur la qualité des immeubles détenus ou en construction.

1.1 Acquisitions et arbitrages

Durant l'exercice clos le 30 septembre 2019, la société a finalisé la cession du dernier appartement isolé détenu rue Marcadet à Paris, cédé l'immeuble situé rue Anatole France à Levallois pour les raisons évoquées plus haut, et acquis deux immeubles de bureaux : le premier, situé rue de Monceau à Paris 8^{ème}, offre une surface d'environ 1.300 mètres carrés et est loué à plus de 80 % ; le second, déjà détenu en copropriété, sur la place de Clichy à Paris 9^{ème}, sera détenu en pleine propriété au terme de l'opération, courant décembre 2020, et fait face à celui que Sccm détient déjà et que le groupe occupe lui-même en partie.

1.2 Les travaux de restructuration en cours

Pour répondre au niveau d'exigence croissant des candidats locataires, satisfaire aux multiples nouvelles normes environnementales et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et pour louer les éléments du patrimoine dans les meilleures conditions possibles, l'entreprise a beaucoup investi dans des immeubles nécessitant une restructuration lourde ou ayant subi une restructuration dans un passé proche, en privilégiant une politique de qualité garantissant au mieux la pérennité du patrimoine à long terme.

Ainsi, l'immeuble situé à l'angle de la rue de Cambacérès et de la place des Saussaies dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, à proximité immédiate de la place Beauvau et du Palais de l'Élysée, en pierres de taille de très belle facture, érigé à la fin du XIX^{ème}, acquis au cours de l'exercice précédent, a fait l'objet d'importants travaux de restructuration. Il a été livré au printemps 2019, et immédiatement mis à la disposition de son locataire unique qui y réalise ses propres travaux d'agencement.

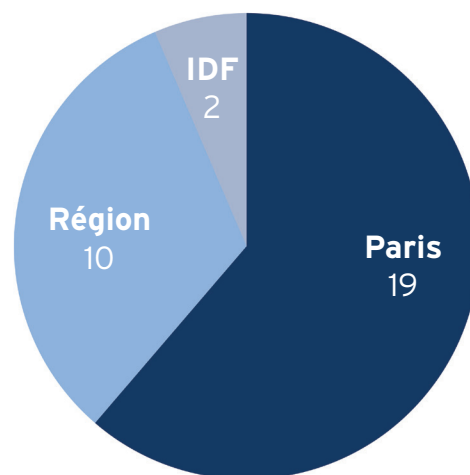
1.3 Le patrimoine détenu au 30 septembre 2019

Le patrimoine de la société compte, au 30 septembre 2019, 31 adresses pour une surface totale de 94.131 m². Dans le détail, il se répartit comme suit :

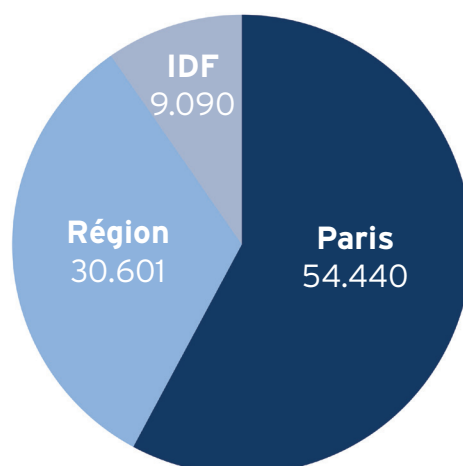
- 19 immeubles à Paris (dont 2 immeubles d'habitation), pour une surface totale de 54.440 m²,
- 2 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 9.090 m²,
- 10 immeubles de bureaux en Province et dans les départements ultra-marins, pour une surface totale de 30.601 m².

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.

Répartition géographique des immeubles SCCM par nombre de sites



Répartition géographique des immeubles SCCM en nombre de mètres carrés



Patrimoine de SCCM au 30 septembre 2019

Adresse	Ville	m² détenus
Bureaux : 29 biens - 91.813 m²		
<i>Paris (75) - 17 immeubles - 52.122 m²</i>		
124, rue Réaumur	Paris 2 ^{ème}	5.124 m²
20, rue Vivienne	Paris 2 ^{ème}	3.003 m²
24, rue du Général Bertrand	Paris 7 ^{ème}	5.484 m²
28, rue Cambacérès	Paris 8 ^{ème}	1.370 m²
4, rue Cambacérès - 6, place des Saussaies	Paris 8 ^{ème}	2.350 m²
3, rue du Dr Lancereaux	Paris 8 ^{ème}	917 m²
19, rue du Général Foy	Paris 8 ^{ème}	3.181 m²
50, rue de Monceau	Paris 8 ^{ème}	1.303 m²
65, rue de Monceau (*)	Paris 8 ^{ème}	2.073 m²
6, rue Paul Baudry	Paris 8 ^{ème}	2.833 m²
36, rue de St-Pétersbourg	Paris 8 ^{ème}	13.373 m²
106, rue d'Amsterdam	Paris 9 ^{ème}	1.856 m²
13, rue Auber (*)	Paris 9 ^{ème}	3.684 m²
27 rue de Mogador	Paris 9 ^{ème}	2.326 m²
6, rue Newton	Paris 16 ^{ème}	888 m²
28, rue Dumont d'Urville	Paris 16 ^{ème}	1.341 m²
14, rue de Lübeck - 6, rue de l'Amiral Hamelin	Paris 16 ^{ème}	1.016 m²
<i>Région Parisienne - 2 immeubles - 9.090 m²</i>		
Hauts de Seine (92)		
64, rue de Colmar	Rueil-Malmaison	2.411 m²
Val de Marne (94)		
Oxygène Sud ZAC Petit Leroy	Cheilly-Larue	6.679 m²
<i>Province - 10 immeubles - 30.601 m²</i>		
Gironde (33)		
1, Place Lainé	Bordeaux	3.287 m²
Isère (38)		
Route de la Chartreuse	Corenc	1.501 m²
Loir-et-Cher (41)		
1, avenue des Cités Unies d'Europe	Vendôme	10.069 m²
Rhône(69)		
100, rue Louis Guérin	Villeurbanne	9.088 m²
3, rue des Cuirassiers	Lyon	5.430 m²
Somme (80)		
4, rue Cloître de la Barge	Amiens	290 m²
Outre-Mer		
10, rue Léopold Helder	Cayenne	321 m²
Le Galéria	Le Lamentin	83 m²
Boulevard Légitimus 3	Pointe-à-Pitre	257 m²
Rue de la Compagnie des Indes	Saint-Denis de la Réunion	275 m²
Habitation : 2 biens - 2.318 m²		
<i>Paris (75)</i>		
38, rue Madame	Paris 6 ^{ème}	1.172 m²
79, rue de Rennes	Paris 6 ^{ème}	1.146 m²

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

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 97,5 % de la surface.

(hors immeubles en construction/restructuration)	Surface pondérée en m ²	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros (*)
Bureaux et commerces	91 813	97,54%	745,961 M€	97,25%	401,526 M€
Habitation	2 318	2,46%	21,070 M€	2,75%	0,580 M€
Total	94 131	100%	767,031 M€	100%	402,106 M€

* Nette des provisions

1.4. Eléments clés sur l'état locatif du patrimoine

La qualité du patrimoine ainsi que les travaux de rénovation réalisés permettent d'afficher un taux d'occupation stable et satisfaisant au regard des conditions de marché : le taux d'occupation atteint 90 % au 30 septembre 2019, identique à celui observé à la clôture du 30 septembre 2018. La plupart des biens sont occupés à près de 100 % ; l'essentiel de la vacance tient donc à la rotation naturelle des lots, mais aussi et surtout à la situation locative de cinq des biens détenus, représentant 21,2 % de la surface exploitable, et remplis à moins de 80 % : des projets pour positionner ces biens différemment sur le marché ou dans le patrimoine sont à l'étude.

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

2.1 Le compte de résultat

Le **chiffre d'affaires net** enregistré au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2019 s'élève à **38.964 k€** contre **35.650 k€** au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2018, en hausse de 9,3 %. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, pour un montant de **4.205 k€**, soit 11,1 % des produits locatifs de l'exercice.

Outre les conditions locatives, la stabilité du taux d'occupation permet d'afficher des **loyers émis en hausse de 12,6 %**, passant de 26.664 k€ en 2018 à 30.029 k€ en 2019.

Les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **22.572 k€** contre **19.958 k€** pour l'exercice précédent, soit une hausse significative de **13,1 %**.

L'ensemble conduit à une amélioration du **résultat d'exploitation** qui ressort à **16.392 k€**, en hausse de 4,5 %.

Grâce à l'amélioration constante de la qualité du parc, à la stabilité du taux d'occupation et des conditions générales plus favorables sur le marché, l'évaluation de la valeur du patrimoine par des experts indépendants (cf. infra) a conduit, une nouvelle fois, à reprendre une partie des provisions pour moins-values constituées à l'inventaire précédent sur certains immeubles. **Le résultat exceptionnel atteint dès lors 5.801 k€, en baisse au regard de celui de l'année précédente, bonifié par des plus-values de cession.**

Le **résultat de l'exercice** s'établit à **22.186 k€** soit une hausse de 1,8 % par rapport à l'exercice précédent (21.801 k€). Il représente **11,74 % des capitaux propres** comptables.

La société disposant d'un report à nouveau de 2.094 k€, d'un résultat courant de 22.186 k€, et n'ayant pas vocation à accumuler des réserves, proposition est faite à l'assemblée générale de fixer le montant du dividende distribué au titre de l'exercice à 22.000 k€.

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 du 2ème trimestre 2019. Les travaux d'expertises s'inscrivant dans le cadre du plan quinquennal prévu par le code des assurances dont relèvent tous les actionnaires sont, depuis 2016, confiés à la société « Cushman & Wakefield Expertises », choisie sur appel d'offres restreint organisé pour la succession de la société « BNP Real Estate Expertises », écartée en application de la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents. Les travaux d'actualisation restent confiés à « BNP Real Estate Expertises ». Ces deux sociétés d'expertise sont agréées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution conformément aux

dispositions du code des assurances. Par prudence, et selon un principe constant dans la gestion de la société, les immeubles en cours de restructuration ne sont pas expertisés avant la fin des travaux.

Sans s'inscrire en rupture avec les expertises réalisées par le précédent expert, les évaluations de certains immeubles ont enregistré des baisses qui ont été prises en compte dans le calcul des provisions pour dépréciation des constructions.

À périmètre constant, hors acquisition et vente, la valeur estimée du patrimoine s'inscrit en légère hausse par rapport à la valeur estimée un an plus tôt, en raison d'une part de la bonne tenue du taux d'occupation d'un patrimoine bien entretenu et de qualité, d'autre part de la bonne santé générale du marché.

Le patrimoine, après expertise et actualisation, est évalué, au 30 septembre 2019, à **779.826 k€**, hors droits. Sa valeur comptable, nette des amortissements et provisions pour dépréciation éventuelles, s'élève à **402.106 k€**. La plus-value latente de **377.720 k€** est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

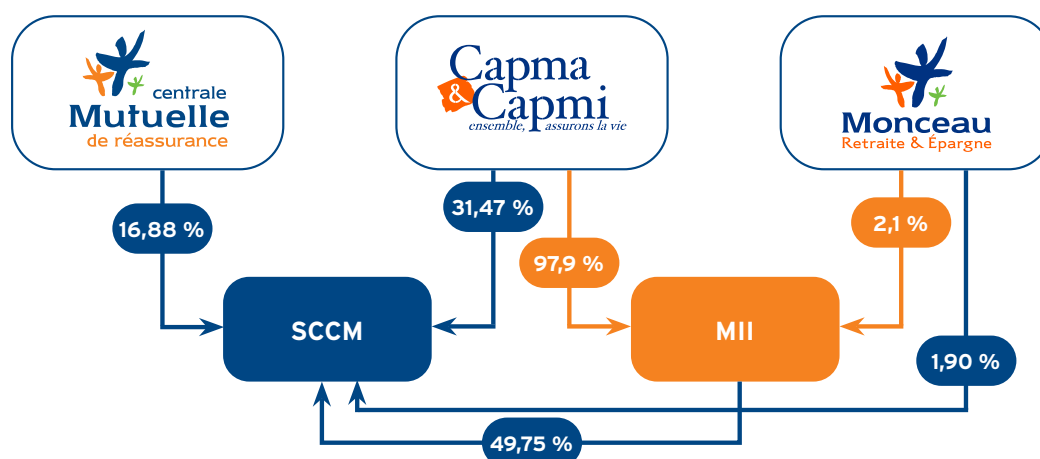
Ainsi, la valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par les sociétés BNP RE Expertises et Cushman & Wakefield Expertises, obtenue en additionnant les capitaux propres de la société, le résultat de l'exercice et les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier au 30 septembre 2019, s'établit à **83,689 €**, en hausse de 11 % sur la valeur de 75,544 € affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2018. En intégrant le versement du dividende, **le rendement global apparent enregistré par chaque associé pour cet exercice s'affiche à 15,08 %**.

Cette valeur majeure en apparence **le rendement réellement perçu** par chaque détenteur de part du fait de son implication dans la société. En effet, il convient de rappeler que **la politique d'investissements est financée par des avances en compte courant** auxquelles chaque associé contribue au prorata de sa participation dans le capital. Au 30 septembre 2019, le total des apports en compte-courant des associés s'élevait à 217.126 k€, à comparer aux capitaux propres réévalués de l'entreprise, soit 566.622 k€. En prenant en compte ces apports, le rendement obtenu au titre de l'exercice peut être évalué à **10 %**.

3. Informations sur la société

Le capital social au 30 septembre 2019, 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.



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



Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2019

		2019	2018
Capitaux propres	Capital social	101 558 130	101 558 130
	+ Primes d'émission, fusion, apports	85 063 118	85 063 118
	+ Report à nouveau	2 093 718	2 293 196
	+ Résultat de l'exercice	22 186 062 +1,7%	21 800 522
	- Acompte sur dividendes	(22 000 000)	(22 000 000)
	=	188 901 028 €	188 714 966 €
Capitaux propres réévalués	+ Provisions à caractère de réserves	-	-
	+ Écart d'évaluation Immobilisations	377 719 574 +17%	322 757 991
	+ Écart d'évaluation Immobilisations Financières	-	
	+ Écart d'évaluation V.M.P	1 156	
	=	566 621 758 € +10,8%	511 472 957 €
Capitaux propres réévalués après distribution	Dividendes distribués	22 000 000	22 000 000
	Report à nouveau N+1	2 279 780	2 093 718
		566 621 758 € +10,8%	511 472 957 €
Nombre de parts	au 1 ^{er} octobre	6 770 542	6 770 542
	Créée en cours d'exercice		
	au 30 septembre	6 770 542 parts	6 770 542 parts
Valeur de la part		83,689 € +10,8%	75,544 €
Dividende unitaire & rendement de la part		3,25 € 15,08%	3,25 €

Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/19	30/09/18
Produits d'exploitation		
Revenus des immeubles	37 984 762	35 134 376
Produits des activités annexes	416 045	-
Autres produits	563 060	515 563
Chiffre d'affaires net	38 963 867	35 649 939
Charges d'exploitation		
Autres achats et achats externes	12 680 140	10 358 063
Impôts taxes et versements assimilés	1 435 789	1 279 672
Salaires et traitements	2 975	3 622
Charges sociales	2 265	2 253
Dotations aux amortissements et provisions :		
- sur immobilisations : dotations aux provisions ;	-	-
- sur immobilisations : dotations aux amortissements ;	7 793 974	7 695 929
- sur actifs circulants : créances ;	626 443	559 382
- pour risques et charges : dotations aux provisions ;	-	-
Autres charges	30 506	59 322
Sous-total	22 572 090	19 958 243
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	16 391 777	15 691 695
Produits financiers		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	1 038	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 247	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	1 669
Sous-total	9 285	1 669
Charges financières		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	1 038
Charges nettes sur valeurs mobilières de placement	16 222	-
Autres charges financières	-	-
Sous-total	16 222	1 038
RÉSULTAT FINANCIER	- 6 937	631
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	16 384 839	15 692 326
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	621 351	3 680 972
Sur cessions d'éléments d'actif	10 312 425	3 632 000
Autres produits exceptionnels	258 171	1 040 382
Sous-total	11 191 947	8 353 354
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	1 769 968	1 261 772
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	2 983 441	964 689
Autres charges exceptionnelles	637 315	18 697
Sous-total	5 390 724	2 245 158
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5 801 223	6 108 196
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits	50 165 099	44 004 961
Total des charges	27 979 037	22 204 439
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	22 186 062	21 800 522

Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2019

1 Actif

Monnaie : Euros

	30/09/2019			30/09/2018
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	514 455 738	112 349 761	402 105 978	382 458 220
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	2 992 934	-	2 992 934	9 825 060
Sous-total	517 448 672	112 349 761	405 098 912	392 283 280
Immobilisations financières				
Participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	136 866	-	136 866	146 633
Sous-total	136 866	-	136 866	146 633
Total actif immobilisé	517 585 539	112 349 761	405 235 778	392 429 913
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Clients et comptes rattachés	2 927 936	626 443	2 301 493	1 763 448
Acomptes fournisseurs	324 548	-	324 548	505 669
État	838 647	-	838 647	648 684
Autres créances	399 789	-	399 789	954 159
Sous-total	4 490 920	626 443	3 864 477	3 871 959
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	404 840	-	404 840	1 520 793
Sous-total	404 840	-	404 840	1 520 793
Disponibilités	8 875 267	-	8 875 267	20 840 026
Total actif circulant	13 771 027	626 443	13 144 584	26 232 778
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	225 460	-	225 460	201 193
TOTAL GÉNÉRAL	531 582 025	112 976 204	418 605 821	418 863 884

2 Passif

Monnaie : Euros

30/09/19	30/09/18
Net	Net

CAPITAUX PROPRES :		
Capital social	101 558 130	101 558 130
Primes d'émission, fusion, apports	83 859 683	83 859 683
Réserves :		
- Réserve légale	1 203 435	1 203 435
- Réserves réglementées	-	-
- Autres réserves		
Report à nouveau	2 093 718	2 293 196
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	22 186 062	21 800 522
Acomptes sur dividendes	-22 000 000	-22 000 000
Sous-total	188 901 028	188 714 966
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	6 005 180	5 499 913
Associés	217 126 341	220 727 166
Fournisseurs et comptes rattachés	2 612 259	854 857
Dettes fiscales et sociales	1 692 931	1 647 312
Autres dettes	2 025 991	1 283 647
Sous-total	229 462 703	230 012 895
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	242 091	136 023
	242 091	136 023

TOTAL GÉNÉRAL	418 605 821	418 863 884
----------------------	--------------------	--------------------

(1) Dont à plus d'un an	3 946 773	4 016 390
(1) Dont à moins d'un an	225 515 929	225 996 505
(2) Dont soldes créditeurs de banque	-	-



Annexes aux comptes au 30 septembre 2019

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

Le rapport de gestion dresse le bilan de l'activité de la société au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2019. Il présente les principales données comptables, financières et réalisations de l'exercice et les éléments marquants qui ont contribué à la formation du résultat. Il n'appelle pas de remarque complémentaire, et les points suivants peuvent être mis en exergue :

- Durant l'exercice clos le 30 septembre 2019, l'immeuble détenu à Levallois Perret a été cédé et deux immeubles ont été acquis, à Paris, dans les 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements de Paris ;
- Hors immeubles en cours de restructuration, le taux d'occupation atteint 90 % au 30 septembre 2019, identique à celui observé à la clôture du 30 septembre 2018. La stabilité du taux d'occupation et des conditions de marché permet d'afficher des loyers émis en hausse de près de 12,6 % ;
- Les produits locatifs enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2019 s'élèvent à 38.964 k€ contre 35.650 k€ au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2018, en hausse de 9,3 % ;
- Les charges d'exploitation s'élèvent pour le dernier exercice à 22.572 k€ contre 19.958 k€ pour l'exercice précédent, soit une hausse significative de 13,1 % ;
- L'ensemble conduit à une amélioration du résultat d'exploitation qui ressort à 16.392 k€, en hausse de 4,5 % ;
- Le résultat exceptionnel atteint dès lors 5.801 k€, en baisse au regard de celui de l'année précédente, bonifié par des plus-values de cession ;
- Le résultat de l'exercice s'établit à 22.186 k€ soit une hausse de 1,8% par rapport à l'exercice précédent (21.801 k€). Il représente 11,74 % des capitaux propres comptables ;
- Les travaux d'expertises s'inscrivant dans le cadre du plan quinquennal prévu par le code des assurances dont relèvent tous les actionnaires sont, depuis 2016, confiés à la société « Cushman & Wakefield Expertises », choisie sur appel d'offres restreint organisé pour la succession de la société « BNP Real Estate Expertises », écartée en application de la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents. Les travaux d'actualisation restent confiés à « BNP Real Estate Expertises ». Ces deux sociétés d'expertise sont agréées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution conformément aux dispositions du code des assurances. Par prudence, et selon un principe constant dans la gestion de la société, les immeubles en cours de restructuration ne sont pas expertisés avant la fin des travaux.
- Le patrimoine, après expertise et actualisation est évalué, au 30 septembre 2019, à 779.826 k€, hors droits. Sa valeur comptable, nette des amortissements et provisions pour dépréciation éventuelles, s'élève à 402.106 k€. La plus-value latente de 377.720 k€ est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.
- Un acompte sur dividende de 22.000.000 € a été distribué en septembre 2019. Il est proposé à l'assemblée générale une distribution de dividende de 22.000.000,00 €, ce qui portera la valeur de la part à 83,689 €. Le report à nouveau résiduel s'élèvera à 2.279.780 €.

2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

3 Principes, règles et méthodes comptables

3.1 Introduction

Dans le cadre des règlements ANC 2014-03 et suivants, 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

Les règlements ANC 2014-03 et suivants prévoient 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 de l'Assurance soit :

	Catégorie 1		Catégorie 2		Catégorie 3	
	Habitation et bureaux pré 1945		Habitation et bureaux post 1945		Entrepôts et locaux d'activités	
	Durées	Taux	Durées	Taux	Durées	Taux
Terrains	-	-				
Constructions « Gros 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		Catégorie 5		Catégorie 6	
	Commerces		Immeubles de grandes hauteurs		Mixtes	
	Durées	Taux	Durées	Taux	Durées	Taux
Terrains	-	-				
Constructions « Gros œuvre »	50	2.00 %	70	1.43 %	100	1.00 %
Constructions « Clos et couvert »	30	3.33 %	30	3.33 %	33	3.03 %
Constructions « Lots techniques »	20	5.00 %	25	4.00 %	25	4.00 %
Constructions « Second œuvre »	15	6.67 %	15	6.67 %	15	6.67 %
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 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 dépréciation. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées, en respect du principe de prudence. Elles sont néanmoins prises en compte pour le calcul de la valeur de la part.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est 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 dépréciation 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 30/09/2018	Acquisitions	Cessions	Soldes au 30/09/2019
Terrains bâtis				
Catégorie 1	143 600	-	-	143 600
Catégorie 2	16 626	11 766	7	28 384
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	13 796	-	1 197	12 599
Gros œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	89 412	4 659	-	94 071
Catégorie 2	29 705	2 749	16	32 439
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	26 251	0	-	24 743
Clos & couvert	-	-	-	-
Catégorie 1	29 741	1 988	0	31 729
Catégorie 2	14 783	1 513	6	16 290
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	9 338	21	559	8 800
Lots techniques	-	-	-	-
Catégorie 1	33 651	3 361	-	37 012
Catégorie 2	16 516	1 156	4	17 667
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	15 959	20	447	15 531
Second œuvre	-	-	-	-
Catégorie 1	26 013	3 195	0	29 208
Catégorie 2	11 690	1 045	5	12 730
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	9 872	60	279	9 653
Immobilisations en cours	9 825	2 993	9 825	2 993
Totaux	496 777	34 526	13 854	517 449
Terrains	174 021	11 766	1 204	184 583
Gros œuvre	145 369	7 408	1 525	151 252
Clos & couverts	53 861	3 522	565	56 819
Lots techniques	66 125	4 536	451	70 211
Second œuvre	47 575	4 300	285	51 591
Immobilisations en cours	9 825	2 993	9 825	2 993
Totaux	496 777	34 526	13 854	517 449

Montants des amortissements

Libellés	Soldes au 30/09/2018	Dotations	Reprises	Soldes au 30/09/2019
Gros œuvre				
Catégorie 1	11 030	720	-	11 750
Catégorie 2	6 704	335	13	7 026
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	14 024	165	265	13 924
Clos & couvert				
Catégorie 1	8 076	843	-	8 919
Catégorie 2	5 769	432	6	6 195
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	7 447	76	251	7 273
Lots techniques				
Catégorie 1	9 850	1 369	-	11 220
Catégorie 2	7 062	586	4	7 644
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	3 857	611	263	4 204
Second œuvre				
Catégorie 1	10 663	1 557	-	12 219
Catégorie 2	7 678	546	5	8 218
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	2 767	555	279	3 043
Totaux	94 927	7 795	1 087	101 635

Terrains	-	-	-	-
Gros œuvre	31 759	1 219	278	32 700
Clos & couverts	21 292	1 351	257	22 386
Lots techniques	20 769	2 566	267	23 068
Second œuvre	21 107	2 658	285	23 481
Totaux	94 927	7 795	1 087	101 635

Montants des provisions

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

Libellés	soldes au 30/09/2018	Dotations	Reprises	soldes au 30/09/2018
Catégorie 1	3 948	-	262	3 686
Catégorie 2	5 618	1 770	359	7 029
Catégorie 3	-	-	-	-
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
Totaux	9 566	1 770	621	10 715

4.1.2 Immobilisations financières

Libellés	Soldes au 30/09/2018	Entrées	Sorties	Soldes au 30/09/2019
Fonds de roulement et dépôts versés	147	-	10	137
Totaux	147	-	10	137

4.1.3 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	2 928	2 928	-
Fournisseurs débiteurs	325	506	- 181
Créances Fiscales	839	839	-
Autres créances	400	400	-
Total	4 491	4 672	- 181

Au poste « clients et comptes rattachés » sont également incluses les provisions de charges récupérables pour **1.272 k€** et les créances sur locataires douteux pour **626 k€** ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de **626 k€**.

Les créances fiscales incluent **616 k€** de T.V.A et **223 k€** d'acompte de CVAE .

Les autres créances se composent principalement du compte courant de gestion de la société SCAPRIM pour un montant de **315 k€**, du compte courant MGI pour un montant de **50 k€** et du compte d'appel de fonds SCAPRIM pour **31 k€**.

4.1.4 Disponibilités

Les disponibilités s'élèvent à **8.875 k€** au 30 septembre 2019 contre **20.840 k€** au 30 septembre 2018.

4.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement représentent **404.840 k€**. Elles ne sont pas provisionnées.

4.1.6 Comptes de régularisation

Ils représentent les charges constatées d'avance.

Pour l'exercice, elles s'élèvent à **225 k€** et sont exclusivement constituées d'un quart (4^{ème} trimestre) des taxes sur les bureaux payées en 2019.

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 décembre 2018, le bénéfice de l'exercice 2018 de **21.800.521,97€** est affecté comme suit :

a) 22.000.000 € au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 10.945.852,49 € pour Monceau Investissements Immobiliers ;
- 6.923.193,44 € pour Capma & Capmi ;
- 3.712.776,32 € pour la Mutuelle Centrale de Réassurance ;
- 418.177,75 € pour Monceau Retraite & Épargne.

b) 2.093.717,81 € au compte de report à nouveau.

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 30/09/2018	Résultat 2018 Net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2019
Report à nouveau (solde créditeur)	2 293	21 801	22 000	2 094
Total	2 293	21 801	22 000	2 094

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2018	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2019
Provisions pour risques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

4.2.3 Dettes

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d'1 an
Dépôts de garantie	6 005	2 058	3 947
Associés	217 126	217 126	-
Avances clients	1 939	1 939	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2 612	2 612	-
Dettes fiscales et sociales	1 693	1 693	-
Autres dettes	87	87	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
Total	229 463	225 516	3 947

Le solde du compte Associés représente le montant des avances en compte-courant de 217.126 k€ consenties par ces derniers à la SCCM au 30 septembre 2019.

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures d'immobilisation pour 1.406 k€ ;
- les factures non parvenues sur travaux pour 705 k ;
- les factures de gestion courante à payer pour 498 k€ ;
- les retenues de garantie sur travaux pour 4 k€ ;

Les dettes fiscales de **1.693 k€** sont constituées de provisions représentant les trois-quarts de la taxe foncière 2019 pour 1.566 k€ et de la TVA à décaisser pour 127 k€.

4.2.4 Comptes de régularisation

Ils représentent les produits constatés d'avance.

Pour l'exercice, ils s'élèvent à **242 k€** et sont exclusivement constitués d'un quart (4^{ème} trimestre) des taxes sur les bureaux payées et refacturées aux locataires en 2019.

5 Notes sur le compte de résultats

5.1 Achats et charges externes

Au cours de l'exercice 2018-2019, les honoraires versés au Cabinet Mazars en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à 14.400 € H.T. et les frais à 194 € H.T.

Charges de fonctionnement		7 187
dont charges récupérables	6 062	
Entretiens et réparations		3 390
dont factures non parvenues sur travaux	637	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
Honoraires et autres charges		2 104
Total		12 680

5.2 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	252
Produits de cession de l'actif immobilisé	10 312
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	621
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	
Autres produits exceptionnels divers	6
Produits exceptionnels	11 192
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	637
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	2 983
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	1 770
Autres charges exceptionnelles diverses	0
Charges exceptionnelles	5 391

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							
144 / 152 rue Marcadet - 18ème (vente du dernier appartement de cet immeuble)	39 369	28 905	10 463,89	630 000	619 536	-	619 536
Catégorie 3							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 4							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 5							
Néant	-	-	-	-	-	-	-
Catégorie 6							
85 rue Anatole France, Levallois Perret (92)	4 030 246	1 057 269	2 972 977	9 682 425	6 709 448	-	6 709 448
Total	4 069 615	1 086 174	2 983 441	10 312 425	7 328 984	-	7 328 984

6 Autres éléments d'informations

6.1 Effectifs

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 8^{ème}
- rue de Rennes à Paris 6^{ème}

6.2 Engagements reçus

- Cautions bancaires de 200 k€ Société Générale pour le locataire VINCI de l'immeuble Rueil.
- Cautions bancaires de 149 k€ pour le locataire Société Générale de l'immeuble GICAL.
- Cautions bancaires de 85 k€ pour le locataire GIE Maupassant de l'immeuble Baudry
- Cautions bancaires de 86 k€ pour le locataire MTA de l'immeuble Cambacérès
- Cautions bancaires de 1.203 k€ pour le locataire HHR de l'immeuble place des Saussaies
- Cautions bancaires de 82 k€ pour le locataire SIVAN de l'immeuble Baudry

6.3 Engagements donnés

Néant.



	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées	-	543 540,23	6 390,20	-	-	549 930,43
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	4,29%	0,05%	0,00%	0,00%	4,34%
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Montant total des factures exclues ^{(1) (2)}	2 062 328,91	-	-	-	-	2 062 328,91

	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées	-	372 025,12	42 903,61	570 767,65	43 317,62	1 029 014,00
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice	-	0,98%	0,11%	1,50%	0,11%	2,71%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Montant total des factures exclues ^{(1) (2)}	1 898 922,01	-	-	-	-	1 898 922,01

⁽¹⁾ Les provisions pour travaux, les factures non parvenues et les retenues de garantie sont exclues des factures reçues non réglées.

⁽²⁾ Les produits non facturés aux locataires et les créances douteuses sont exclues des factures émises et non réglées.



> 3, rue du Docteur Lancereaux, Paris 8^{ème}

Résolutions adoptées Assemblée générale ordinaire du 4 décembre 2019 - SCCM

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 2019, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

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

Deuxième résolution

L'assemblée générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 24.279.780,07 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 22.186.062,26 euros, majoré du report à nouveau soit 2.093.717,81 euros, de la façon suivante :

- a) 22.000.000,00 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :
 - 10.945.852,49 euros pour Monceau Investissements Immobiliers ;
 - 6.923.193,44 euros pour Capma & Capmi ;
 - 3.712.776,32 euros pour la Mutuelle Centrale de Réassurance ;
 - 418.177,75 euros pour Monceau Retraite & Épargne.
- b) 2.279.780,07 euros au compte report à nouveau.

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

Troisième résolution

L'assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2019 après distribution du dividende est évaluée à 83,689 euros et approuve cette évaluation.

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

Quatrième résolution

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

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



Rapport général du commissaire aux comptes

**SOCIÉTÉ CIVILE
CENTRALE
MONCEAU**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 30
septembre 2019*

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la **Société Civile Centrale Monceau** relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01 octobre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle par des experts indépendants, décrite dans la note 3.2 de l'annexe aux Etats financiers. 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 titres de participation font l'objet d'une évaluation annuelle selon la méthodologie définie par la société, décrite dans la note 3.2 de l'annexe aux Etats financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues sur la base des éléments disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de ces méthodes. Nous nous sommes assurés de la correcte application des règles de dépréciation au regard de ces évaluations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 du Gérant et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou

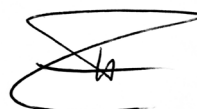
résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 3 décembre 2019

Le Commissaire aux Comptes

M A Z A R S



2019.12.03

18:41:17 +01'00'

GUILLAUME WADOUX



Société Civile Centrale Monceau

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

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

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

www.monceauassurances.com