



**Société Civile  
Centrale Monceau**

**Rapport annuel 2007**

## Sommaire

Rapport du gérant .....	p.5
Capitaux propres.....	p.11
Bilan.....	p.12
Compte de résultat.....	p.14
Rapport du Commissaire aux Comptes ....	p.15
Annexes au 30 septembre 2007 .....	p.17

Rue Baudry à Paris



Valmeunière à Fort-de-France



Rue du Cloître de la Barge  
à Amiens



Saint-Denis de la Réunion



Rue Vasco de Gama à Paris





## RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La Société Civile Centrale Monceau est détenue à 50,3 % par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi, pour son régime collectif de retraite, et à 49,7 % par la société civile immobilière Monceau Investissements Immobiliers, elle-même filiale à 98 % de Capma & Capmi.

Ses objectifs patrimoniaux, inchangés depuis plusieurs années, répondent donc aux besoins des associés et des objectifs assignés aux contrats auxquels la part de la SCI sert de support.

Afin maîtriser la stratégie des associées, le contrôle de la société s'appuie sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'assemblée générale des associées, d'une part,
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté pour toutes les opérations d'acquisition et les arbitrages effectués par notre société ; le comité immobilier s'est réuni deux fois entre le 1er octobre 2006 et le 30 septembre 2007.

Poursuivant le programme d'équilibrage et de diversification du patrimoine engagé depuis 2000 et visant à réduire le nombre de lots diffus dont les caractéristiques (taille, nature, localisation) et le potentiel de revalorisation à terme ne correspondaient pas à ses objectifs patrimoniaux, la société, après consultation du comité immobilier, a cette année :

- achevé l'opération de vente à la découpe portant sur l'immeuble d'habitation de Lyon Tête d'Or,

- mis en vente les lots diffus d'habitation tels que l'appartement devenu vacant qu'elle possédait rue Edouard Nortier à Neuilly-sur-Seine (92) et cédé au cours de l'exercice,
- profité de la hausse des prix du marché pour vendre deux immeubles, l'un situé bd Péreire à Paris 17<sup>e</sup>, préalablement rénové mais dont la location s'avérait difficile,
- l'autre Cité Dillon à La Martinique, avec une promesse de vente en cours de signature à la clôture de l'exercice.

La cession des immeubles vendus a dégagé pour l'exercice une plus-value comptable globale de 7,7 millions d'euros, soit 2,6 millions d'euros de plus que la valeur prise en compte pour l'évaluation de la part au 30 septembre 2006.

Le marché de l'immobilier reste très tendu : actif sous l'effet du positionnement d'investisseurs étrangers qui, anticipant des revalorisations, acceptent des rentabilités immédiates faibles, le secteur est confronté à une demande d'immeubles supérieure à l'offre dégradant ainsi les rentabilités attendues. Dans un tel contexte, SCCM a pu trouver acquéreur pour les lots cédés mais n'a pas rencontré beaucoup d'opportunités d'acquisitions au cours de l'exercice.

En revanche, elle s'est engagée sur un programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly Larue (94) : en bordure du Parc de Sceaux, à proximité de la zone d'activité de Rungis, Monceau Investissements Immobiliers et Société Civile Centrale Monceau vont construire deux immeubles de 6.000 à 6 500 mètres carrés environ chacun pour un budget prévisionnel global de près de 50 millions d'euros.



Rue de Monceau à Paris



Rue Vivienne à Paris



Rue Marcadet à Paris



Rue Nortier à Neuilly-sur-Seine



Rue Madame à Paris

#### Détail des acquisitions :

Adresse	Ville	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien/Neuf
Néant			

#### Détail des cessions :

Adresse	Ville	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien/Neuf
59 Bld Pereire	Paris 17 <sup>e</sup>	605 m <sup>2</sup>	100%
18 rue E. Nortier	Neuilly-sur-Seine	135 m <sup>2</sup>	100%
19/21 rue Tête d'Or	Lyon	2 015 m <sup>2</sup>	100%

#### Détail des acquisitions en cours :

Adresse	Ville	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien/Neuf
VEFA	Chevilly Larue	6 000 m <sup>2</sup>	100%

#### Détail des cessions en cours :

Adresse	Ville	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien/Neuf
Cité Dillon	Fort-de-France	224 m <sup>2</sup>	100%

Le patrimoine de la société compte donc, au 30 septembre 2007, 36 immeubles :

- 32 immeubles détenus directement par Sccm,
- 4 immeubles détenus en indivision avec MII.

Liste abrégée du patrimoine de Société Civile Centrale Monceau

ADRESSE	VILLE	m <sup>2</sup> détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
<b>BUREAUX : 28</b>			
<b>Paris : 9</b>			
20, rue Vivienne	Paris 2 <sup>e</sup>	3.003 m <sup>2</sup>	SCCM
19, rue du Général Foy	Paris 8 <sup>e</sup>	3.195 m <sup>2</sup>	SCCM
65, rue de Monceau (**)	Paris 8 <sup>e</sup>	1.810 m <sup>2</sup>	SCCM
6 rue Paul Baudry	Paris 8 <sup>e</sup>	2.722 m <sup>2</sup>	SCCM
36, rue de St Petersburg	Paris 8 <sup>e</sup>	13.705 m <sup>2</sup>	SCCM
106, rue d'Amsterdam	Paris 9 <sup>e</sup>	1.856 m <sup>2</sup>	SCCM
13 rue Auber (**)	Paris 9 <sup>e</sup>	3.327 m <sup>2</sup>	SCCM
6, rue Newton	Paris 16 <sup>e</sup>	888 m <sup>2</sup>	SCCM
51 bd Dumont d'Urville	Paris 16 <sup>e</sup>	1.457 m <sup>2</sup>	SCCM
<b>Région parisienne : 5</b>			
<i>Hauts de Seine - 92</i>			
85 rue Anatole France	Levallois-Perret	1.997 m <sup>2</sup>	SCCM
50/54, bd Victor Hugo	Neuilly Sur Seine	1.310 m <sup>2</sup>	SCCM
100, quartier Boieldieu - Tour Franklin	Puteaux	2.308 m <sup>2</sup>	SCCM
64, rue de Colmar	Rueil Malmaison	2.406 m <sup>2</sup>	SCCM
40, rue Pasteur	Suresnes	4.599 m <sup>2</sup>	Indivision SCCM/MII (*)
<b>Province : 14</b>			
<i>Bouches du Rhône - 13</i>			
Domaine de Molière	Miramas	1.233 m <sup>2</sup>	SCCM
<i>Gironde - 33</i>			
1, place Lainé	Bordeaux	3.021 m <sup>2</sup>	SCCM
<i>Loir et Cher - 41</i>			
1, avenue des Cités Unies d'Europe	Vendôme	10.088 m <sup>2</sup>	SCCM
<i>Nord - 59</i>			
2 rue Tenremonde	Lille	1.234 m <sup>2</sup>	Indivision SCCM/MII (*)
<i>Rhône - 69</i>			
100, rue Louis Guérin	Villeurbanne	9.085 m <sup>2</sup>	SCCM
3, rue des Cuirassiers	Lyon	5.430 m <sup>2</sup>	SCCM
<i>Haute Saône -70</i>			
28, rue de l'aigle noir	Vesoul	891 m <sup>2</sup>	SCCM
<i>Somme - 80</i>			
4, rue Cloître de la Barge	Amiens	290 m <sup>2</sup>	SCCM
<i>Outre-Mer</i>			
10, rue Léopold Helder	Cayenne	321 m <sup>2</sup>	SCCM
Cité Dillon	Fort de France	224 m <sup>2</sup>	SCCM
Centre d'Affaires Valmenière	Fort de France	150 m <sup>2</sup>	SCCM
Le Galéria	Le Lamentin	83 m <sup>2</sup>	SCCM
Legitimus 3	Pointe à Pitre	257 m <sup>2</sup>	SCCM
Cie des Indes	St Denis de la Réunion	413 m <sup>2</sup>	SCCM

ADRESSE	VILLE	m <sup>2</sup> détenus (*)	STRUCTURE PROPRIÉTAIRE
<b>HABITATION : 8</b>			
<b>Paris : 8</b>			
38, rue Madame	Paris 6 <sup>e</sup>	1.188 m <sup>2</sup>	SCCM
79, rue de Rennes	Paris 6 <sup>e</sup>	1.021 m <sup>2</sup>	SCCM
47, rue de Rome	Paris 8 <sup>e</sup>	1.504 m <sup>2</sup>	SCCM
10, rue du Laos	Paris 15 <sup>e</sup>	790 m <sup>2</sup>	Indivision SCCM/MII (*)
43/47, rue de Vasco Gama	Paris 15 <sup>e</sup>	104 m <sup>2</sup>	SCCM
16/18, rue Gaston Cavaillet	Paris 15 <sup>e</sup>	80 m <sup>2</sup>	SCCM
52, Avenue Kléber	Paris 16 <sup>e</sup>	850 m <sup>2</sup>	Indivision SCCM/MII (*)
144/152, rue de Marcadet	Paris 18 <sup>e</sup>	345 m <sup>2</sup>	SCCM
<b>Région Parisienne : (0)</b>			
<b>Province : (0)</b>			

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

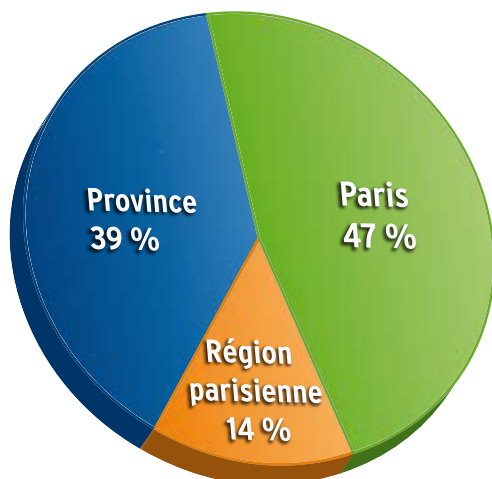
(\*\*) immeubles mixtes dont la part d'occupation professionnelle est supérieure à 70%

Totalisant désormais 83 185 m<sup>2</sup> (les immeubles en indivision sont intégrés à raison de 50 % de la surface réelle totale), le patrimoine, géographiquement diversifié, se répartit comme suit :

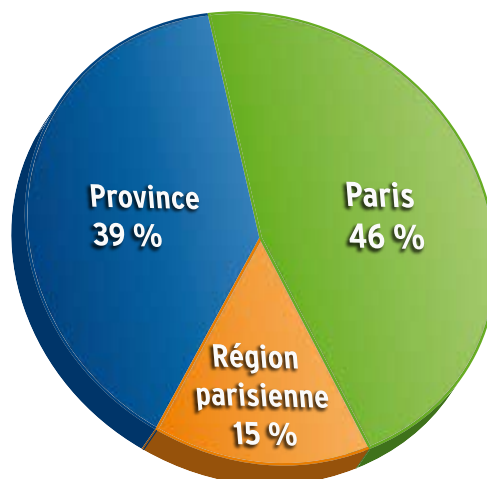
- 17 immeubles à Paris (dont 8 immeubles d'habitation ou mixtes), pour une surface totale de 37.845 m<sup>2</sup>,
- 5 immeubles en région parisienne, pour une surface totale de 12.620 m<sup>2</sup>,
- 14 immeubles en Province (dont 6 immeubles dans les Dom-Tom), pour une surface totale de 32 720 m<sup>2</sup>.

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

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



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





Résultat de la politique menée ces dernières années, les bureaux (ou immeubles à dominante de bureaux) s'affirment comme l'axe essentiel de développement du patrimoine de la société, avec 93 % de la surface et 92 % de la valeur vénale estimée :

	Surface pondérée en m2	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en millions d'euros (hors provisions)
Bureaux	77 303	92,9 %	315,4 M€	91,8 %	161,2 M€
Habitation	5 882	7,1 %	28 M€	8,2 %	5,5 M€
Total	83 185	100 %	343,4 M€	100 %	166,7 M€

À 91% au 30 septembre 2007, le taux d'occupation marque une nette progression :

- L'ensemble immobilier de Vendôme, construit en partie pour les besoins propres des adhérents de Monceau Assurances et en toute connaissance de cause en ce qui concerne le marché immobilier local, est occupé à 73% contre 60 % au 30 septembre 2006.
- Hors Vendôme, le taux d'occupation du patrimoine de la société est de 93%, contre 84,1 % au 30 septembre 2006.
- L'immeuble du 20 rue Vivienne à Paris, réhabilité, est loué depuis le mois d'avril 2007.
- Les locaux d'activités de Miramas (Bouches-du-Rhône) ne peuvent être loués en l'état (l'immeuble ne répondant pas à certaines normes sécuritaires et d'hygiène) ni être vendus, l'immeuble étant situé sur une bande de terrain qui devrait être expropriée du fait d'un tracé modifié de la rocade routière.
- Consécutivement au départ de locataires uniques, les immeubles du bd Victor Hugo à Neuilly (92) et de la rue Newton à Paris 16<sup>e</sup> sont vacants depuis respectivement juillet et septembre 2007.

Les **produits locatifs** enregistrés au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2007 s'élèvent à **23 738 k€** contre 22 441 k€ au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2006, soit une augmentation brute de **5,8 %**. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges facturées aux locataires, pour un montant de 5 194 k€, soit 21,9 % des produits locatifs.

Les **loyers émis** progressent quant à eux de **3,4 %** sous l'effet conjoint des entrées et sorties de parc (cf. supra), de la hausse importante des loyers par application des indices INSEE du coût de la construction (plus de 7 % de variation sur deux trimestres), et de

l'amélioration des loyers enregistrés lors des renouvellements de baux ou changements de locataires.

Travaux et entretiens courants ayant été moins importants au cours des derniers mois, parce que la société avait procédé à des travaux exceptionnels les années précédentes, les **charges d'exploitation** s'élèvent pour le dernier exercice à **12 833 k€** contre 14 032 k€ pour l'exercice clos le 30 septembre 2006, soit une baisse de 8,5 %.

Désormais soumise à la comptabilisation des immeubles par composants, la société ne constitue plus de provision sur travaux futurs ; les gros travaux réalisés sont activés et font l'objet d'un amortissement sur la durée adéquate. Or, en 2006, la société a repris en totalité la provision précédemment constituée à ce titre, pour 2 536 k€, dégageant alors exceptionnellement un produit sans équivalent en 2007.

L'activité dégage ainsi un **résultat d'exploitation** en baisse de 0,8 %, à **10 906 k€** ; à périmètre comptable comparable, sans tenir compte de la reprise de provision sur travaux futurs, le résultat d'exploitation serait en croissance de 29%.

Le résultat financier dégagé par la société atteint 328 k€.

Enfin, sous l'effet :

- de la réévaluation à 2 912 k€ contre 4 619 k€ au 30 septembre 2006 de la provision pour dépréciation de l'immeuble de Vendôme,
- des plus-values de cession dégagées,

Le **résultat exceptionnel** atteint **9 536 k€** (3 049 k€ à fin septembre 2006).

Le **résultat de l'exercice** est donc arrêté à **20 769 k€**, en croissance de 46% sur celui de 2006. Il représente 11,1 % des capitaux propres, contre 7,8 % au 30 septembre 2006.

Le patrimoine de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre 2007, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CBRE Richard Ellis Valuation. La **valeur globale** du patrimoine a atteint, au 30 septembre 2007, **343 443 k€**, hors droits. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **166 678**

**k€**, il en ressort une **plus-value latente** de **176 765 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

Par décisions d'assemblée générale en novembre 2006 et septembre 2007, la société a procédé à deux distributions de dividendes pour respectivement 13 000 k€ et 1 250 k€, réparties entre les associées proportionnellement au nombre de parts qu'elles détiennent. Elle avait, avant la clôture du 30 septembre 2006, procédé au versement d'un acompte sur dividende de 13 000 k€. Elle a également versé, en septembre 2007, en prévision du résultat de l'exercice, et sur demande des associées, un acompte sur dividende de 20 750 k€.

**Inchangée au cours de l'exercice, la structure du capital social au 30 septembre 2007 se répartit en 6 397 928 parts, détenues par :**

- Capma & Capmi à hauteur de 50,28 %, soit 3 216 821 parts d'intérêt,

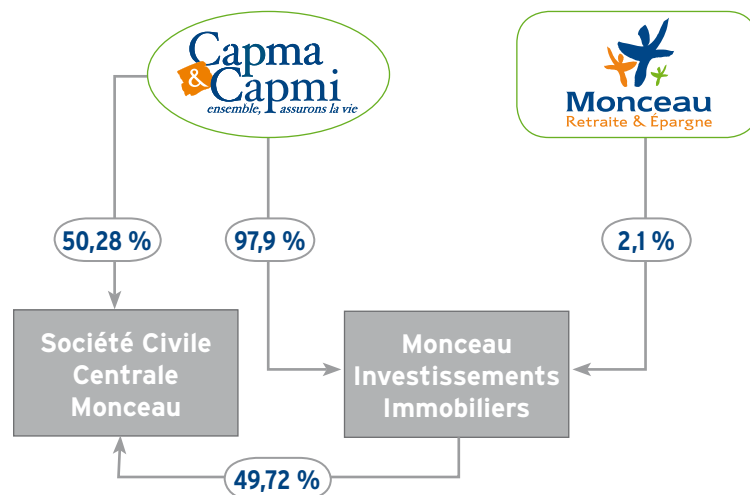
- Monceau Investissements Immobiliers à hauteur de 49,72 %, soit 3 181 107 parts d'intérêt.

La valeur de la part de la société, au 30 septembre 2007, après expertise par le cabinet FIDUS conformément à la demande de la Commission de Contrôle des Assurances, s'élève à 53,675 euros avant distribution de dividende. Si l'Assemblée générale ordinaire ratifie la proposition de distribuer un dividende de 20.750.000 euros, soit le montant

distribué avant la clôture de l'exercice sous forme d'acompte, la valeur de la part sera fixe à 53,675 euros à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Ce calcul tient compte des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les titres détenus au 30 septembre 2007.

Par décision d'Assemblée générale en date du 14 septembre 2007, la société a décidé d'augmenter son capital de 20 millions d'euros, permettant ainsi d'accueillir un nouvel associé, la Mutuelle Centrale de Réassurance. La réalisation effective de l'opération n'a eu lieu qu'après la clôture comptable et n'est donc pas transcrite dans les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2007. La Mutuelle Centrale de Réassurance est membre de Monceau Assurances.



# Capitaux propres

Exercice clos le 30 septembre 2007

<b>Capital social</b>	<b>95 968 920</b>
<b>Primes d'émission, fusion, apports</b>	<b>70 652 272</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 757</b>
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>20 769 377</b>
<b>Acompte sur dividende</b>	<b>-20 750 000</b>
	<b>166 642 326</b>
Provisions à caractère de réserves	-
Ecart d'évaluation Immobilisations	176 765 469
Ecart d'évaluation Immobilisations Financières	Néant
Ecart d'évaluation V.M.P	-
	<b>343 407 795</b>

<b>Dividende</b>	<b>20 750 000</b>
<b>Acompte sur dividende versé</b>	<b>-20 750 000</b>
<b>Capitaux propres réévalués après distribution</b>	<b>343 407 795</b>
<b>Nombre de parts</b>	<b>6 397 928</b>
<b>Valorisation de la part au 01/10/2007 (après affectation du résultat)</b>	<b>53,675</b>
<b>Valorisation de la part au 01/10/2006 (après affectation du résultat)</b>	<b>46,957</b>
<b>Rendement</b>	<b>21,21 %</b>

# Bilan de l'exercice clos le 30 septembre 2007

## 1 ACTIF

Monnaie : Euros

	30/09/2007			30/09/2006
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions	229 943 844	63 266 308	166 677 535	171 549 805
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	232 530	-	232 530	768 034
<b>Sous-total</b>	<b>230 176 374</b>	<b>63 266 308</b>	<b>166 910 066</b>	<b>172 317 839</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	5 336	13 821	-8 485	5 336
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	135 993	1 410	134 583	120 993
<b>Sous-total</b>	<b>141 329</b>	<b>15 231</b>	<b>126 098</b>	<b>126 329</b>
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>230 317 703</b>	<b>63 281 539</b>	<b>167 036 163</b>	<b>172 444 167</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	1 177 718	75 680	1 102 038	723 713
Acomptes fournisseurs	-	-	-	-
État	191 986	-	191 986	454 187
Autres créances	338 342	-	338 342	581 186
<b>Sous-total</b>	<b>1 708 045</b>	<b>75 680</b>	<b>1 632 365</b>	<b>1 759 086</b>
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	-	-	-	1 548 922
<b>Sous-total</b>	-	-	-	<b>1 548 922</b>
<b>Disponibilités</b>	24 099 817	-	24 099 817	1 002 698
<b>Total actif circulant</b>	<b>25 807 862</b>	<b>75 680</b>	<b>25 732 182</b>	<b>4 310 706</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>256 125 565</b>	<b>63 357 219</b>	<b>192 768 346</b>	<b>176 754 873</b>

## 2 PASSIF

Monnaie : Euros

30/09/2007	30/09/2006
Net	Net

	30/09/2007	30/09/2006
<b>CAPITAUX PROPRES :</b>		
Capital social	95 968 920	95 968 920
Primes d'émission, fusion, apports	70 652 272	70 652 272
Réserves :		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	1 757	37 576
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>20 769 377</b>	<b>14 214 181</b>
Acomptes sur dividendes	-20 750 000	-13 000 000
<b>Sous-total</b>	<b>166 642 326</b>	<b>167 872 949</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :</b>		
Provisions pour risques	164 824	160 592
Provisions pour charges	-	-
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières		
Divers	3 598 571	3 272 393
Associés	20 001 579	979 049
Fournisseurs et comptes rattachés	1 206 888	2 695 397
Dettes fiscales et sociales	1 032 433	1 307 182
Autres dettes	121 725	467 311
<b>Sous-total</b>	<b>25 961 196</b>	<b>8 721 332</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>192 768 346</b>	<b>176 754 873</b>

(1) Dont à plus d'un an

3 598 571

3 272 393

(1) Dont à moins d'un an

22 362 625

5 448 939

(2) Dont soldes créditeurs de banque

-

-

# Compte de résultat

Monnaie : Euros

	30/09/2007	30/09/2006
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus des immeubles	23 737 805	22 441 209
Produits des activités annexes	55 514	12 571
Autres produits	-54 313	2 568 823
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>23 739 007</b>	<b>25 022 603</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Autres Achats et Achats Externes	7 156 778	7 997 827
Impôts Taxes et Versements Assimilés	906 256	1 006 443
Salaires et Traitements	128 791	116 286
Charges Sociales	-	-
Dotations aux Amortissements et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	79 912	271 079
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 471 290	4 506 718
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres Charges	90 253	133 608
<b>Sous-total</b>	<b>12 833 280</b>	<b>14 031 962</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 905 727</b>	<b>10 990 641</b>
<b>Produits financiers</b>		
Reprise de provisions sur immobilisations financières	-	-
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	464 012	204 129
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>464 012</b>	<b>204 129</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Charges nettes sur Valeurs mobilières de placement	102 500	-
Autres charges financières	33 586	29 984
<b>Sous-total</b>	<b>136 086</b>	<b>29 984</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>327 926</b>	<b>174 145</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>11 233 652</b>	<b>11 164 786</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Reprise de provisions sur actifs immobilisés	4 677 919	5 474 813
Sur cessions d'éléments d'actif	10 218 991	6 777 218
Autres produits exceptionnels	308 235	1 030 526
<b>Sous-total</b>	<b>15 205 145</b>	<b>13 282 557</b>
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	2 965 364	4 677 919
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	2 510 101	5 415 689
Autres charges exceptionnelles	193 955	139 554
<b>Sous-total</b>	<b>5 669 420</b>	<b>10 233 162</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>9 535 725</b>	<b>3 049 395</b>
Impôts sur les bénéfices	-	-
<b>Total des produits</b>	<b>39 408 163</b>	<b>38 509 288</b>
<b>Total des charges</b>	<b>18 638 786</b>	<b>24 295 107</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>20 769 377</b>	<b>14 214 181</b>

# RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

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 2007 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 spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 :

- Estimation comptable liée à la valorisation des immeubles : les immeubles détenus par votre société font l'objet d'une évaluation annuelle par des experts indépendants. Nous nous sommes assurés de la correcte application des principes comptables au regard des valeurs d'expertise obtenues.
- Estimation comptable liée à la valorisation des participations : les participations détenues par votre société font l'objet d'une valorisation annuelle suivant le principe de l'actif net réévalué déterminé à partir des expertises d'immeubles fournies par des experts indépendants. Nous nous sommes assurés de la correcte application des principes comptables au regard des valeurs d'expertise obtenues.

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

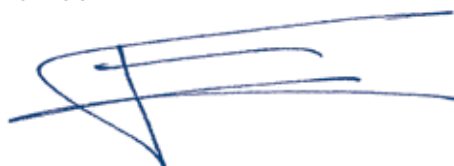
Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Courbevoie, le 28 novembre 2007

Le commissaire aux comptes

Mazars & Guérard



Gilles Magnan





# Annexes au 30 septembre 2007

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 50,3 % par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi, pour son régime collectif de retraite, et à 49,7 % par la société civile immobilière Monceau Investissements Immobiliers, elle-même filiale à 98 % de Capma & Capmi.

Ses objectifs patrimoniaux, inchangés depuis plusieurs années, répondent donc aux besoins des associées et des objectifs assignés aux contrats auxquels la part de la SCI sert de support.

Afin maîtriser la stratégie des associées, le contrôle de la société s'appuie sur :

- le rapport de gestion produit annuellement par le gérant à l'assemblée générale des associées, d'une part,
- un organe consultatif appelé "comité immobilier", composé de représentants désignés par les sociétés porteuses de parts et consulté pour toutes les opérations d'acquisition et les arbitrages effectués par notre société ; le comité immobilier s'est réuni deux fois entre le 1er octobre 2006 et le 30 septembre 2007.

Poursuivant le programme d'équilibrage et de diversification du patrimoine engagé depuis 2000 et visant à réduire le nombre de lots diffus dont les caractéristiques (taille, nature, localisation) et le potentiel de revalorisation à terme ne correspondaient pas à ses objectifs patrimoniaux, la société, après consultation du comité immobilier, a cette année :

- achevé l'opération de vente à la découpe portant sur l'immeuble d'habitation de Lyon Tête d'Or,
- mis en vente les lots diffus d'habitation tels que l'appartement devenu vacant qu'elle possédait rue Edouard Nortier à Neuilly-sur-Seine (92) et cédé au cours de l'exercice,
- profité de la hausse des prix du marché pour vendre deux immeubles, l'un situé bd Péreire à Paris 17<sup>e</sup>, préalablement rénové mais dont la location s'avérait difficile,
- l'autre Cité Dillon à La Martinique, avec une promesse de vente en cours de signature à la clôture de l'exercice.

La cession des immeubles vendus a dégagé pour l'exercice une plus-value comptable globale de 7,7 millions d'euros, soit 2,6 millions d'euros de plus que la valeur prise en compte pour l'évaluation de la part au 30 septembre 2006.

Le marché de l'immobilier reste très tendu : actif sous l'effet du positionnement d'investisseurs étrangers qui, anticipant des revalorisations, acceptent des rentabilités immédiates faibles, le secteur est confronté à une demande d'immeubles supérieure à l'offre dégradant ainsi les rentabilités attendues. Dans un tel contexte, SCCM a pu trouver acquéreur pour les lots cédés mais n'a pas rencontré beaucoup d'opportunités d'acquisitions au cours de l'exercice.

En revanche, elle s'est engagée sur un programme de "vente en état futur d'achèvement" à Chevilly Larue (94) : en bordure du Parc de Sceaux, à proximité de la zone d'activité de Rungis, Monceau Investissements Immobiliers et Société Civile Centrale Monceau vont construire deux immeubles de 6.000 à 6 500 mètres carrés environ chacun pour un budget prévisionnel global de près de 50 millions d'euros.

Par décisions d'assemblée générale en novembre 2006 et septembre 2007, la société a procédé à deux distributions de dividendes pour respectivement 13 000 k€ et 1 250 k€, réparties entre les associées proportionnellement au nombre de parts qu'elles détiennent. Elle avait, avant la clôture du 30 septembre 2006, procédé au versement d'un acompte sur dividende de 13 000 k€. Elle a également versé, en septembre 2007, en prévision du résultat de l'exercice, et sur demande des associées, un acompte sur dividende de 20 750 k€.

Les versements ont été répartis aux porteurs de part à hauteur de leur détention soit :

Associés	Versements de septembre 2007		Totaux
	Solde sur dividendes 2006	Acompte sur dividendes 2007	
Capma & Capmi	629	10 433	11 062
Monceau Investissements Immobiliers	621	10 317	10 938
Total	1 250	20 750	22 000

Le patrimoine de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2ème trimestre 2007, soit par expertise dans le cadre du plan quinquennal prévu par la réglementation propre aux entreprises d'assurance, soit par actualisation. L'ensemble de ces travaux a été réalisé, comme chaque année depuis 1997, par le cabinet d'expertise indépendant CBRE Richard Ellis Valuation. La **valeur globale** du patrimoine a atteint, au 30 septembre 2007, **343 443 k€**, hors droits. La **valeur nette comptable** s'élevant quant à elle à **166 678 k€**, il en ressort une plus-value latente de **176 765 k€**, prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

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

Par décision d'Assemblée générale en date du 14 septembre 2007, la société a décidé d'augmenter son capital de 20 millions d'euros, permettant ainsi d'accueillir un nouvel associé, la Mutuelle Centrale de Réassurance. La réalisation effective de l'opération n'a eu lieu qu'après la clôture comptable et n'est donc pas transcrite dans les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2007. La Mutuelle Centrale de Réassurance est membre de Monceau Assurances.

## **3** Principes, règles et méthodes comptables

### **3.1** Introduction

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

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

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

### **3.2** Informations sur le choix des méthodes utilisées

#### **Immobilisations corporelles**

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

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

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

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

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

#### **Composant "révision"**

Dans le cadre du changement de méthode relative à la comptabilisation des immeubles par composants, la société ne constitue plus de provisions pour grosses réparations. La provision précédemment constituée a été reprise en totalité le 30 septembre 2006. Parallèlement, la société n'a pas constitué de composant "révision" visant à isoler les travaux immobilisés ; ces derniers sont intégrés dans les autres composants suivant leur nature.

#### **Amortissement des immobilisations**

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

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

	<b>Catégorie : 1</b> Habitation et bureaux pré 1945		<b>Catégorie : 2</b> Habitation et bureaux post 1945		<b>Catégorie : 3</b> 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%

	<b>Catégorie : 4</b> Commerces		<b>Catégorie : 5</b> Immeubles de grandes hauteurs		<b>Catégorie : 6</b> 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%

Pour la première utilisation des amortissements par composants la Société Civile Centrale Monceau a retenu la méthode de réallocation des valeurs comptables.

### Cessions d'immobilisations

Le montant de la valeur brute de l'immobilisation, diminué des amortissements, est comptabilisé au débit du compte «Valeurs comptables nettes des éléments d'actif cédés». Les éventuelles provisions pour dépréciations, devenues sans objet, sont rapportées au résultat, elles constituent une "Reprise sur dépréciations" comptabilisée au crédit du compte "Reprise sur amortissements et provisions". Le prix de vente est quant à lui comptabilisé au crédit du compte "Produits sur cessions d'immobilisations".

### Valorisation du patrimoine

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

Les moins-values latentes font l'objet d'une provision pour dépréciation.

Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées, en respect du principe de prudence. Elles sont néanmoins prises en compte pour le calcul de la valeur de la part.

### Immobilisations financières

Les titres de participation sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. La valeur d'inventaire correspond à l'évaluation de la participation sur la base de la dernière valeur de part connue.

### Créances

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une provision est constituée en cas de soupçon de créance irrécouvrable.

### Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des titres cotés est égale au dernier cours connu de l'exercice. Lorsque leur valeur d'inventaire à la date de clôture est inférieure à la valeur comptabilisée, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence.

## Provisions pour risques et charges

La société constate une provision pour risques et charges dès lors qu'elle a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaire à l'extinction de l'obligation.

## 4 Informations sur les postes du bilan

### 4.1 Actif

#### 4.1.1 Immobilisations corporelles

##### Montants bruts

Libellés	Solde au 30/09/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
<b>Terrains bâtis</b>	-			-
Catégorie 1	27 871	-	101	27 770
Catégorie 2	11 102	-	137	10 964
Catégorie 3	15	-	-	15
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	370	-	-	370
Catégorie 6	15 351	-	196	15 156
<b>Gros œuvre</b>				
Catégorie 1	39 567	5	317	39 255
Catégorie 2	24 381	-	363	24 018
Catégorie 3	181	-	-	181
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	728	-	-	728
Catégorie 6	30 967	-	1 760	29 206
<b>Clos &amp; couvert</b>				
Catégorie 1	12 158	1	118	12 041
Catégorie 2	9 518	-	142	9 376
Catégorie 3	46	-	-	46
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	299	-	-	299
Catégorie 6	10 278	-	516	9 762
<b>Lots techniques</b>				
Catégorie 1	10 302	17	87	10 232
Catégorie 2	9 485	152	156	9 481
Catégorie 3	15	-	-	15
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	709	-	-	709
Catégorie 6	10 630	4	455	10 179
<b>Second œuvre</b>				
Catégorie 1	7 095	10	99	7 006
Catégorie 2	7 214	239	114	7 339
Catégorie 3	13	-	-	13
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	131	-	-	131
Catégorie 6	5 926	32	304	5 654
Immobilisations en cours	768	233	768	233
<b>Total</b>	<b>235 118</b>	<b>692</b>	<b>5 634</b>	<b>230 176</b>

Libellés	Solde au 30/09/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
Terrains	54 709	-	434	54 275
Gros œuvre	95 823	5	2 441	93 387
Clos & couvert	32 299	1	777	31 523
Lots techniques	31 141	174	698	30 616
Second œuvre	20 379	280	517	20 142
Immobilisations en cours	768	233	768	233
<b>Total</b>	<b>235 118</b>	<b>692</b>	<b>5 634</b>	<b>230 176</b>

### Montants des amortissements

Libellés	Solde au 30/09/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
<b>Gros œuvre</b>				
Catégorie 1	6 948	284	204	7 027
Catégorie 2	6 839	217	230	6 827
Catégorie 3	107	4	-	111
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	504	6	-	510
Catégorie 6	14 319	196	823	13 693
<b>Clos &amp; couvert</b>				
Catégorie 1	2 600	395	78	2 917
Catégorie 2	3 002	317	92	3 228
Catégorie 3	27	1	-	28
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	215	10	-	225
Catégorie 6	5 079	303	241	5 141
<b>Lots techniques</b>				
Catégorie 1	2 218	468	60	2 627
Catégorie 2	3 088	468	60	3 496
Catégorie 3	9	0	-	9
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	514	28	-	542
Catégorie 6	5 409	402	213	5 598
<b>Second œuvre</b>				
Catégorie 1	1 616	519	71	2 064
Catégorie 2	2 439	466	80	2 826
Catégorie 3	8	1	-	9
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	98	8	-	106
Catégorie 6	3 082	379	142	3 319
<b>Total</b>	<b>58 122</b>	<b>4 471</b>	<b>2 293</b>	<b>60 301</b>

Gros œuvre	28 718	706	1 256	28 168
Clos & couvert	10 924	1 026	411	11 539
Lots techniques	11 238	1 366	333	12 271
Second œuvre	7 243	1 373	293	8 323
<b>Total</b>	<b>58 122</b>	<b>4 471</b>	<b>2 293</b>	<b>60 301</b>

## Montants des provisions

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

Libellés	Solde au 30/09/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
Catégorie 1	-	-	-	-
Catégorie 2	4 619	2 913	4 619	2 913
Catégorie 3	59	53	59	53
Catégorie 4	-	-	-	-
Catégorie 5	-	-	-	-
Catégorie 6	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4 678</b>	<b>2 965</b>	<b>4 678</b>	<b>2 965</b>

### 4.1.2 Immobilisations financières

Libellés	Solde au 30/09/2006	Acquisitions	Cessions	Solde au 30/09/2007
Parts de la Sci Vincennes	5	-	-	5
Le G ( Investipierre )	1	-	-	1
Fonds de roulement versés	120	15	-	135
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>141</b>

### 4.1.3 Créances

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d' 1 an
Clients et comptes rattachés	1 178	1 178	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-
Créances fiscales	192	192	-
Autres créances	338	338	-
<b>Total</b>	<b>1 708</b>	<b>1 708</b>	<b>-</b>

Pour 2006, la reddition des charges aux locataires a été effectuée tardivement, et n'était pas payée à la clôture, augmentant ainsi significativement le montant des soldes débiteurs, à 442 k€ au 30 septembre 2007. Au poste "clients et comptes rattachés" sont également inclus les provisions de charges récupérables pour 364 k€ et les locataires douteux pour 273 k€ ; ces derniers ont été provisionnés à hauteur de 73 k€.

Les créances fiscales incluent 51 k€ de crédit de TVA.

Les autres créances se composent principalement du compte courant de gestion de la société Richardière pour un montant de 149 k€, d'un compte de produits à recevoir relatif à l'estimation des plus-values du 3ème trimestre 2007 portant sur les avoirs en banque pour 120 k€ et une somme d'environ 61 k€ concernant les provisions du Syndic retenues lors de la cession de l'immeuble de Courbevoie

### 4.1.4 Disponibilités

La forte progression des disponibilités, 24.100 k€ contre 1.003 k€ en 2006 est due principalement à l'avance en compte-courant de 20.000 k€ versée par la Mutuelle Centrale de Réassurance en prévision de sa souscription à l'augmentation de capital de Scm. Les excédents de trésorerie dégagés de l'exploitation courante d'une part et les cessions d'immeubles d'autre part, investis à court terme dans un premier temps, ont financé le versement du dividende et de l'acompte sur dividende, pour un montant total de 22 millions d'euros.

## 4.2 Passif

### 4.2.1 Capitaux propres

Le capital est composé de 6 397 928 parts au taux nominal de 15 euros.

Libellés		Ouverture	Variation	Augmentation	Clôture
Capma & Capmi	en k€	48 252	-	-	48 252
	en parts	3 216 821	-	-	3 216 821
Monceau Investissements Immobiliers	en k€	47 717	-	-	47 717
	en parts	3 181 107	-	-	3 181 107
<b>sous total</b>	<b>en k€</b>	<b>95 969</b>	-	-	<b>95 969</b>
	<b>en parts</b>	<b>6 397 928</b>	-	-	<b>6 397 928</b>
Prime d'émission	en k€	69 449	-	-	69 449
Réserve indisponible	en k€	1 203	-	-	1 203
<b>Total</b>		<b>166 621</b>	-	-	<b>166 621</b>

### Report à nouveau (solde créditeur)

Libellés	Solde au 30/09/2006	Résultat 2006 Net d'acompte	Dividendes distribués	Solde au 30/09/2007
Report à nouveau ( solde créditeur )	38	1 214	1 250	2
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>1 214</b>	<b>1 250</b>	<b>2</b>

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 16 novembre 2006, le bénéfice de l'exercice 2006 soit 14 214 k€ a été affecté selon la répartition suivante :

a) 13.000 k€ au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :

- 6.536 k€ à Capma & Capmi,
- 6.464 k€ à Monceau Investissements Immobiliers

b) 1.214 k€ au compte report à nouveau, portant ainsi ce dernier à 1.252 k€.

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 septembre 2007, un dividende prélevé sur le report à nouveau a été versé aux associées à due proportion de leur détention pour un montant total de 1 250 k€.

Le solde de report à nouveau est ainsi porté à 2 k€ à la clôture.

### 4.2.2 Provisions pour risques et charges

Libellés	Solde au 30/09/2006	Dotations	Reprises	Solde au 30/09/2007
Provisions pour risques	161	4	-	165
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>4</b>	-	<b>165</b>

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

### 4.2.3 Dettes

Rubriques & postes	Montants	Échéances	
		à 1 an au plus	à plus d' 1 an
Dépôts de garantie	3 599	-	3 599
Associés	20 002	20 002	-
Avances clients	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 207	1 207	-
Dettes fiscales et sociales	1 032	1 032	-
Autres dettes	122	122	-
Découvert, concours bancaires	-	-	-
<b>Total</b>	<b>25 962</b>	<b>22 363</b>	<b>3 599</b>

Les dettes des associées correspondent principalement à l'avance en compte-courant de 20.000 k€ versée par la Mutuelle Centrale de Réassurance.

Les dettes fournisseurs représentent :

- les factures non parvenues sur travaux pour 857 k€,
- les factures de gestion courante à payer pour 146 k€,
- les retenues de garantie sur travaux pour 15 k€,
- les factures non parvenues sur charges récupérables 189 k€.

Les dettes fiscales sont constituées de 975 k€ de provision représentant les  $\Phi$  de la taxe foncière 2007, de 22 k€ de TVA collectée et de 35 k€ de droit au bail.

Les variations sur autres dettes proviennent essentiellement de comptes locataires devenus créditeurs, essentiellement sous l'effet de la reddition tardive des charges 2006.

## 5 Notes sur le compte de résultats

### 5.1 Achats et charges externes

<b>Charges de fonctionnement</b>		<b>4 691</b>
dont charges récupérables	4 558	
<b>Entretiens et réparations</b>		<b>1 219</b>
dont factures non parvenues sur travaux	549	
dont factures non parvenues sur travaux dans le cadre d'une procédure	-	
<b>Honoraires et autres charges</b>		<b>1 247</b>
<b>Total</b>		<b>7 157</b>

### 5.2 Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	308
Produits de cession de l'actif immobilisé	10 219
Reprise de provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers non cédés	4 678
Reprise de provisions pour dépréciation des créances	
Autres produits exceptionnels divers	-
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>15 205</b>
Dotation aux provisions pour impôt	-
Valeur nette comptable des ensembles immobiliers cédés	2 510
Dotation aux provisions pour dépréciation des ensembles immobiliers	2 965
Autres charges exceptionnelles diverses	194
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>5 669</b>

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

Prix de vente	Valeur vénale 30/9/2006	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes comptables	+ & - valeurs brutes réalisées	Provisions à l'ouverture	+ & - valeurs nettes réalisées
10 219	7 637	4 803	2 293	2 510	7 709	-	7 709



## 6

### Autres éléments d'informations

La société n'a pas d'effectif, hormis les 9 gardiens rattachés aux immeubles suivants :

- Bourse Maritime à Bordeaux
- Paul Baudry à Paris 8<sup>e</sup>
- Monceau à Villeurbanne (2 gardiens)
- Auber à Paris 8<sup>e</sup>
- Kléber à Paris 16<sup>e</sup> (indivision)
- Laos à Paris 15<sup>e</sup> (indivision)
- Monceau à Paris 8<sup>e</sup>
- Rennes à Paris 6<sup>e</sup>
- Rome à Paris 8<sup>e</sup>.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 DÉCEMBRE 2007

## RÉSOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du gérant ainsi que le rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2007, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au Gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 20 769 377 euros, selon la répartition suivante :

- a) 20 750 000 euros au titre de la distribution d'un dividende, se répartissant comme suit :
  - 10 433 100 euros à Capma & Capmi,
  - 10 316 900 euros à MII
- b) 19 377 euros au compte report à nouveau

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2007 après distribution du dividende est évaluée à 53, 675 euros et approuve cette évaluation.





mutuelles associées  
**Monceau**  
Assurances

**1 + 1 + 1 font plus en commun**

**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, rue de Saint-Pétersbourg - B.P. 677 - 75367 Paris cedex 08

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

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