

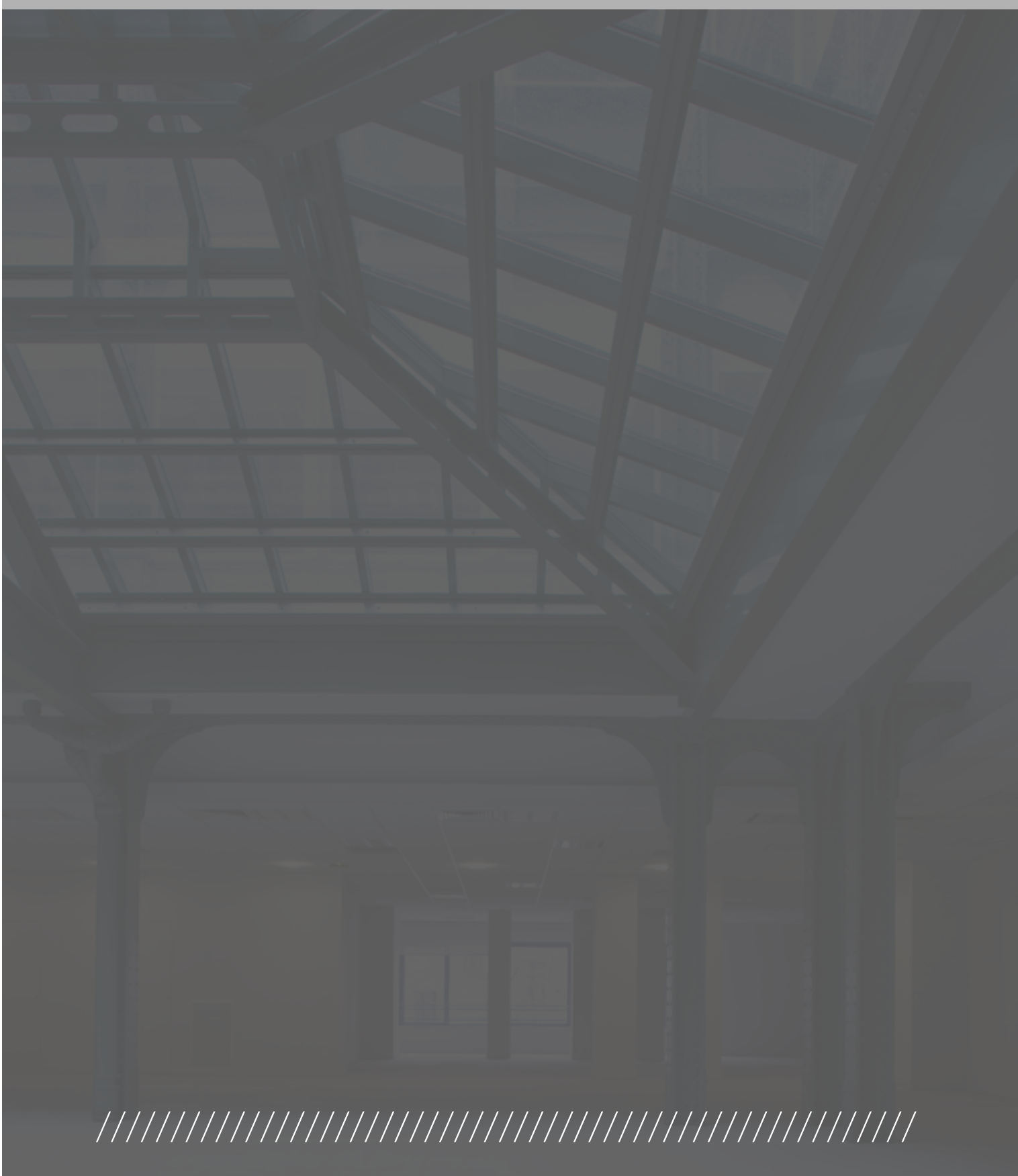
2023.

RAPPORT ANNUEL

Société civile centrale Monceau //////////////



SOMMAIRE



SOMMAIRE



1.	RAPPORT DU GÉRANT	04
2.	CAPITAUX PROPRES	12
3.	COMPTE DE RÉSULTAT	13
4.	BILAN	14
5.	ANNEXES AUX COMPTES	16
6.	RÉSOLUTIONS ADOPTÉES	25
7.	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26






RAPPORT DU GÉRANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 1^{ER} DÉCEMBRE 2023



La Société civile centrale Monceau est détenue à 31,47 % par la société d'assurance mutuelle vie Capma & Capmi, pour certains fonds en euro de ses contrats d'assurance vie et pour les différents régimes collectifs de retraite par capitalisation en points et contrats de rentes viagères qu'elle gère, à 49,75 % par la société civile immobilière Monceau Investissements Immobiliers (MII) – elle-même filiale à 97,39 % de Capma & Capmi, par la Mutuelle Centrale de Réassurance à hauteur de 16,88 % et par Monceau Retraite & Épargne pour 1,90 %.

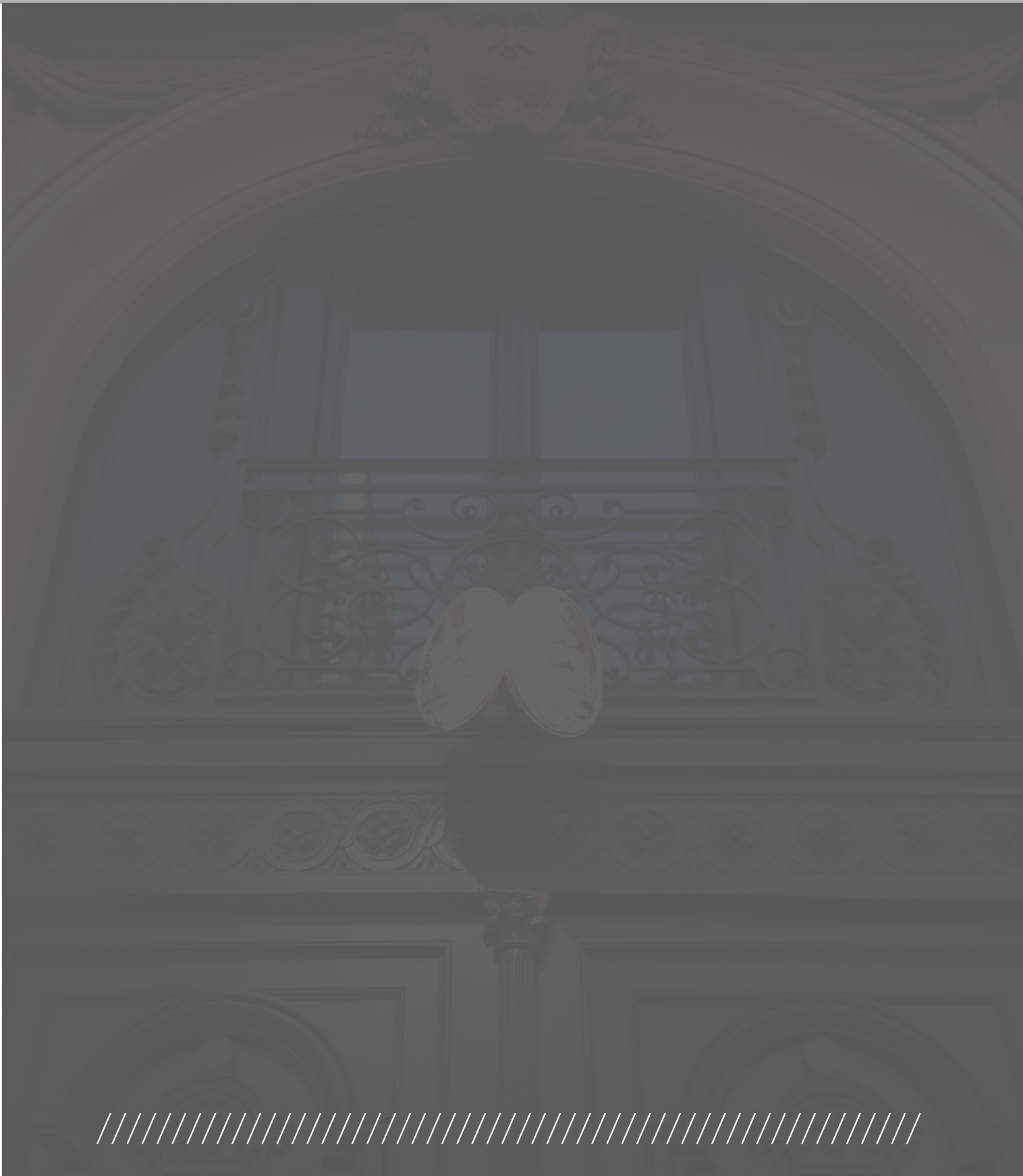
Ses objectifs patrimoniaux, inchangés depuis plusieurs années, répondent aux besoins des associés et aux objectifs de la gestion financière des portefeuilles à l'intérieur desquels les parts de la société ont été placées. Les investissements privilégient, autant que faire se peut, les perspectives de 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 habituellement 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 avis sur les opérations d'acquisition et de cession projetées par la société ; les cessions, conformément aux statuts de l'entreprise, sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale.





Le développement des opérations sur les contrats d'assurance vie et retraite et l'importance prise au fil du temps par le portefeuille immobilier dans la politique d'allocation d'actifs des sociétés d'assurance associées au capital de Scm ont conforté l'importance et l'activité de l'entreprise qui a pour mission d'acquiescer et de gérer dans une perspective de détention durable un patrimoine immobilier de qualité. Ainsi, la société mène pour le compte de ses associés une politique active d'investissements, y compris pour améliorer la qualité des biens en portefeuille. De leur côté, durant ces trente dernières années, de nombreux assureurs sont longtemps restés à l'écart des marchés immobiliers pour concentrer leurs flux d'investissements sur d'autres classes d'actifs, certains ayant même cédé le patrimoine qu'ils détenaient. Ces dernières années ont montré une inversion de la tendance, entraînant de fortes tensions sur les prix du marché immobilier français, tensions aggravées depuis deux ans par les crises mondiales consécutives à l'épidémie de Coronavirus d'une part, les guerres successives auxquelles nous assistons dans des pays aux fortes relations économiques, financières et sociales avec nos propres pays.

Les conditions observées ont pu 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 produisaient 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, poussant les taux de rendement à la baisse et le prix des biens à la hausse. Conséquence de la remontée des taux, les conditions d'emprunt se sont durcies ; les économies des pays européens se sont enfoncées dans la crise et semblent avoir du mal à retrouver croissance et dynamisme. Les prix de l'immobilier s'en ressentent : si les conditions locatives ne se sont que peu relâchées, la vacance augmente néanmoins, les délais de paiement s'allongent, et les prix de l'immobilier diminuent, entraînant certes des opportunités d'investissement mais également des baisses généralisées des valeurs d'expertise.

Dans ces conditions, même si les opportunités d'investissements sont restées rares, la société a pu étudier plusieurs dossiers d'acquisition ; en gestion, la priorité a été maintenue d'une part sur l'amélioration du taux d'occupation des immeubles, d'autre part sur la qualité des immeubles détenus ou en restructuration.

Acquisitions et arbitrages //

Les opportunités créées par les conditions ci-avant évoquées ont permis à la Société de se porter acquiescer d'un immeuble situé à Paris, au cœur du quartier central des affaires, dans le 8^{ème} arrondissement. L'immeuble, haussmannien, en excellent état, est entièrement occupé par un locataire unique.

Les travaux de restructuration en cours //

En octobre 2021, la société a acquis un immeuble d'environ 2.600 mètres carrés, vide et destiné à être restructuré, situé rue Boissière à Paris. Un permis de construire a été déposé et accepté au printemps 2023, permettant ainsi de débiter le chantier dès l'été ; si l'organisation des Jeux Olympiques à Paris en 2024 ne paralyse par la capitale au point de ralentir les travaux, l'immeuble sera livré en décembre 2024.

Le patrimoine détenu au 30 septembre 2023 //

Le patrimoine compte, au 30 septembre 2023, 33 adresses, pour une surface totale de 100.018 mètres carrés. Dans le détail, il se répartit comme suit :

- 21 immeubles à Paris (dont deux immeubles d'habitation), pour une surface totale de 60.359 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 30.569 m².

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

PATRIMOINE DE SCCM

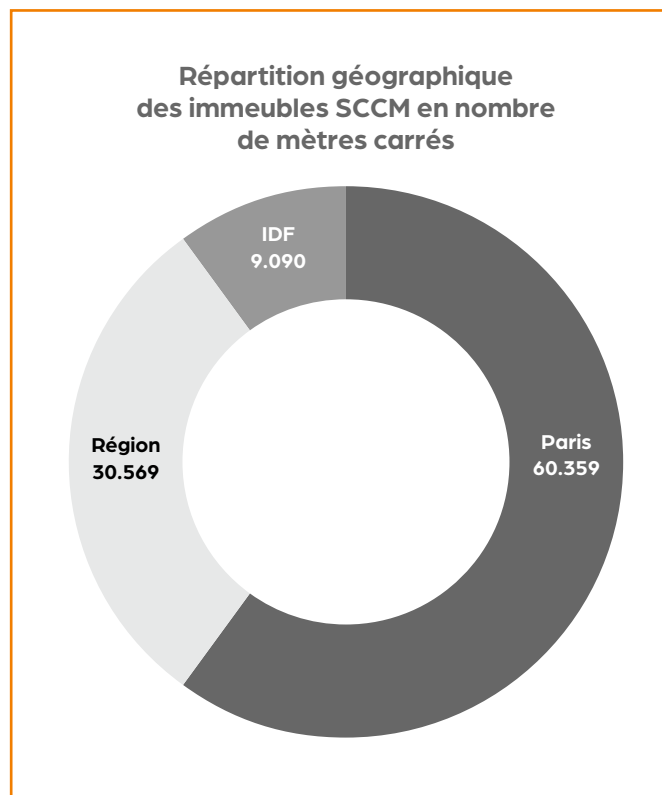
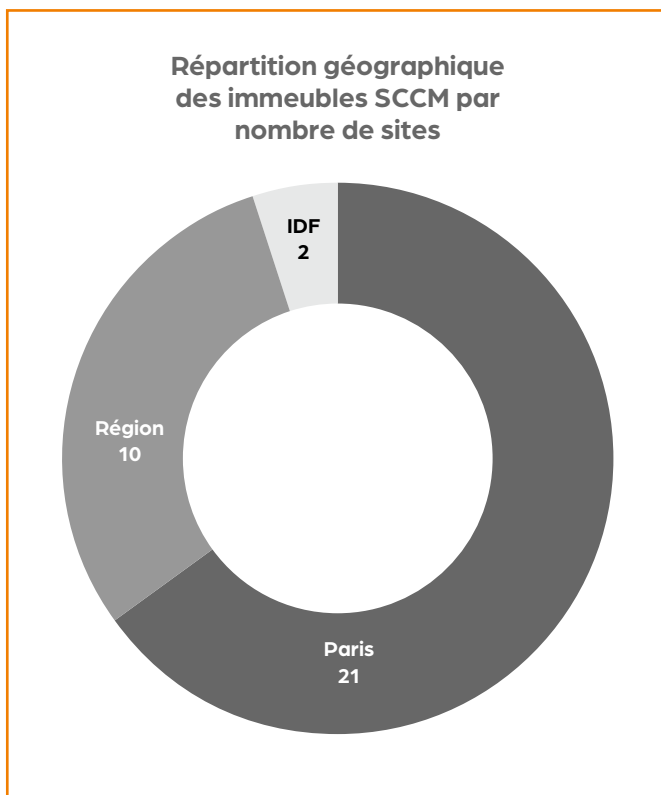
AU 30 SEPTEMBRE 2023 (*)



Adresse	Ville	m ² détenus
BUREAUX : 31 biens – 97.700 m²		
<i>Paris (75) – 19 immeubles – 58.041 m²</i>		
124, rue Réaumur	Paris 2 ^{ème}	5.124 m ²
20, rue Vivienne	Paris 2 ^{ème}	3.003 m ²
24, rue du Général Bertrand	Paris 7 ^{ème}	5.484 m ²
4, rue Cambacérés – ô, place des Saussaies	Paris 8 ^{ème}	2.199 m ²
28, rue Cambacérés	Paris 8 ^{ème}	1.370 m ²
19, rue du Général Foy	Paris 8 ^{ème}	3.181 m ²
142, bd Haussmann	Paris 8 ^{ème}	2.095 m ²
3, rue du Dr Lancereaux	Paris 8 ^{ème}	917 m ²
50, rue de Monceau	Paris 8 ^{ème}	1.193 m ²
65, rue de Monceau (**)	Paris 8 ^{ème}	2.073 m ²
ô, rue Paul Baudry	Paris 8 ^{ème}	2.833 m ²
36, rue de St-Pétersbourg	Paris 8 ^{ème}	13.373 m ²
106, rue d'Amsterdam	Paris 9 ^{ème}	3.366 m ²
13, rue Auber (**)	Paris 9 ^{ème}	3.684 m ²
27, rue de Mogador	Paris 9 ^{ème}	2.326 m ²
ô, rue Newton	Paris 16 ^{ème}	888 m ²
28, rue Dumont d'Urville	Paris 16 ^{ème}	1.341 m ²
14, rue de Lübeck – ô, rue de l'Amiral Hamelin	Paris 16 ^{ème}	1.016 m ²
3, rue Boissière	Paris 16 ^{ème}	2.575 m ²
<i>Région Parisienne – 2 immeubles – 9.090 m²</i>		
Hauts de Seine (92)		
64, rue de Colmar	Rueil-Malmaison	2.411 m ²
Val de Marne (94)		
Oxygène Sud ZAC Petit Leroy	Cheilly-Larue	6.679 m ²
<i>Province – 10 immeubles – 30.569 m²</i>		
Gironde (33)		
1, Place Lainé	Bordeaux	3.255 m ²
Isère (38)		
Route de la Chartreuse	Corenc	1.501 m ²
Loir-et-Cher (41)		
1, avenue des Cités Unies d'Europe	Vendôme	10.069 m ²
Rhône (69)		
100, rue Louis Guérin	Villeurbanne	9.088 m ²
3, rue des Cuirassiers	Lyon	5.430 m ²
Somme (80)		
4, rue Cloître de la Barge	Amiens	290 m ²
Outre-Mer		
10, rue Léopold Helder	Cayenne	321 m ²
Le Galéria	Le Lamentin	83 m ²
Boulevard Légitimus 3	Pointe-à-Pitre	257 m ²
Rue de la Compagnie des Indes	Saint-Denis de la Réunion	275 m ²
<i>Habitation : 2 biens – 2.318 m²</i>		
Paris (75)		
38, rue Madame	Paris 6 ^{ème}	1.172 m ²
79, rue de Rennes	Paris 6 ^{ème}	1.146 m ²

(*) Les surfaces indiquées peuvent varier, à la marge, d'une année à l'autre, en fonction des mesures réalisées par les experts.

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



Conséquence de la politique menée par l'entreprise sur le long terme, et 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 97,6 % de la surface.

Hors immeubles en cours de restructuration (3 rue Boissière)

	Surface pondérée en m2	%	Valeur estimée en millions d'euros	%	Valeur nette comptable en euros(*)
Bureaux et commerces	97.700	97,68 %	895,227 M€	97,45 %	444,237 M€
Habitation	2.318	2,32 %	23,420 M€	2,55 %	0,602 M€
Total	100.018	100 %	918,647 M€	100 %	444,839 M€

Eléments clés sur l'état locatif du patrimoine

La qualité du patrimoine ainsi que les travaux de rénovation réalisés permettraient d'afficher un taux d'occupation du patrimoine commercialisable satisfaisant au regard des conditions de marché et en amélioration constante ces dernières années, si deux immeubles monolocataires n'avaient pas été restitués en cours d'année. Ayant atteint

93,3 % au 30 septembre 2022, contre 91,6 % à la clôture du 30 septembre 2021, le taux d'occupation du patrimoine commercialisé se présente au 30 septembre 2023 à 86,6%.

La plupart des biens sont occupés à près de 100 % et la société compte 11 immeubles monolocataires : plus aisés à entretenir et à maintenir dans un état adapté au marché, ils exposent la société à des pertes de chiffre d'affaires

plus importantes en période de vacance. Ainsi, les deux immeubles libérés, l'un à Paris, l'autre en région parisienne, font l'objet de travaux de remise en état avant d'être à nouveau présenté au marché.

Si l'on exclut les immeubles entièrement vides, le taux d'occupation est de 95% ; avec 20 départs de locataires et 14 nouveaux baux signés, le patrimoine présente un turn-over relativement faible.

LES COMPTES DE L'EXERCICE ET LA VALORISATION DE LA PART

Le compte de résultat

Le chiffre d'affaires net enregistré au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023 s'élève à 42.842 k€ contre 41.574 k€ au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2022, en croissance de 3%. Il convient de rappeler ici que sont intégrées aux revenus des immeubles les parts de charges refacturées aux locataires, et que les seuls loyers émis sont en hausse de 1,2 %. Ainsi, nos locataires subissent avec nous les effets de l'inflation, tant au niveau du prix de l'énergie que de l'indice de la construction ; parallèlement, le turn-over des locataires et les effets de prix influent sur les loyers nets.

Les charges d'exploitation s'élèvent pour le dernier exercice à 27.305 k€ contre 25.171 k€ pour l'exercice précédent, soit une hausse de 8,5 %, liée aux charges de travaux et aux effets de l'inflation. Ces charges intègrent tant le montant des factures reçues et comptabilisées que celui des factures non parvenues ou bien encore reçues, comptabilisées et non encore réglées. Les factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Article D. 441 I.-1°) représentent 6 % des dépenses de l'année ; aucune ne date de plus de 30 jours.

L'ensemble conduit à une baisse du résultat d'exploitation de 5,3 %, à 15.537 k€, contre 16.403 k€ au titre de l'exercice précédent. Malgré l'amélioration constante de la qualité du parc et un taux d'occupation satisfaisant, les conditions générales de marché ont conduit cette année les experts indépendants (cf. infra) à une évaluation à la baisse d'un certain nombre d'immeubles du patrimoine, pour environ la moitié d'entre eux, ayant pour conséquence, quand les amortissements enregistrés ne com-

pensent pas la perte de valeur, la constitution de provisions ; le compte de résultat enregistre dès lors une perte exceptionnelle de 1.018 k€.

Le résultat de l'exercice s'établit à 14.811 k€, en baisse de 16,2 % sur le résultat de 17.675 k€ constaté au terme de l'exercice précédent. Il représente néanmoins 7,8 % des capitaux propres comptables avant distribution de dividende.

La société a distribué en septembre 2023 un acompte sur dividende de 14.015 k€ ; proposition est faite à l'assemblée générale de fixer le montant du dividende distribué au titre de l'exercice au même montant, soit 14.015 k€.

La valorisation du patrimoine et de la part sociale

Le patrimoine construit de la société a été valorisé, immeuble par immeuble, au cours du 2^{ème} trimestre 2023. Les travaux d'expertise s'inscrivent dans le cadre du plan quinquennal prévu par le code des assurances dont relèvent tous les associés. En application de la réglementation qui impose que deux expertises successives soient réalisées par des experts différents, c'est actuellement la société « BNP Real Estate Expertises » qui se voit confier les nouvelles expertises ; la société « Cushman & Wakefield Expertises » poursuit ses travaux d'actualisation sur les immeubles qu'elle a expertisés et non encore soumis à rotation.

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 2023, à 965.751 k€, hors droits. Sa valeur comptable, nette des amortissements et dépréciations éventuelles, s'élève à 491.943 k€. La plus-value latente de 473.808 k€, contre 473.944 k€ en 2022 est prise en compte pour le calcul de la valeur de la part de la société à la clôture.

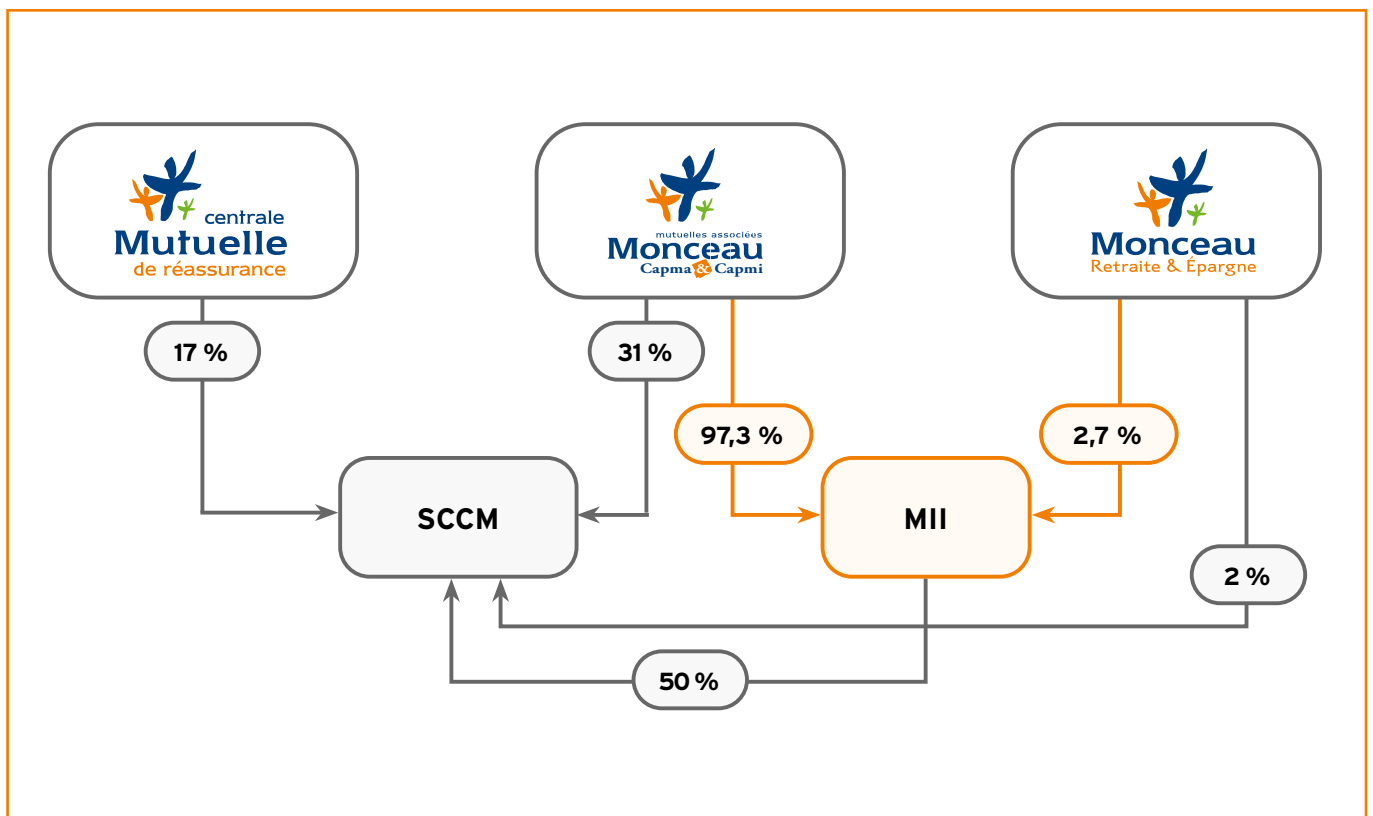
Ainsi, la valeur de la part de la société, s'appuyant sur les travaux d'évaluation conduits par les experts, obtenue en additionnant les capitaux propres de la société, le résultat de l'exercice et les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier au 30 septembre 2023 s'établit à 97,890 euros, en hausse de 1,02 % sur la valeur de 97,792 euros affichée au terme de l'exercice clos le 30 septembre 2022. En intégrant le versement du dividende, le rendement global apparent enregistré par chaque associé pour cet exercice s'affiche à 2,22 %.

Cette valeur majore 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 2023, le total des apports en compte-courant des associés s'élevait à 312.521 k€, à comparer aux capitaux propres réévalués de l'entreprise, soit 662.766 k€. En prenant en compte ces apports, le rendement obtenu au titre de l'exercice peut être évalué autour de 4 %.

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Le capital social au 30 septembre 2023, 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, et avant de laisser la parole au commissaire aux comptes et de procéder au vote des résolutions, nous tenons à exprimer notre reconnaissance à l'ensemble des collaborateurs qui contribuent à l'exploitation de la société. Qu'ils soient ici remerciés pour leur travail et le temps qu'ils auront consacré à l'entreprise, lui permettant d'afficher les résultats de qualité que nous vous avons présentés.

CAPITAUX PROPRES RÉÉVALUÉS ET VALEUR DE LA PART

Capitaux propres réévalués et valeur de la part

Montants en milliers d'euros	30/09/2023
Capital social	101 558
Primes d'émission, de fusion, d'apport	85 063
Report à nouveau	1 542
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	14 811
Acomptes sur dividendes	-14 015
TOTAL	188 959
Provisions à caractères de réserves	
Écart d'évaluation Immobilisations	473 807
Écart d'évaluation Immobilisations Financières	
Écart d'évaluation V.M.P.	0
Capitaux propres réévalués	662 766
Dividendes	
Dividende distribué	
Capitaux propres réévalués après distribution	662 766
Nombre de parts	6 770 542
Valorisation de la part au 30/09/2023 (après affectation du résultat)	97.89
Valorisation de la part au 30/09/2022 (après affectation du résultat)	97.79
Évolution (%)	
Dividende unitaire	2,07
Rendement de la part (%)	2.22 %

COMPTE DE RÉSULTAT



Compte de résultat

Montants en milliers d'euros	30/09/2023	30/09/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Revenus des immeubles	41 580	40 999
Produits des activités annexes	570	575
Autres produits	692	
PRODUITS D'EXPLOITATION	42 843	41 574
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	17 206	15 184
Impôts, taxes et versements assimilés	902	880
Salaires et traitements	29	28
Charges sociales	22	17
Dotations aux amortissements et provisions		
a) Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
b) Sur immobilisations : dotations aux amortissements	8 949	8 750
c) Sur actifs circulants : créances	153	294
d) Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	43	18
CHARGES D'EXPLOITATION	27 305	25 171
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15 537	16 403
PRODUITS FINANCIERS		
Reprise de dépréciations sur immobilisations financières	39	
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	252	
Autres intérêts et produits assimilés		
PRODUITS FINANCIERS	291	
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et dépréciations		39
Charges nettes sur valeurs mobilières de placement		
Autres charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES		39
RÉSULTAT FINANCIER	291	-39
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	15 828	16 364
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Reprise de dépréciation sur actifs immobilisés	666	1 873
Sur cessions d'éléments d'actif	210	
Autres produits exceptionnels	53	52
PRODUITS EXCEPTIONNELS	929	1 925
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Dotations aux amortissements et dépréciations sur actif immobilisé	1 085	3
Valeur nette comptable de l'actif immobilisé cédé	109	
Autres charges exceptionnelles	752	611
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 946	613
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 1 018	- 1 311
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES		
TOTAL DES PRODUITS	44 063	43 499
TOTAL DES CHARGES	29 252	25 823
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	14 811	17 675

BILAN DE L'EXERCICE CLOS

LE 30 SEPTEMBRE 2023

Bilan Actif

Montant en milliers d'euros	Montant brut	Amortissements / Dépréciations	30/09/2023	30/09/2022
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions	634 419	142 459	491 960	451 336
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	668		668	10 248
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières	140		140	140
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	635 227	142 459	492 768	461 724
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation				
Clients et comptes rattachés	1 834	278	1 557	2 175
Acomptes fournisseurs	529		529	475
Etat	464		464	2 766
Autres créances	503		503	338
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	286		286	13 903
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	17 287		17 287	20 319
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 904	278	20 626	39 977
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance	94		94	36
TOTAL GENERAL	656 225	142 737	513 488	501 737

Bilan Passif

Montants en milliers d'euros	30/09/2023	30/09/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	101 558	101 558
Primes d'émission, de fusion, d'apport	83 860	83 860
Réserve :		
Réserve légale	1 203	1 203
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	1 542	1 470
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	14 811	17 675
Acomptes sur dividendes	-14 015	-17 603
TOTAL CAPITAUX PROPRES	188 959	188 163
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS		
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	319 502	294 514
e) Divers	6 981	5 997
f) Associés	312 521	288 517
Fournisseurs et comptes rattachés	1 037	14 622
Dettes fiscales et sociales	1 958	1 750
Autres dettes	2 027	2 681
TOTAL DES DETTES	324 525	313 569
COMPTES DE REGULARISATION PASSIF		
Charges à payer et Produits constatés d'avance	5	5
TOTAL	5	5
TOTAL GENERAL	513 488	501 737
⁽¹⁾ Dont à plus d'un an	3 963	3 922
⁽²⁾ Dont à moins d'un an	320 562	309 685
⁽³⁾ Dont soldes créditeurs de banque		

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023

1 FAITS MARQUANTS
Un acompte sur dividendes de 14 015 022 euros a été distribué en septembre 2023.

2 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

3 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.1. INTRODUCTION

Conformément au règlement ANC 2014-03, il est fait, de manière générale, application des principes comptables généraux de prudence, de non-compensation, de spécialisation des exercices et de permanence des méthodes.

Les comptes sont établis dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation.

La méthode 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.

Sauf mention contraire, les sommes portées dans la présente annexe sont exprimées en milliers d'euros et sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

3.2. INFORMATIONS SUR LE CHOIX DES MÉTHODES UTILISÉES

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exception des frais d'acquisitions, qui sont comptabilisés en charges, 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".

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

Le règlement ANC 2014-03 prévoit qu'un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable. L'amortissement consiste donc à répartir le montant amortissable d'un actif en fonction de son utilisation.

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

	Catégorie I		Catégorie II		Catégorie III	
	Habitation et bureaux pré 1945		Habitation et bureaux post 1945		Entrepôts et locaux d'activité	
	Durées	Taux	Durées	Taux	Durées	Taux
Terrains						
Constructions « Gros œuvre »	120	0.83%	80	1.25%	30	3.33%
Constructions « Clos et Couvert »	35	2.85%	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%
Composant Grosses réparations	10	10.00%	10	10.00%	10	10.00%

	Catégorie IV		Catégorie V		Catégorie VI	
	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%
Composant Grosses réparations	10	10.00%	10	10.00%	10	10.00%

Dès l'entrée en vigueur de la méthode d'évaluation des actifs 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 cédée, diminué des amortissements, est comptabilisé au débit du compte "Valeurs comptables nettes des éléments d'actif cédés".

Les éventuelles 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, à l'exception des biens en cours de rénovation ou acquis sur l'année. La valeur d'inventaire des immeubles et des terrains ainsi retenus est comparée à la valeur nette comptable des actifs concernés.

Les éventuelles 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 dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur d'inventaire.

Provisions

La société constate des provisions pour risques ou des provisions pour 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.

Ces provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaire à l'extinction de l'obligation.



ANNEXES AUX COMPTES

AU 30 SEPTEMBRE 2023

4 INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN

4.1. ACTIF

4.1.1. Immobilisations corporelles – en valeur brute

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Acquisitions	Cessions	30/09/2023
Terrains bâtis				
Catégorie I	181 646	30 935		212 581
Catégorie II	28 384	0	68	28 316
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	12 599	0		12 599
Gros œuvre				
Catégorie I	109 351	7 961		117 312
Catégorie II	32 841	0	183	32 658
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	24 743			24 743
Clos et Couvert				
Catégorie I	37 195	4 818		42 014
Catégorie II	16 492	0	75	16 417
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	8 800			8 800
Lots techniques				
Catégorie I	42 689	3 858		46 547
Catégorie II	17 919	0	45	17 874
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	16 117	0		16 117
Second œuvre				
Catégorie I	32 868	2 529		35 397
Catégorie II	12 962	0	71	12 891
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	10 154			10 154
Immobilisations en cours	10 248	668	10 248	668
Total valeur brute	595 008	50 770	10 691	635 087

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Acquisitions	Cessions	30/09/2023
Terrains bâtis	222 629	30 936	68	253 496
Gros œuvre	166 935	7 961	183	174 713
Clos et Couvert	62 487	4 819	75	67 231
Lots techniques	76 724	3 858	45	80 537
Second œuvre	55 984	2 529	71	58 442
Immobilisations en cours	10 248	668	10 248	668
Total	595 008	50 770	10 691	635 087

4.1.2. Immobilisations corporelles – Amortissements

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Dotations	Reprises	30/09/2023
Gros œuvre				
Catégorie I	14 176	890		15 066
Catégorie II	8 091	353	142	8 301
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	14 418	165		14 583
Clos et Couvert				
Catégorie I	11 742	1 080		12 822
Catégorie II	7 570	458	75	7 953
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	7 498	75		7 573
Lots techniques				
Catégorie I	15 826	1 725		17 550
Catégorie II	9 485	612	45	10 052
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	6 067	634		6 702
Second œuvre				
Catégorie I	17 307	1 880		19 187
Catégorie II	9 960	476	71	10 365
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI	4 726	602		5 328
Total amortissements	126 866	8 949	333	135 482

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Dotations	Reprises	30/09/2023
Terrains bâtis				
Gros œuvre	36 684	1 408	142	37 950
Clos et Couvert	26 811	1 612	75	28 348
Lots techniques	31 378	2 971	45	34 304
Second œuvre	31 993	2 957	71	34 880
Total amortissements	126 866	8 949	333	135 482

4.1.3. Provisions

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Entrées	Sorties	30/09/2023
Catégorie I	666		666	
Catégorie II	5 892	1 085		6 977
Catégorie III				
Catégorie IV				
Catégorie V				
Catégorie VI				
Total	6 557	1 085	666	6 977

4.1.4. Immobilisations financière

Montants en milliers d'euros	30/09/2022	Entrées	Sorties	30/09/2023
Fonds de roulement et dépôts versés	140			140
Total Valeurs brutes	140			140

4.1.5. Créances

Rubriques et postes	Montants	Échéances	
		A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	1 834	1 834	
Fournisseurs débiteurs	529	529	
Créances fiscales	464	464	
Autres créances	503	503	
Total	3 331	3 331	

Dans le poste « Clients et comptes rattachés », sont incluses les créances relatives aux charges récupérables sur les locataires à hauteur de EUR 726 k, ainsi que les créances dites « sur locataires douteux », à hauteur de EUR 278 k. Ces dernières sont dépréciées à 100% à la clôture de l'exercice.

4.1.6. Valeurs mobilières de placement

Au 30 septembre 2023, le montant des valeurs mobilières de placement s'élève à un montant de EUR 286 k.

A la clôture de l'exercice, les valeurs mobilières de placement ne font pas l'objet de dépréciation.

4.1.7. Disponibilités

Les disponibilités s'élèvent à EUR 17 287 k à la clôture de l'exercice, contre EUR 20 319 k à la clôture de l'exercice précédent.

4.1.8. Comptes de régularisation à l'actif

Il s'agit exclusivement de charges constatées d'avance à la clôture de l'exercice.

Au 30 septembre 2023, elles s'élèvent à EUR 94 k et correspondent à la quote-part pour les 4ème trimestre civil 2023 des taxes sur les bureaux qui ont été payées en 2023.

4.2. PASSIF

4.2.1. Capitaux propres

Au 30 septembre 2023, le capital social est composé de 6 770 542 parts d'une valeur nominale de 15 euros. Conformément à la décision de l'assemblée générale qui s'est tenue le 25 novembre 2021, le bénéfice de l'exercice clos le 21 novembre 2022 de EUR 17 675 k, majoré du report à nouveau de EUR 1 468 k, a été affecté comme suit :

- EUR 17 603 k au titre de la distribution de dividendes,
- EUR 1 541 k au compte de report à nouveau

Montants en milliers d'euros		Ouverture	Augmentation	Diminution	30/09/2023
CAPMA & CAPMI	Montant	31 959			31 959
	Nbre de parts	2 130 626			2 130 626
Monceau Investissements Immobiliers	Montant	50 529			50 529
	Nbre de parts	3 368 607			3 368 607
Mutuelle Centrale de Réassurance	Montant	17 139			17 139
	Nbre de parts	1 142 614			1 142 614
Monceau Retraite et Epargne	Montant	1 930			1 930
	Nbre de parts	128 695			128 695
Sous total	Montant	101 558			101 558
	Nbre de parts	6 770 542			6 770 542
Prime d'émission		83 860			83 860
Réserve indisponible		1 203			1 203
Report à nouveau		1 470	72		1 542
Total		188 091	1 542	1 470	188 959

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023

4.2.2. Provisions

Montants en milliers d'euros	Ouverture	Dotations	Reprises	30/09/2023
Provisions				
Total				

Aucune provision n'a été comptabilisée à la clôture de l'exercice

4.2.3. DETTES

Rubriques et postes	Échéances		
	Montants	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Dépôts de garantie	6 982	6 982	
Associés	312 521	312 521	
Avances clients			
Fournisseurs et comptes rattachés	1 037	1 037	
Dettes fiscales et sociales	1 958	1 958	
Autres dettes	2 027	2 027	
Découvert, concours bancaires			
Total	324 525	324 525	

Le poste « Associés » correspond exclusivement aux avances en compte-courant consenties par ces derniers à la SCCM à la clôture de l'exercice.

Les dettes fournisseurs sont principalement constituées de :

- Factures d'immobilisations pour EUR 248 k
- Factures de gestion courante à payer pour EUR 785 k

Les dettes fiscales correspondent essentiellement à la provision constituée au titre des taxes foncières de l'année civile 2023, due pour la période allant de janvier à septembre 2023.

4.2.4. COMPTES DE RÉGULARISATION AU PASSIF

Il s'agit exclusivement de produits constatés d'avance.

À la clôture de l'exercice, ils s'élèvent à 5 k€ et correspondent à la quote-part de refacturation aux locataires des taxes sur les bureaux dues au titre du 4^{ème} trimestre civil 2023.

5 5.NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Au cours de l'exercice, les honoraires versés au Cabinet Burette en rémunération de son mandat de commissaire aux comptes se sont élevés à EUR 10 k hors taxes.

Le détail des achats et charges externes est donné dans le tableau suivant (montants en milliers d'euros) :

Charges de fonctionnement		8 775
Dont charges récupérables	7 904	
Entretiens et réparations		4 265
Dont facture non parvenus sur travaux		
Dont facture non parvenues sur travaux dans le cadre d'un procédure		
Honoraires et autres charges		4 166
Total (en milliers d'euros)		17 206

5.2. PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels sur exercice antérieurs		29
Produits de cession de l'actifs immobilisé		210
Reprise de dépréciations des ensembles immobiliers non cédés		666
Reprise de dépréciations des créances		
Autres produits exceptionnels divers		24
Produits exceptionnels		929

Charges exceptionnelles sur exercice antérieurs		750
Valeurs nettes comptable des ensembles immobiliers cédés		109
Dotations aux dépréciations des ensembles immobiliers		1 085
Autres charges exceptionnelles diverses		2
Charges exceptionnelles		1 946

5.2.1. PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR LES VENTES D'IMMEUBLES

Une plus-value de 101 k€ a été réalisée durant l'exercice lors de la vente d'un immeuble situé à Point à Pitre en Guadeloupe.

5.2.2. REPRISE DE DÉPRÉCIATION DES ENSEMBLES IMMOBILIERS NON CÉDÉS

La reprise de dépréciation nette de dotation de -444 k sur l'exercice est liée à l'appréciation de la valeur des immeubles à la clôture.

5.2.3. CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR EXERCICES

Ces charges correspondent à la quote-part de résultat du GIE Monceau Gestion Immobilier.

ANNEXES AUX COMPTES AU 30 SEPTEMBRE 2023



6

AUTRES INFORMATIONS

6.1. EFFECTIFS

La société a pour seuls effectifs 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

Garantie bancaire de 1 055 k à première demande relative à un locataire.

6.3. ENGAGEMENTS DONNÉS

Néant.

RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du gérant ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes, le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2023, tels qu'ils lui sont présentés et donne quitus au gérant pour sa gestion pendant l'exercice écoulé.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter l'excédent distribuable de l'exercice, soit 16.532.326,16 euros, provenant du résultat excédentaire de l'exercice soit 14.810.685,37 euros, majoré du report à nouveau soit 1.541.640,76 euros, de la façon suivante :

- a) 14.015.021,94 euros au titre de la distribution d'un dividende, soit 2,07 euros de dividende par part, se répartissant comme suit :
- 6.973.016,49 euros pour Monceau Investissements Immobiliers
 - 4.410.395,82 euros pour Capma & Capmi
 - 2.365.210,98 euros pour Monceau Retraite & Epargne
 - 266.398,65 euros pour la Mutuelle Centrale de Réassurance

b) 2.337.304,19 euros au compte report à nouveau.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate que la valeur de la part au 30 septembre 2023 après distribution du dividende est évaluée à 97,89 euros et approuve cette évaluation.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, sur les conventions relevant de l'article L. 612-5 du code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU
Comptes Annuels
Exercice clos le 30 septembre 2023

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU,

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 SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2023, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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. 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.

SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

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.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Le rapport de gestion ne nous ayant pas été communiqué, comme le prévoit l'article R. 232-1 du code de commerce, nous n'avons pas été en mesure de procéder à la vérification de ce document en vue de nous assurer de sa sincérité et de sa concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES

AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU

Comptes Annuels

Exercice clos le 30 septembre 2023

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 les 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 les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Rouen, le 16 novembre 2023

Le Commissaire aux Comptes

SEC BURETTE

Alain BURETTE



Rapport complémentaire du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la **SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU**,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport sur les comptes annuels de la **SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU** de l'exercice clos le 30 septembre 2023, émis le 16 novembre 2023, dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle du rapport de gestion, celui-ci n'ayant pas été établi dans les délais prévus par la loi.

Ce dernier nous ayant été communiqué en date du 22 novembre 2023, nous avons procédé conformément aux textes légaux et réglementaires, à son contrôle ainsi qu'aux autres vérifications spécifiques prévues par ces textes.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Fait à Rouen, le 1^{er} décembre 2023

Le Commissaire aux Comptes

SEC BURETTE

Alain BURETTE



NOTES



A large area consisting of numerous horizontal black lines, intended for writing notes.





SCI SOCIETE CIVILE CENTRALE MONCEAU

36 rue de Saint Petersbourg

75008 PARIS

Tél. : 01 49 95 79 79

www.monceauassurances.com