

**Rapport des administrateurs de la  
Ville de Rouen  
Au sein de la SEMRI Métropole Rouen  
(Article L1524.5 du CGCT)**

**Année 2020**

**SEMRI Métropole Rouen**  
Société d'Économie Mixte  
65 avenue de Bretagne  
Immeuble Montmorency 2  
76100 Rouen

## Présentation de la société

Nom : SEMRI Métropole Rouen

Siège social : 108 allée François Mitterrand – le 108 – 76100 Rouen

Date de mise à jour des statuts : 20 juin 2019

Forme juridique : Société d'Économie Mixte

Date de création : 18 mars 2013

Durée : 99 ans

Objet :

La Société a pour objet, en vue du développement économique sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie et de pallier la carence de l'initiative privée, l'acquisition par tout moyen de tous biens et droits immobiliers et de tous ceux pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers acquis, lesquels ont pour vocation de :

- Développer la filière du tertiaire supérieur sur le territoire de la Métropole en contribuant à une offre élargie dans le domaine de l'immobilier de bureaux.
- Soutenir le développement d'une offre de locaux adaptée aux activités artisanales notamment dans le cadre de la reconversion de friches industrielles.
- Renforcer la commercialisation des éco-quartiers en participant à la réalisation d'opérations
- Soutenir l'émergence et le développement de filières d'excellences au fort potentiel d'attractivité
- Pour réaliser cet objet, la Société peut : Créer toute filiale, prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social et plus généralement, réaliser toute opération financière, commerciale, industrielle, immobilière et mobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter la réalisation et le développement.

Président Directeur Général : Monsieur Lucien Bollotte

Conformément aux dispositions de l'article L 1524.5 du CGCT, le rapport des administrateurs de la Ville de Rouen au sein du Conseil d'Administration de la SEMRI Métropole Rouen, présenté au Conseil Municipal du 15 novembre 2021, a pour objet de rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice 2020.

A cet effet, le présent rapport analyse les points suivants :

## I – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- 1- Rappel des séances du Conseil d'administration, des assemblées générales et des données concernant le capital de la société
- 2- Mouvements intervenus au cours de l'exercice au sein du personnel
- 3- Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Articles L225-37 et L225-37-4 du Code de Commerce
  - 3.1 Liste des mandats ou fonctions exercées par les mandataires sociaux durant l'exercice
  - 3.2 Conventions intervenues entre mandataires sociaux / actionnaires d'une société et de l'une de ses filiales
  - 3.3 Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'assemblée générale du Conseil dans le domaine des augmentations de capital
  - 3.4 Choix des modalités d'exercice de la direction générale

## II - ACTIVITE DE LA SOCIETE

- 1- Évènements importants postérieurs à l'arrêté des comptes
- 2- Liste des actifs en cours
- 3- Faits marquants
- 4- Activité opérationnelle de l'année écoulée et prévisions
- 5- Prise de participation et situation des filiales

## III - RAPPORT FINANCIER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE

- 1- Bilan et comptes de l'exercice
- 2- Le résultat
- 3- Affectation des résultats
- 4- Capitaux propres
- 5- Tableau des 5 derniers exercices

## I – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 1- Rappel des séances du Conseil d'administration, des assemblées générales et des données concernant le capital de la société

#### A - CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration s'est réuni à trois reprises en 2020. Au cours de ces trois séances, les principales décisions prises et informations données ont été les suivantes :

##### Séance du 26/06/2020

Le conseil d'administration a :

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du conseil d'administration du 13/12/2019

Constaté la désignation de Madame Christine RAMBAUD représentant la Ville de Rouen aux conseils d'administration et Assemblées générales en remplacement de Monsieur Yvon ROBERT

Copté à l'unanimité de Monsieur Boubaker AIBOUT représentant la Caisse des Dépôts et Consignations aux conseils d'administration et Assemblées générales en remplacement de Monsieur Christian PLATTIER

Examiné les comptes 2019 et des créances à abandonner. Approuvé à l'unanimité le bilan et les comptes 2019, les pertes proposées et décidé de tenir une Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes.

##### Séance du 29/09/2020

Le conseil d'administration a :

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du conseil d'administration du 26/06/2020

Constaté la désignation des représentants des collectivités :

Métropole Rouen Normandie - Le Conseil Métropolitain en date du 22 juillet 2020 a désigné :

- Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL comme représentant aux conseils d'administration et aux assemblées générales des actionnaires de la SEMRI MR en remplacement de Monsieur Yvon Robert
- Monsieur Didier MARIE comme représentant au conseil d'administration de la SEMRI MR en remplacement de Madame Françoise GUILLOTIN
- Monsieur Pascal LE COUSIN comme représentant au conseil d'administration de la SEMRI MR en remplacement de Monsieur Manuel LABBE

Ville de Rouen

Le Conseil Municipal du 10 juillet 2020 a désigné :

- Monsieur Sileymane SOW comme représentant aux conseils d'administration et aux assemblées générales des actionnaires de la SEMRI MR en remplacement de Madame Christine RAMBAUD
- Madame Fatima EL KHILI comme représentant aux conseils d'administration de la SEMRI MR en remplacement de Madame Marie-Hélène ROUX

Approuvé à l'unanimité la gratuité de loyers des 2 mois pour les locataires du centre commercial et du pôle Delta sous réserve qu'ils répondent au questionnaire sur les aides. La nouvelle grille de loyers et son impact sur l'équilibre de la société seront examinés lors du prochain conseil d'administration. Sans attendre, pour permettre l'installation du futur boucher (en cours d'examen), le conseil d'administration autorise de négocier à partir de 75€/m<sup>2</sup> avec une franchise de 100% pour les 6 premiers mois puis une progression linéaire les 6 prochains pour arriver à 100% au 12ème mois

Autorisé à l'unanimité la SEMRI MR à faire une proposition d'acquisition à Vallourec pour un montant maximum de 350k€ net vendeur avec la condition suspensive d'une précommercialisation de 65% et sous réserve de vérifier l'état de pollution du site. Autorisation donnée au Président ou au Directeur Général Délégué de signer les documents nécessaires

Autorisé à l'unanimité la participation de la SEMRI à l'offre de réalisation et de mise à disposition dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans d'un bâtiment d'environ 18 000 m<sup>2</sup> SDP pour un montant maximum de 20 M€ HT toutes dépenses confondues et autorise le Président ou le Directeur Général Délégué à finaliser les études et à négocier avec SAFRAN.

Compte tenu des délais, dans l'attente de la constitution de la société dans les conditions présentées ci-dessus, la SEMRI portera en direct l'offre à présenter à SAFRAN.

L'offre définitive devra faire l'objet d'un avis du comité d'engagement et de l'accord du conseil d'administration avant transmission au groupe SAFRAN.

Autorisé à l'unanimité l'affermissement de l'option du chauffage financée par l'augmentation d'avance d'associés et autorisé le Président ou le Directeur Général Délégué à signer les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Eté informé du projet de déploiement d'une SEM en complément de la SPL Rouen Normandie Aménagement et l'élargissement de l'objet social de la SEMRI. Reporté début 2021 la décision pour disposer des éléments du PMT, augmentation de capital, nouveau plan d'affaires.

Confirmé l'opportunité de mobiliser la SEMRI sur la revitalisation du quartier Saint Sever.

Concernant l'immeuble Concorde, une étude plus précise doit être présentée.

Il conviendrait d'essayer d'associer la société Orange à la recherche d'environ 5 000m<sup>2</sup> au sein de Saint Sever. Ce partenaire permettrait d'engager une opération plus rapidement et dans des conditions exemplaires en matière de réhabilitation d'immeuble tertiaire.

### **Séance du 04/11/2020**

Le conseil d'administration a :

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du Conseil d'Administration du 29 septembre 2020.

Adopté la nouvelle grille des loyers à savoir -25% de remise sur loyers actuels (actualisés et comprenant les franchises le cas échéant), avec un plancher à 55€ et la franchise maximale de 100% les 12 premiers mois et 50 % les 6 mois suivants et autorisé le président directeur général ou le directeur général délégué à la mettre en application à compter du 1er janvier 2021 et à la signature d'un nouveau bail avant cette date.

Autorisé à l'unanimité la SEMRI à transmettre le courrier d'offre sur la base d'un loyer global : 1 250 K€HT/ an et à poursuivre les négociations avec SAFRAN. Le Conseil d'Administration sera de nouveau sollicité avant signature du BEFA.

Autorisé à l'unanimité la SEMRI à mettre en œuvre au profit de la SCI We Hub une avance de trésorerie à hauteur de 175 000€ et autorisé le Président ou le Directeur Général Délégué à signer tous documents nécessaires à sa mise en œuvre

Approuvé le guide interne des achats et la constitution de la commission d'Appel d'Offres proposée ci-dessus

Approuvé le principe d'une intervention de la SEMRI avec le GPMR en vue de la construction d'un immeuble de bureaux sur le site « PMS » et autorisé la SEMRI à continuer de mener les études.

## **B – ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale s'est réunie une fois en 2020 :

### **Assemblée Générale Ordinaire du 16/07/2020**

L'assemblée Générale Ordinaire a :

Après avoir entendu la lecture du bilan, du compte de résultats, du rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport du Commissaire aux Comptes, approuvé à l'unanimité le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019 faisant ressortir un bénéfice de 58 349.59 euros.

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, décidé à l'unanimité d'affecter le bénéfice au compte report à nouveau pour 58 349.59 euros.

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées prévu à l'article 225-38 ou L.225-86 du Code du Commerce, approuvé à l'unanimité le présent rapport spécial.

Donné à l'unanimité quitus entier et sans réserve aux Administrateurs pour leur gestion et au Commissaire aux Comptes pour l'accomplissement de sa mission.

Après avoir entendu lecture des évènements importants postérieurs à la clôture des comptes de l'exercice 2019, acté à l'unanimité les mesures prises par la SEMRI MR pour limiter l'impact de la crise sanitaire liée à la COVID19.

Ratifié à l'unanimité la désignation ou la cooptation pour une période de 6 années de :

- Monsieur Yvon ROBERT, représentant la Métropole Rouen Normandie, en qualité de représentant au conseil d'administration et de représentant aux assemblées générales, en remplacement de Monsieur Frédéric SANCHEZ
- Monsieur Lucien BOLLOTTE, en qualité de Président Directeur Général en remplacement de Monsieur Rémi de NIJS
- Monsieur Rémi de NIJS, en qualité de Directeur Général Délégué
- Madame Christine RAMBAUD, représentant la Ville de Rouen, en qualité de représentante au conseil d'administration et de représentant aux assemblées générales, en remplacement de Monsieur Yvon ROBERT
- Madame Céline SENMARTIN, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations, en qualité de représentante au conseil d'administration et de représentant aux assemblées générales, en remplacement de Madame Florence MAS
- Monsieur Boubakeur AIBOUT, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations, en qualité de représentant au conseil d'administration et de représentant aux assemblées générales, en remplacement de Monsieur Christian PLATTIER

Conféré tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

## C- CAPITAL DE LA SOCIETE et DIRIGEANTS

La composition de l'actionnariat et du Conseil d'Administration de la société au 31 décembre 2020 est récapitulée ci-après :

Représentants avant les élections de juin 2020 :

Numéro	Actionnaires Collège public	Participation en euros	Participation en actions	Participation en %	Nom des représentants au CA	Administrateur CA	Censeur CA	Représentant AG
9	Métropole Rouen Normandie	1 499 900,00 €	14 999	42,85%	Monsieur Yvon Robert	1		X
1	Ville de Rouen	799 800,00 €	7 998	22,85%	Madame Françoise Guillotin	1		
<b>Collège public</b>		<b>2 299 700,00 €</b>	<b>22 997</b>	<b>65,71%</b>	Monsieur Manuel Labbé	1		
					Madame Christine Rambaud	1		X
					Madame Marie-Hélène Roux	1		
Numéro	Actionnaires Collège privé	Participation en euros	Participation en actions	Participation en %	Nom des représentants au CA	Administrateur conseil d'administration	Censeur conseil d'administration	Représentant Assemblée Générale
2	Caisse des Dépôts	900 000,00 €	9 000	25,71%	Céline Senmartin	1		X
3	Crédit Agricole Normandie Seine	200 000,00 €	2 000	5,71%	Boubakeur Aibout	1		
4	CIC	100 000,00 €	1 000	2,86%	Aurélie Thomas	1		X
5	SEM Min	100,00 €	1	0,003%	Mickaël Prevost		1	X
7	Normandie Seine Immobilier	100,00 €	1	0,003%	Bruno Bertheuil			X
10	Lucien Bollotte	100,00 €	1	0,003%	Aurélie Thomas			X
<b>Collège privé</b>		<b>1 200 300,00 €</b>	<b>12 003</b>	<b>34,29%</b>	Lucien Bollotte	1		
<b>Capital social</b>		<b>3 500 000,00 €</b>	<b>35 000</b>	<b>100,00%</b>		9	1	

## Représentants après les élections de juin 2020 :

Numéro	Actionnaires Collège public	Participation en euros	Participation en actions	Participation en %	Nom des représentants au CA	Administrateur conseil d'administration	Censeur conseil d'administration	Représentant Assemblée Générale
9	Métropole Rouen Normandie	1 499 900,00 €	14 999	42,85%	Nicolas MAYER-ROSSIGNOL Didier MARIE Pascal LE COUSIN	1 1 1		x
1	Ville de Rouen	799 800,00 €	7 998	22,85%	Silleymane SOW Fatima EL KHILI	1 1		x
<b>Collège public</b>		<b>2 299 700,00 €</b>	<b>22 997</b>	<b>65,71%</b>				
Numéro	Actionnaires Collège privé	Participation en euros	Participation en actions	Participation en %	Nom des représentants au CA	Administrateur conseil d'administration	Censeur conseil d'administration	Représentant Assemblée Générale
2	Caisse des Dépôts	899 900,00 €	8 999	25,71%	Céline Senmartin	1		x
2	Caisse des Dépôts	100,00 €	1	0,003%	Boubakeur Aibout	1		
3	Crédit Agricole Normandie Seine	200 000,00 €	2 000	5,71%	Aurélie Carpenter	1		x
4	CIC	100 000,00 €	1 000	2,86%	Mickaël Prevost		1	x
5	SEM Min de Rouen	100,00 €	1	0,003%	Bruno Bertheuil			x
7	Normandie Seine Immobilier	100,00 €	1	0,003%	Aurélie Carpenter			x
10	Lucien Bollotte	100,00 €	1	0,003%	Lucien Bollotte	1		x
Collège privé		1 200 300,00 €	12 003	34,29%				
Capital social		3 500 000,00 €	35 000	100,00%		9	1	

La société est présidée par Monsieur Lucien BOLLOTTE qui assure la fonction de Président Directeur Général de la société, ayant été nommé lors du Conseil d'Administration du 13/12/2019. Monsieur Rémi de NIJS a été nommé Directeur Général Délégué lors du Conseil d'Administration du 13/12/2019.

## 2- Mouvements intervenus au cours de l'exercice au sein du personnel

La SEMRI ne détient pas de personnel propre dans sa structure. Le Conseil d'administration a approuvé en sa séance du 28/06/2016 la mise à disposition de personnel de la SPL Rouen Normandie Aménagement. Les personnels mis à disposition jusqu'au 31/12/2021 sont les suivants :

- le Directeur de Développement
- le Responsable de Développement
- le Directeur Administratif et Financier
- deux Directeurs opérationnels
- une assistante vie sociale
- un Responsable de gestion des Marchés
- un gestionnaire Marchés
- un responsable d'opérations
- deux assistantes opérationnelles

## 3- Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Articles L225-37 et L225-37-4 du Code de Commerce

### 3.1 Liste des mandats ou fonctions exercées par les mandataires sociaux durant l'exercice

Nicolas Mayer-Rossignol	Président de la Métropole Rouen Normandie Président Directeur Général de la SPL Rouen Normandie Aménagement Administrateur SEMRI MR Administrateur Rouen Park
Didier MARIE	Administrateur SEMRI MR Administrateur Rouen Normandie Aménagement
Pascal LE COUSIN	Administrateur SEMRI MR
Sileymane SOW	Administrateur SEMRI MR
Fatima EL KHILI	Administratrice SEMRI MR Administratrice Rouen Normandie Aménagement Administratrice Rouen Habitat
Céline SENMARTIN	Administratrice de la SEMRI MR Administratrice de Eure Aménagement Développement Administratrice de Normandie Aménagement Administratrice de la Sté Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement Administratrice de Monlogement27
Boubakeur AIBOUT	Administrateur de la SEMRI MR Administrateur SAEM Elimination déchets industriels Basse-Normandie
Aurélie THOMAS	Administrateur SEMRI MR
Mickaël PREVOST	Censeur de la SEMRI MR
Lucien BOLLOTTE	Président Directeur Général de la SEMRI MR
Rémi de NIJS	Directeur Général Rouen Normandie Aménagement Directeur Général Délégué de la SEMRI Directeur Général Rouen Normandie Stationnement Directeur Général Délégué de Rouen Park

### **3.2 Conventions intervenues entre mandataires sociaux / actionnaires d'une société et de l'une de ses filiales**

La SEMRI MR, dans le cadre des décisions adoptées par son conseil d'administration du 04/10/2019, a constitué sur l'exercice avec son associé la Normandie Seine Foncière (filiale du Crédit Agricole) une Société Civile Immobilière, dénommée SCI WE HUB, dont l'objet porte sur l'acquisition en VEFA, l'exploitation notamment par voie de location, et la revente d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 2 516m<sup>2</sup> situé sur la ZAC d'extension du Madrillet à Petit Couronne.

Conformément aux décisions dudit conseil de la SEMRI MR, la gérance de la société est assurée par Normandie Seine Foncière. Madame Aurélie THOMAS a été nommée gérante par décision des associés à l'issue de la signature des statuts de la SCI le 23/10/2019.

Le conseil d'administration de la SEMRI MR du 04/10/2019, après avis du comité d'engagement de la société, a autorisé son Président Directeur Général à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment le contrat de management de la SCI WE HUB à confier à la SEMRI MR. Ce contrat a été signé conformément à l'article 18 des statuts de la SCI qui donne tous pouvoirs à son gérant, Madame Aurélie THOMAS, représentant Normandie Seine Foncière. Le contrat de management n'a pas été intégré sous la forme de convention réglementée. Il convient néanmoins de souligner que ses signataires sont Monsieur de NIJS, Directeur Général Délégué de la SEMRI, la représentant en qualité d'Associé auprès de la SCI WE HUB et Madame Aurélie THOMAS, Administrateur de la SEMRI MR, gérante de la SCI WE HUB.

### **3.3 Délégations de compétence et de pouvoirs accordés par l'assemblée générale du Conseil dans le domaine des augmentations de capital**

Etat néant

### **3.4 Choix des modalités d'exercice de la direction générale**

Conformément aux dispositions légales et à l'article 21 des statuts, le Conseil d'administration de la société a décidé à l'unanimité en sa séance du 18 mars 2013 d'opter pour le cumul des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général. Les pouvoirs du Directeur Général ont été étendus au Directeur Général Délégué par le conseil d'administration de la SEMRI qui en a décidé à l'unanimité en sa séance du 02/05/2019 ; l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20/06/2019 a adopté la modification de l'article 23 des statuts de la société.

## II - ACTIVITE DE LA SOCIETE

---

### 1- Evènements importants postérieurs à l'arrêté des comptes (article L.232-1 II du Code de commerce)

Les comptes ont été arrêtés sur la base des éléments disponibles dans le contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19. L'ensemble des éléments connus à la date d'arrêté des comptes ont été appréciés dans un contexte évolutif de crise sanitaire bien qu'il soit, compte tenu du caractère particulier de cette crise, difficile d'en mesurer les impacts négatifs sur la durée. La SEMRI a pris des mesures pour accompagner les locataires du centre commercial de la Grand Mare et du Pôle Delta en abandonnant à leur profit les loyers d'avril et mai (1<sup>er</sup> confinement) pour un montant de 34K€. D'autre part, les règlements des loyers du mois de novembre (2<sup>nd</sup> confinement) ont été suspendus pour les locataires du centre commercial (8K€) dans l'attente de la décision du conseil d'administration, ce qui porterait à 42K€ le montant des mesures d'accompagnement des locataires.

Sur le plan organisationnel, le personnel mis à disposition de la société par la SPL Rouen Normandie Aménagement n'a pas été placé en chômage partiel. Munis des accès au réseau à distance et aux outils, le personnel a poursuivi son activité en télétravail. Le mandataire de gestion locative, le cabinet SAUVAGE, l'expert-comptable de la SEMRI, le cabinet MAZARS, ont bénéficié également des mesures de télétravail.

### 2- Liste des actifs en cours au 31 décembre 2020

#### Actifs propres :

- Centre commercial de la Grand Mare acquis le 08/08/2014
- Immeuble Saint Gilles acquis le 29/06/2018
- Pôle Delta acquis le 11/10/2019

#### SCI :

- SCI WE HUB, constituée en 2019 avec son associé la Normandie Seine Foncière (filiale du Crédit Agricole), dont l'objet porte sur l'acquisition en VEFA, l'exploitation notamment par voie de location, et la revente d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 2 516m<sup>2</sup> situé sur la ZAC d'extension du Madrillet à Petit Couronne. Les parts sociales sont détenues à part égale entre les deux associés.

### 3- Faits significatifs de l'exercice 2020

- Investissements achevés

Sans objet en 2020

- Ventes réalisées sur l'exercice

Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice.

- Autres faits marquants

Sans objet en 2020

- Changement de méthode comptable

Aucun changement de méthode comptable n'a été constaté sur l'exercice.

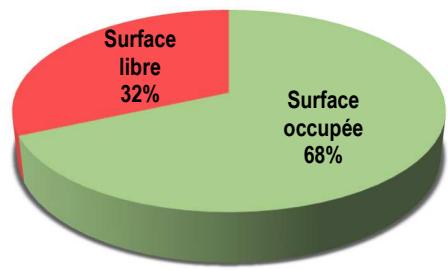
### 4- Activité opérationnelle en 2020 et Prévisions 2021

- Le centre commercial de la Grand Mare

Le Centre Commercial de la Grand Mare a été acquis par la SEMRI le 8 août 2014. La gestion locative de cet actif est assurée par le cabinet Sauvage depuis le 12/07/2017.

- Vacance :

Il est constitué de 17 lots représentant une surface de 1.563,28 m<sup>2</sup> dont 983m<sup>2</sup> sont occupés au 31/12/2020. La vacance physique à la clôture de l'exercice concerne 7 lots (lots n° 2, 3, 5, 9, 13 et 16/17 représentant 495.41m<sup>2</sup>), soit un taux de 32% de vacance au m<sup>2</sup>.



- Impact des franchises de loyers :

Conformément aux décisions du conseil d'administration du 13/12/2019, une franchise de 25% sur le loyer a été accordée en 2020 au coiffeur Créalystyle, à la boulangerie et au Cocc City. Le conseil d'administration du 29/09/2020 a entériné l'intégration de la remise de loyer de 25% à Cocc City sur le paiement des arriérés de loyer sous réserve pour ce dernier du respect strict de son plan d'apurement.

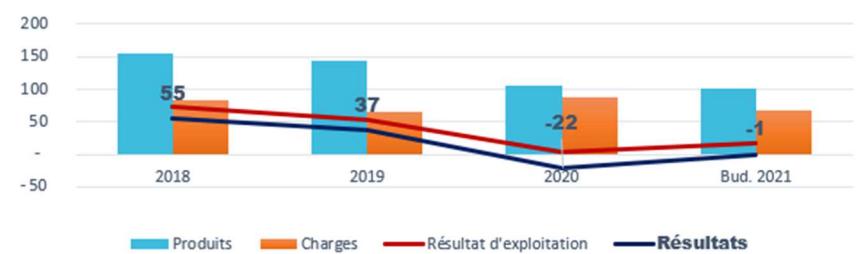
Pour redynamiser le centre commercial, les conseils d'administration du 29/09/2020 et du 04/11/2020 ont adopté :

- d'une part une nouvelle grille des loyers avec une baisse de 25% des loyers actuels (actualisés et comprenant les franchises le cas échéant) avec un plancher à 55€
- pour les nouveaux locataires une franchise maximale sur les loyers de 100% les 12 premiers mois et 50 % les 6 mois suivants. Ce dispositif doit permettre de réduire significativement la vacance du centre. Le premier locataire à en bénéficier est la nouvelle boucherie ADIL installée à la mi-décembre.

Enfin, l'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire liée à la COVID19. Par décision de son conseil en date du 29/09/2020, la SEMRI, pour ne pas aggraver la situation des commerces liée au confinement imposé par le gouvernement, a accordé à ses locataires la gratuité des loyers sur les mois d'avril et mai 2020 (1<sup>er</sup> confinement). Par ailleurs, le règlement des loyers du mois de novembre (2<sup>ème</sup> confinement) a été suspendu. Il sera demandé au conseil de se prononcer sur cette seconde mesure. Les impacts sur l'exercice en sont les suivants :

En termes chiffrés :

Le graphique (en K€) ci-dessous illustre l'évolution du résultat d'exploitation du centre commercial de la Grand Mare :



Les conditions d'exploitation et l'évolution de la zone de chalandise rendent difficile la location des cases commerciales du quartier de la Grand Mare. La situation précaire de certains locataires a conduit, pour certains, à être placés en liquidation judiciaire, et d'autres, soumis à des procédures contentieuses lourdes. La vacance et la rotation importantes auxquelles s'ajoute le risque d'impayés sur cet actif rendent son exploitation fragile. C'est pourquoi le conseil d'administration du 04/11/2020 a adopté une nouvelle grille de loyer applicable au 01/01/2021

Le résultat 2020 s'établit à -22K€ et se compose de 105K€ de produits et de 88K€ de charges :

	Résultats				Prévisionnels	
	2019	Budget 2020	Résultat 2020	Evol. 2019/2020	Budget 2021	Actualisé 2021
Résultat Centre commercial	37	16	-22	-58	-1	-5
Produits	143	133	105	-38	102	107
Loyers	114	103	83	-31	75	79
Franchises	-10	-10	-16	-6	-7	-7
Charges récupérées	39	40	38	-1	34	35
Charges	66	105	88	21	68	90
Charges récupérables	59	60	55	-4	56	54
Charges non récupérables	8	45	33	25	12	36
<b>EBE</b>	<b>77</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>-60</b>	<b>34</b>	<b>17</b>
Dotations	33	29	40	7	30	29
Reprises dotations	9	36	26	16	13	22
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>54</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>-50</b>	<b>17</b>	<b>10</b>
Résultat financier	-17	-18	-15	1	-18	-15
Résultat exceptionnel			-10	-10		

**Les produits** du centre commercial ont évolué à la baisse en 2020 :

Résultat 2020 : 105K€ - Evol. 2019/2020 : -38K€. Ils ont été budgétés à 102K€ en 2021 (prévisions oct. 2020). L'évolution 2019/2020 est consécutif essentiellement à :

- une baisse des loyers (sortie des locataires en 2019 de la boucherie Deman)
- la gratuité accordée sur 2 mois de confinement (avril-mai 2020)
- la suspension du règlement sur le mois de novembre 2020, intégrée par prudence dans les comptes 2020
- la franchise de 25% sur arriérés réglés à Cocc City

La baisse des loyers budgétée pour 2021 correspond à la revue de la grille des loyers décidée par le conseil. Les pleins effets sur la vacance de cette mesure devraient se constater dès 2021-2022. Les franchises accordées aux nouveaux locataires auront un impact de 6 à 18 mois sur les produits (maximum de 100% de franchise sur les 12 premiers mois de loyer et 50% sur les 6 suivants). Pour chiffrer les résultats prévisionnels de l'actif sur 2021, les hypothèses d'occupation ci-dessous ont été retenues :

locaux	en m <sup>2</sup>	Activité	Franchise	Occupation	Prévision d'encaissement de loyers	Commentaires sur prévisions budgétaires
001	172,86	Boulangerie		100%	100%	
002	74,57	vacant - ancien primeur		0%		
003	55,11	vacant - ancien coiffeur		0%	-	
004	41,02	Laverie		100%	100%	
005	31,96	Infirmières	100% sur 4 mois	67%	33%	
006	84,46	Tabac presse		50%	-	sortie prévue au 30/06/21 avec dotation 100% et prév. Irré. En 2021
007	69,58	Coiffure		100%	100%	
008	75,24	Kinésithérapeutes		100%	100%	
009	140,19	vacant - ancien Grilladerie des O		0%	-	
011	85,02	Boucherie	100% sur 12 mois	100%	0%	
012	174,24	Supérette	25% sur arriérés	100%	100%	reprise dotation apurement dette
013	73,98	vacant - ancien Guemar		0%	-	
014 - 018	117,59	La Poste		100%	100%	
015A - 015B	247,86	Pharmacie		100%	100%	
016 - 017	119,60	vacant		0%	-	
				67%		

Ces prévisions budgétaires ne prennent pas en compte de mesures supplémentaires si la crise sanitaire liée à la COVID19 perdure. Les mesures d'accompagnement qui ont été prises au profit des locataires ont aggravé le résultat d'exploitation déjà fragile du centre commercial de la Grand Mare mais elles ont pour objectifs de contribuer à la sauvegarde de ces petits commerces de proximité.

**Les charges** du centre commercial ont évolué à la hausse en 2020 :

Résultat 2020 : 88K€ - Evol. 2019/2020 : +21€. Elles ont été budgétées à 90K€ en 2021 (prévisions oct. 2020). L'évolution 2019/2020 est consécutif essentiellement à :

- Les pertes irrécouvrables évoluent de 23K€ (Grilladerie des O)
- Les charges récupérables restent stables.
- Les charges non récupérables également

La progression budgétée pour 2021 correspond au passage prévisionnel en créance irrécouvrable du tabac presse CHEVAL provisionné en douteux à 100%.

## • L'immeuble Saint Gilles

La SEMRI s'est portée acquéreur le 29/06/2018 d'un immeuble de bureaux situé au sein du parc d'activités Saint Gilles qui représente 1746 m<sup>2</sup> de SDP soit 1464 m<sup>2</sup> de surfaces utiles, 64 places de stationnement.

L'immeuble est occupé par 2 locataires :

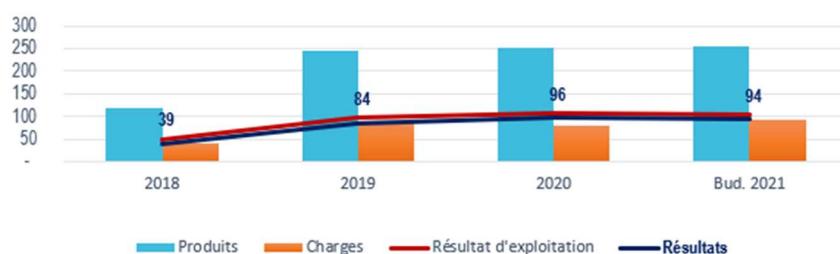
- Métropole Rouen Normandie/Pôle de proximité qui occupe les surfaces anciennement louées au Pôle Emploi (818 m<sup>2</sup>). Le bail civil a été signé en aout 2015 pour une période de 9 ans et a fait l'objet d'un avenant du 26/06/2018
- Régie Networks (radios du groupe NRJ), dans le cadre d'un avenant de renouvellement du bail commercial initial signé en novembre 2017, occupe 645 m<sup>2</sup>, 31 places de stationnement privatisées (barrière automatique).

L'immeuble est donc occupé à 100%.

En termes chiffrés :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du résultat d'exploitation de l'immeuble Saint Gilles

Immeuble Saint Gilles - en K€



Son résultat 2020 s'établit à 96K€ et se compose de 250 K€ de produits, de 81K€ de charges et de 61K€ de dotations :

	Résultats				Prévisionnels	
	2019	Budget 2020	Résultat 2020	Evol. 2019/2020	Budget 2021	Actualisé 2021
Résultat Immeuble Saint Gilles	84	84	96	12	94	86
Produits	245	248	250	5	255	251
Loyers	168	167	171	3	173	172
Charges récupérées	77	81	79	2	82	79
Charges	87	91	81	-6	93	91
Charges récupérables	78	81	78	0	82	79
Charges non récupérables	10	10	3	-7	11	12
EBE	158	157	169	11	162	160
Dotations	61	61	61		57	62
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	97	97	108	11	105	98
Résultat financier	-13	-13	-12	1	-11	-11
Résultat exceptionnel						

**Les produits** de l'immeuble Saint Gilles restent stables

**Résultat 2020 : 96K€ - Evol. 2019/2020 : +5K€.** Ils ont été budgétés à 255K€ en 2021 (prévisions oct. 2020). L'évolution 2019/2020 est consécutif essentiellement à l'actualisation des indices.

Régie Networks a renouvelé sa demande d'exonération de loyer partielle ou totale sur le 1<sup>er</sup> confinement. Le conseil du 04/12/2020 n'avait pas donné suite à cette demande et demandé d'interroger Régie Networks sur les aides nationales dont elle aurait pu bénéficier. Malgré plusieurs relances du cabinet Sauvage, la Régie Networks n'a pas répondu. Il sera demandé au conseil d'administration d'arbitrer sur ce point. A noter qu'aucune provision n'a été prise dans les comptes 2020.

La solvabilité des clients de l'immeuble Saint Gilles n'est pas remise en cause par les évènements liés à la crise sanitaire COVID19. Cet actif à lui seul couvre les charges de structure de la SEM.

**Les charges** ont évolué à la baisse en 2020 :

**Résultat 2020 : 81K€ - Evol. 2019/2020 : -6€.** Elles ont été budgétées à 91K€ en 2021 (prévisions oct. 2020). L'évolution 2019/2020 est consécutif essentiellement à :

- Une intervention avait été réalisée sur les volets en 2019 ce qui explique la baisse des charges non récupérables en 2020
- Les charges récupérables restent stables.

Les hypothèses opérationnelles retenues pour 2021 intègrent des travaux d'entretien

Les dotations et frais financiers sur emprunt restent stables.

#### • **Le Pôle Delta**

Conformément à la décision du conseil d'administration de la SEM en sa séance du 04/10/2019, la SEMRI s'est portée acquéreur le 11/10/2019 auprès de l'Etablissement Public Foncier de Normandie de l'ensemble immobilier dénommé « Pôle Delta » constitué de deux bâtiments, le bâtiment A comprenant 4 locaux et le bâtiment B en comprenant 3, et d'une aire de circulation. Il développe une surface utile de 1 626m<sup>2</sup> et dispose de 35 places de stationnement, soit 5 places par local. Le Pôle Delta offre des locaux mixtes qui permettent de répondre aux besoins des petites entreprises en complément de l'offre existante en bureaux (immeuble Alpha, immeuble Rameau). Le terrain est situé dans la Zone UAb du PLU de la ville de Rouen, 27 rue Jean-Philippe Rameau. Il est limité, au Nord par l'angle de la rue François Couperin et la rue Jean-Philippe Rameau, à l'Est, par la rue Jean-Philippe Rameau, au Sud par le parking Georges Braque et à l'Ouest par l'allée piétonne. Il est facilement accessible depuis la Rocade Est/A28 et en transport en commun (TEOR/ligne 2) et bénéficie d'une grande visibilité. Sa surface totale représente 3804 m<sup>2</sup>.

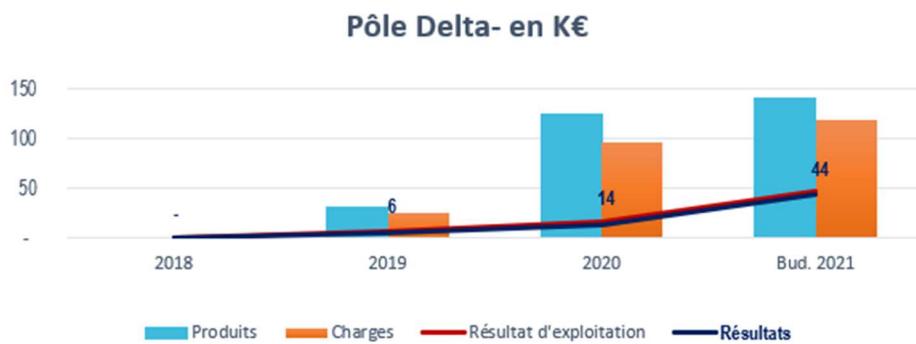
L'immeuble est occupé à 100% par 7 locataires :

- Atelier 1 / 267.04m<sup>2</sup> – SGA Automation, bail commercial avec échéance au 14/04/2028
- Atelier 2 / 268.05m<sup>2</sup> - FBC Mécanique, bail commercial avec échéance au 12/04/2023
- Atelier 3 / 268.40m<sup>2</sup> - FBC Mécanique, bail commercial avec échéance au 31/07/2029
- Atelier 4 / 225.09m<sup>2</sup> - LOGISTA, bail commercial avec échéance au 31/05/2025
- Atelier 5 / 173.87m<sup>2</sup> - ELEC.Com, bail commercial avec échéance au 13/11/2021
- Atelier 6 / 174.46m<sup>2</sup> - SGA Automation, bail commercial avec échéance au 12/12/2022
- Atelier 7 / 249.38m<sup>2</sup> - Intermaid'Emploi, bail commercial avec échéance au 29/03/2028

L'immeuble au 31/12/2020 est donc occupé à 100%.

#### En termes chiffrés :

Le graphique ci-après illustre l'évolution du résultat d'exploitation du Pôle Delta



L'exercice 2020 est le premier exercice complet sur cet actif.

Son résultat 2020 s'établit à 14K€ et se compose de 125K€ de produits, de 33K€ de charges et de 75K€ de dotations :

	Résultats				Prévisionnels	
	2019	Budget 2020	Résultat 2020	Evol. 2019/2020	Budget 2021	Actualisé 2021
Résultat Pôle Delta	6	27	14	8	44	46
Produits	31	123	125	94	141	150
Loyers	26	106	97	71	119	118
Franchises						
Charges récupérées	5	17	27	23	22	32
Charges	5	26	33	28	40	43
Charges récupérables	5	24	30	26	27	32
Charges non récupérables		2	2	2	13	11
EBE	26	97	92	66	101	107
Dotations	19	66	75	56	66	68
Reprises dotations					12	10
Résultat d'exploitation	7	31	17	10	47	49
Résultat financier	-1	-4	-3	-2	-4	-3
Résultat exceptionnel						

### Les produits du Pôle Delta :

Résultat 2020 : 125K€ - Evol. 2019/2020 : +94K€. Ils ont été budgétés à 150K€ en 2021 (prévisions oct. 2020). L'évolution 2019/2020 n'est pas représentative.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire liée à la COVID19. La SEMRI, pour ne pas aggraver la situation des locataires liée au confinement imposé par le gouvernement, a accordé à ses locataires la gratuité des loyers sur les mois d'avril et mai 2020 (1<sup>er</sup> confinement). L'impact en a été le suivant :

Locataires Pôle Delta		1er confinement	
		Loyers non quittancés	franchises sur loyers non quittancés
Local A1	SGA	3 276	
Local A2	FBC Mécanique	3 298	
Local A3	FBC Mécanique	-	
Local A4	Logista	2 761	
Local B5	Elec.com	2 123	
Local B6	SGA	2 191	
Local B7	Interm'aide Emploi	2 666	
Local A3	H2Bois	-	
		16 314	-
			16 314

Aucune mesure particulière n'a été chiffrée sur l'exercice 2021.

### Les charges du Pôle Delta :

Résultat 2020 : 33K€ - Evol. 2019/2020 : +28€. Elles ont été budgétées à 43K€ en 2021 (prévisions oct. 2020). L'évolution 2019/2020 n'est pas représentative.

Les hypothèses opérationnelles retenues pour 2021 intègrent le passage en créance irrécouvrable H2Bois placé en liquidation judiciaire au T1/2020 et la reprise de la dotation, la créance ayant été dépréciée à 100% dans les comptes.

Les dotations sur amortissement et frais financiers sur emprunt restent stables.

## 5- Prise de participation et situation des filiales (article L.233-6, al. 1 et 2 et article L.247-1 al. 2 du Code de commerce)

La SEMRI MR, dans le cadre des décisions adoptées par son conseil d'administration du 04/10/2019, a constitué sur l'exercice avec son associé la Normandie Seine Foncière (filiale du Crédit Agricole) une Société Civile Immobilière, dénommée SCI WE HUB, dont l'objet porte sur l'acquisition en VEFA, l'exploitation notamment par voie de location, et la revente d'un immeuble de bureaux d'une surface utile d'environ 2 516m<sup>2</sup> situé sur la ZAC d'extension du Madrillet à Petit Couronne.

Les parts sociales sont détenues à part égale entre les deux associés. Le capital de la SCI s'élève à 1 000.00 euros divisés en 100 parts de 10 euros chacune.

Le 11 décembre 2019, la SCI WE HUB s'est portée acquéreur auprès de la SCI EXCELSIA d'un ensemble immobilier en son état de futur achèvement à usage principal de bureaux devant développer une surface de plancher d'environ 2638m<sup>2</sup> au prix de 5 032 000.00 euros HT, soit un total TTC de 6 038 400.00 euros. Le règlement s'établit à raison de :

- 25% à la signature de l'acte et à la remise de la déclaration d'ouverture de chantier
- 10% à l'achèvement des fondations
- 10% à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée
- 10% à l'achèvement du plancher du R+2
- 10% à l'achèvement du gros œuvre
- 5% à la mise hors d'eau
- 15% à la mise hors d'air
- 5% à l'achèvement des cloisons
- 5% à l'achèvement de l'immeuble
- 3% à la livraison de l'immeuble et la remise des clefs
- 1% à la levée de la moitié des réserves
- 1% à la levée de la totalité des réserves

Au 31/12/2020, la mise hors d'eau du bâtiment était réalisée.

L'année 2021 sera marquée par la livraison de l'immeuble et l'engagement de la commercialisation du bâtiment. Un premier contrat devrait aboutir avant l'été 2021 représentant la commercialisation de 20 % des bureaux. Pour tenir compte des conséquences possibles de l'épidémie de Covid-19 sur l'activité, les prévisions sont chiffrées sur la base d'un remplissage prudent à compter de l'exercice 2022. La crise sanitaire ayant effectivement mis un frein au rythme de la commercialisation, la mesure de son impact est difficilement mesurable dans l'immédiat.

Une consultation pour le financement du projet a été lancée fin 2019 sur un volume de financement de 4 millions d'euros. 3 banques ont répondu, le Crédit Agricole a été retenu.

Conditions de prêt : Taux fixe 0.92% - Marge all in 1.35% - Amortissement 15 ans

En 2020, la SEMRI MR a versé une troisième avance d'associés de 5 000.00 euros, laquelle vient s'ajouter aux deux premières s'élevant respectivement à 151 622.50 euros le 08/10/2019 et 498 377.50 euros le 20/11/2019 (pour un total de 650 000 euros), portant le total des avances associées versés à la SCI WE HUB au 31/12/2020 à la somme de 655 500 euros.

	Valeur Brute 2020	Amort. Et dépréc.	VNC 2020	VNC 2019	Variation en valeur	Variation en %
Centre Commerciale Grand'Mare	771 109	162 226	608 882	647 370	-38 488	-6%
Immeuble Saint-Gilles	1 388 895	152 170	1 236 725	1 297 458	-60 733	-5%
Bâtiment Pôle Delta	1 711 145	83 238	1 627 907	1 696 011	-68 104	-4%
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3 871 149</b>	<b>397 634</b>	<b>3 473 515</b>	<b>3 640 839</b>	<b>-167 325</b>	<b>-5%</b>
SCI WE BUB (titres et avances CCA)	655 500	0	655 500	650 500	5 000	1%
Parts sociales Crédit Coopératif	5 322	0	5 322	5 292	31	1%
Dépôts et cautionnement versés	590	0	590	590	0	0%
<b>Immobilisations financières</b>	<b>661 412</b>	<b>0</b>	<b>661 412</b>	<b>656 382</b>	<b>5 031</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 532 561</b>	<b>397 634</b>	<b>4 134 927</b>	<b>4 297 221</b>	<b>-162 294</b>	<b>-4%</b>

### III- RAPPORT FINANCIER SUR LES COMPTES

#### 1- Bilan et comptes de l'exercice

##### • Compte de résultat

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 15 753,22 Euros.

	31/12/2020	31/12/2019	Variation en valeur	Variation en %
Production vendue	501 119	427 536	73 583	17%
Marge de production	501 119	427 536	73 583	17%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES H.T</b>	<b>501 119</b>	<b>427 536</b>	<b>73 583</b>	<b>17%</b>
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>501 119</b>	<b>427 536</b>	<b>73 583</b>	<b>17%</b>
<b>MARGE BRUTE GLOBALE</b>	<b>501 119</b>	<b>427 536</b>	<b>73 583</b>	<b>17%</b>
Autres achats et charges externes	199 410	173 838	25 572	15%
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>301 709</b>	<b>253 698</b>	<b>48 011</b>	<b>19%</b>
Impôts, taxes et verst assimilés	73 607	65 314	8 293	13%
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>228 102</b>	<b>188 384</b>	<b>39 718</b>	<b>21%</b>
Reprises s/ charges et Transferts	25 520	9 189	16 330	178%
Autres produits	572	0	572	953450%
Dot. amortissements et provisions	184 565	112 041	72 524	65%
Autres charges	23 253	1 407	21 846	1553%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>46 377</b>	<b>84 126</b>	<b>-37 749</b>	<b>-45%</b>
Produits financiers	35	4 292	-4 256	-99%
Charges financières	30 659	30 068	591	2%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-30 623</b>	<b>-25 776</b>	<b>-4 847</b>	<b>19%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>15 753</b>	<b>58 350</b>	<b>-42 596</b>	<b>-73%</b>
Produits exceptionnels	0	0	0	
Charges exceptionnelles	0	0	0	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>15 753</b>	<b>58 350</b>	<b>-42 596</b>	<b>-73%</b>

Le montant du chiffre d'affaires au cours de cet exercice s'est élevé à 501K€ contre 428K€ hors taxes pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 74K€. Cette évolution s'apprécie en trois temps :

- D'une part, par l'immeuble Pôle Delta exploité en année pleine sur 2020 générant une augmentation de 93K€ ;
- D'autre part, une diminution de 45K€ correspondant à des abandons de loyers sur les locataires présents afin de soutenir les exploitants ;
- Pour finir, une hausse de 14K€ correspondant à la facturation sur la SCI WE HUB.

Les autres achats et charges externes, d'un montant de 199 K€ évoluent de 15% par rapport à l'exercice 2019, cette évolution correspond principalement aux charges locatives et honoraires de gestion locative de l'immeuble Pôle Delta exploité en année pleine sur 2020. Celles du centre commercial et de Saint-Gilles sont restées stables.

De la même manière les impôts ont augmenté sur l'exercice. La variation correspond principalement aux taxes foncières de l'immeuble Pôle Delta.

Les reprises sur amortissements et dépréciations ainsi que les autres charges sont en hausse, cela s'expliquant par le passage en créance irrécouvrable du solde dû par le locataire La Grilladerie des O.

En ce qui concerne les dotations aux amortissements et provisions, on observe une hausse de 73K€. Il est à noter toutefois que d'une part, les dotations aux amortissements sont en hausse de 63K€ s'expliquant par l'amortissement en année pleine de l'immeuble Pôle Delta et l'anticipation d'une perte sur le centre commercial Grand'Mare de 10K€ s'expliquant pour des dégradations d'un local, et que, d'autre part, les dotations pour créances douteuses évoluent à la hausse pour 10K€.

Les produits financiers en 2020 évoluent à la baisse notamment en raison du rachat de l'ensemble des DAT restant sur 2019 pour financer en partie l'acquisition de l'immeuble Pôle Delta pour lequel un emprunt a été contracté auprès de La Banque Postale. Les frais financiers sont stables.

Il n'y a ni produits ni charges exceptionnelles au cours de cet exercice.

• **Situation financière**

	31/12/2020	31/12/2019	Variation en valeur	Variation en %
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0	0	0	0
ACTIF IMMOBILISÉ	4 134 927	4 297 221	-162 294	-4%
ACTIF CIRCULANT	2 039 655	2 239 385	-199 730	-9%
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 174 582</b>	<b>6 536 606</b>	<b>-362 024</b>	<b>-6%</b>
CAPITAUX PROPRES	3 493 180	3 477 427	15 753	0%
PROVISIONS RISQUES & CHARGES	0	0	0	0
DETTES	2 681 402	3 059 179	-377 777	-12%
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 174 582</b>	<b>6 536 606</b>	<b>-362 024</b>	<b>-6%</b>

Contrairement à l'exercice 2019, la SEMRI n'a pas acquis de nouvel actif sur l'exercice 2020. L'évolution du pied de bilan s'explique ainsi principalement par l'amortissement du patrimoine existant et le remboursement de la dette bancaire en contrepartie.

• **Créances**

Les créances représentent 179K€ contre 660K€ l'exercice précédent, soit une diminution de 481K€ s'expliquant principalement par l'encaissement d'une demande de remboursement de crédit de TVA pour 316K€ et la résorption d'une avance sur frais de notaire pour 116K€ (en lien avec l'acquisition du Pôle Delta).

Ces créances peuvent s'analyser ainsi :

- Clients 18K€
- Clients acomptes à recevoir 42K€
- Clients douteux 61K€ provisionnés à hauteur de 52K€
- Fournisseurs débiteurs 0K€
- Créances fiscales 21K€ (TVA)
- Avances versées aux Notaires 1K€
- Autres créances : 88K€ qui correspondent pour partie aux avances versées au mandataire de gestion locative et pour partie au dépôt de garantie de Régie Networks transféré au mandataire de gestion locative

• **Disponibilités**

Les liquidités sont de 1 855K€ contre 1 574K€ l'exercice précédent, soit une augmentation de 281K€.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	Variation en valeur 2020/2019	Variation en %
Capacité d'autofinancement	174 798	161 201	67 637	13 597	8%
Fonds de roulement net global	1 890 304	1 901 450	1 749 489	-11 146	-1%
Besoin en fonds de roulement	35 469	327 155	-23 330	-291 686	-89%
Trésorerie	1 854 835	1 574 295	1 772 819	280 540	18%

La capacité d'autofinancement (qui désigne l'ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité afin d'assurer son autofinancement) est en évolution légèrement à la hausse par rapport à 2019 du fait de l'exploitation en année pleine du Pôle Delta, bien que les loyers aient été amputés de 45K€ par les mesures d'aide octroyées aux locataires par la société.

Le besoin en fonds de roulement est en forte baisse de 292K€ par rapport à 2019. Cela s'explique principalement par une demande de remboursement de crédit de TVA à hauteur de 316K€ qui a été encaissée début 2020.

## • **Investissements**

La SEMRI n'a pas réalisé d'investissement sur l'exercice 2020.

## • **Emprunts**

Banque	Actif financé	Collectivité Garante	Taux garanti	Capital restant dû 2020	CRD garanti 2020	CRD non garanti 2020	1 ans	entre 1 et 5 ans	au-delà de 5 ans
CIC	Grand-Mare	Ville de Rouen	50%	173 246	86 623	86 623	16 204	72 000	85 042
Crédit Agricole	Grand-Mare	Ville de Rouen	50%	173 246	86 623	86 623	16 204	72 000	85 042
Crédit Coopératif	Saint-Gilles	Ville de Rouen	50%	880 833	440 417	440 417	70 467	281 867	528 500
La Banque Postale	Pôle Delta	Ville de Rouen	50%	1 213 333	606 667	606 667	86 667	346 667	780 000
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE</b>				<b>2 440 658</b>	<b>1 220 329</b>	<b>1 220 329</b>	<b>189 541</b>	<b>772 533</b>	<b>1 478 585</b>

Aucun emprunt n'a été souscrit sur l'exercice 2020.

Le capital restant dû au 31/12/2020 s'élève à 2 441K€ ce qui correspond au solde des trois emprunts souscrits pour l'acquisition du centre commercial de la Grand Mare auquel s'ajoute celui souscrit pour l'immeuble Saint Gilles et celui souscrit pour le bâtiment Pôle Delta.

## • **Dépenses affectées en recherche et développement**

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, la société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

## • **Délai de paiement**

Conformément aux dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce introduit par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, une information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients de la société est présentée ci-dessous. Il est à noter que les factures d'exploitation des actifs, le centre commercial, l'immeuble Saint Gilles et le bâtiment Pôle Delta pour 2020, sont réglées par le mandataire de gestion locative dans le cadre de ses missions. Seules sont réglées directement par la SEMRI MR les factures concernant le fonctionnement de la structure.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu												
	Article D. 441 I.- 1 <sup>o</sup> : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2 <sup>o</sup> : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre cumulé de factures concernées	2					0	4				31	
Montant cumulé des factures concernées TTC	60	0	0	0	0	0	17 929	10 862	8 320	1 322	40 775	61 279
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							2,98%	1,81%	1,38%	0,22%	6,78%	10,19%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours à date de facture	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours à date de facture										

## 2- Le résultat

Le résultat de l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 s'élève à 15 753,22 Euros.

## 3- Affectation des résultats

Il est proposé d'affecter le bénéfice de 15 753,22 euros au compte report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

- **Dividendes versés ou non au titre des trois exercices précédents**

Il est précisé qu'aucune distribution de dividendes n'a été réalisée par la société au cours des trois exercices précédents.

## 4- Capitaux propres

	31/12/2020	31/12/2019	Variation en valeur	Variation en %
CAPITAL SOCIAL	3 500 000	3 500 000	0	0%
REPORT A NOUVEAU	-22 573	-80 923	58 350	-72%
RESULTAT DE L'EXERCICE	15 753	58 350	-42 596	-73%
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 493 180</b>	<b>3 477 427</b>	<b>15 753</b>	<b>0%</b>
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0	0	0	

## 5- Tableau des 5 derniers exercices

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Capital en fin d'exercice :</b>					
Capital social	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Nombre d'actions ordinaires	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	143 635	165 223	272 590	427 536	501 119
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	9 264	71 459	67 637	161 201	174 798
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-40 226	-3 326	36 248	58 350	15 753
<b>Résultat par action :</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,26	2,04	1,93	4,61	4,99
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-1,15	-0,10	1,04	1,67	0,45
Dividende distribué	0	0	0	0	0
<b>Personnel :</b>					
Effectif salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées en avantage sociaux	0	0	0	0	0