



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

Année 2021

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 décembre 2022, a pour objet de rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice 2021.

A cet effet, le présent rapport comprend les éléments suivants :

PREMIERE PARTIE / RAPPORT DE GESTION DE LA SOCIETE

(les comptes annuels détaillés ne sont pas joints en annexe du rapport de gestion dans la mesure où cette information figure de manière synthétique et conforme sur le plan légal au sein du rapport de gestion)

Conformément aux dispositions des articles L.232-102 et L.232-1 du Code de Commerce, le rapport de gestion ci-après, présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire par le Conseil d'Administration de la SEMRI Rouen Métropole, a pour objet de rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Il comprend une section spécifique au rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément aux dispositions des articles L225-37 et L225-37-4 du Code de Commerce.

I – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- 1- Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Articles L225-37 et L225-37-4 du Code de Commerce
 - 1.1 Liste des mandats ou fonctions exercées par les mandataires sociaux durant l'exercice
 - 1.2 Tableau des filiales (Article 233-15 du Code de Commerce)
 - 1.3 Conventions intervenues entre mandataires sociaux / actionnaires d'une société et de l'une de ses filiales
 - 1.4 Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'assemblée générale du Conseil dans le domaine des augmentations de capital
 - 1.5 Choix des modalités d'exercice de la direction générale
- 2- Rappel des séances du Conseil d'administration, des assemblées générales et des données concernant le capital de la société
- 3- Mouvements intervenus au cours de l'exercice au sein du personnel

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

Annexe : Comptes annuels

SECONDE PARTIE / COMPLEMENTS

1. Détail des modifications statutaires
2. Rémunération des représentants et dirigeants

PREMIERE PARTIE / RAPPORT DE GESTION DE LA SOCIETE

I – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

1.1 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
Thomas Caillot	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 SAS Immobilière de l'Eure
	Administrateur SAEM Elimination déchets industriels Basse-Normandie
Aurélié Carpentier	Administrateur SEMRI MR
	Administrateur SAS Immobilière de l'Eure
	Administrateur Eure Aménagement Développement
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

1.2 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 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 516m² 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 Aurélié CARPENTIER a été nommée gérante de la SCI en remplacement de Madame Aurélié THOMAS par décision de l'assemblée générale de la SCI le 23/04/2021.

Un contrat de management de la SCI WE HUB a été confié à la SEMRI MR le 04/11/2019 pour une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction à compter du 1er décembre 2019. Ce contrat a pour objet d'assurer d'une part la mission de direction de la SCI, sa gestion financière, comptable, juridique et sociale, sa direction d'investissement et, d'autre part, d'assurer une mission de gestion locative et technique sur les immeubles. Ce contrat a été signé conformément à l'article 18 des statuts de la SCI par son gérant. Il n'a pas été intégré sous la forme de convention règlementée. 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 Aurélié THOMAS, Administrateur de la SEMRI MR, gérante de la SCI WE HUB.

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

Etat néant

1.4 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.

2- 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 deux reprises en 2021. Au cours de ces deux séances, les principales décisions prises et informations données ont été les suivantes :

- **Séance du 18/05/2021**

Le conseil d'administration a :

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du conseil d'administration du 04/11/2020.

Constaté la désignation de Madame Aurélie CARPENTIER représentant du Crédit-Agricole Normandie Seine aux conseils d'administration, Assemblées générales et aux comités d'engagement en remplacement de Madame Aurélie THOMAS.

Constaté la désignation de Madame Aurélie CARPENTIER représentant de la société Normandie Seine Immobilier aux assemblées générales en remplacement de Madame Aurélie THOMAS.

Constaté la démission de Madame Aurélie THOMAS, gérante de la SCI WE HUB et remplacé par Madame Aurélie CARPENTIER.

Approuvé à l'unanimité le plan d'affaires et l'augmentation de capital, et autorisé le Président Directeur Général Délégué à engager les procédures relatives à cette augmentation.

Approuvé à l'unanimité la décision :

- D'abandonner la créance de la Grilladerie des O, liquidée, et d'adopter le passage en perte de la somme de 23 252 euros
- De valider la gratuité du loyer du mois de novembre pour les locataires du centre commercial de la Grand Mare dont le règlement a été suspendu
- De refuser la gratuité des loyers des mois d'avril-mai pour le locataire de l'immeuble Saint-Gilles Régie Networks en l'absence de production des justificatifs demandés.

Examiné les comptes 2020 et les créances à abandonner. Approuvé à l'unanimité le bilan et les comptes 2020 et décidé de tenir une Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes.

Approuvé à l'unanimité dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire le rapport de gestion du conseil d'administration à l'Assemblée Générale Ordinaire et le projet de textes des résolutions.

Autorisé à l'unanimité la SEMRI MR à acquérir les bureaux des étages 6 et 7 de l'immeuble Montmorency 2 et les droits de bailleurs dans les conditions définies. Il autorise le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué à signer l'ensemble des documents nécessaires aux acquisitions, notamment à souscrire un emprunt sur 15 ans au taux maximum de 1.5% et à engager les démarches pour réhabiliter les deux niveaux.

Autorisé à l'unanimité la SEMRI MR à acquérir seule les deux plateaux de bureaux dans les conditions de prix, de financement et de précommercialisation définies. Il a autorisé le Directeur Général Délégué à signer l'ensemble des documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Autorisé la constitution d'une SCI avec le GPMP, la mise en place d'une convention pour la mise en œuvre d'un groupement de commande SCI-GPMP et l'organisation d'un concours promoteurs. Il a demandé que des informations soient transmises aux membres du CE et au CA à chaque phase du projet.

Approuvé les documents présentés et autorisé le Président Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à signer l'avenant de prolongation de la mise à disposition du personnel à la SEMRI MR.

- **Séance du 09/12/2021**

Le conseil d'administration a :

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du conseil d'administration du 18/05/2021.

Constaté la désignation de Monsieur Thomas CAILLOT représentant de la SEMRI MR aux conseils d'administration en remplacement de Monsieur Didier MARIE.

Constaté la désignation de Monsieur Abdelkrim MARCHANI représentant des actionnaires de la SEMRI MR aux assemblées générales en remplacement de Monsieur Bruno BERTHEUIL.

Pris acte du résultat prévisionnel 2021 et approuvé à l'unanimité le budget 2022.

Approuvé à l'unanimité les termes du rapport du conseil à l'Assemblée Générale et le texte des résolutions et décidé de tenir une Assemblée Générale Ordinaire pour présenter la nomination de Monsieur Thomas CAILLOT comme représentant au conseil d'administration de la SEMRI MR en remplacement de Monsieur Didier MARIE. Il a autorisé le Directeur Général Délégué à signer l'ensemble des documents nécessaires.

Décidé de tenir une Assemblée Générale Extraordinaire pour l'augmentation de capital, approuvé le rapport du conseil d'administration à l'Assemblée Générale et le texte des résolutions. Il a autorisé le Président et/ou le Directeur Général Délégué à signer des documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Approuvé à l'unanimité le plan d'affaires présenté au conseil d'administration du 18 mai 2021.

Donné un avis favorable à l'engagement de la SEMRI MR sur l'opération CENTRE COMMERCIAL CHATELET et autorisé le Président et/ou le Directeur Général Délégué à signer les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Donné un avis favorable à l'engagement de la SEMRI MR sur l'opération CENTRE COMMERCIAL LES FEUGRAIS et autorisé le Président et/ou le Directeur Général Délégué à signer les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Donné un avis favorable au montage de l'opération TRIANGLE BETHENCOURT et autorisé le Président et le Directeur Général Délégué à approfondir les études en vue de sa réalisation.

Décidé à l'unanimité de sursoir à la décision d'engagement de la société sur l'opération RIS ODYSSEE et proposé de reporter ce point au prochain conseil d'administration suivant l'état d'avancement du dossier.

Autorisé à l'unanimité la SEMRI à poursuivre les études du projet PROXIMA en tenant compte des recommandations données par le comité d'engagement.

Autorisé à l'unanimité le Président et le Directeur Général Délégué à poursuivre et négociations de l'opération CONCORDE.

Approuvé à l'unanimité les documents présentés et autorisé le Président et/ou le Directeur Général Délégué à signer la convention de mise à disposition du personnel SEMRI MR.

Pris acte des mises à disposition du personnel.

B – ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale s'est réunie une fois en 2021 :

- **Assemblée Générale Ordinaire du 22/06/2021**

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 2020 faisant ressortir un bénéfice de 15 753,22 euros.

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, décidé à l'unanimité d'affecter le bénéfice au compte report à nouveau pour 15 753,22 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 de Commerce, approuvé à l'unanimité le rapport spécial.

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

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

Métropole Rouen Normandie

- Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL comme représentant aux conseils d'administrations et de représentant 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

- Monsieur Sileymane SOW comme représentant aux conseils d'administrations 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.

Crédit-Agricole Normandie Seine

- Madame Aurélie CARPENTIER comme représentante aux conseils d'administration et aux assemblées générales des actionnaires de la SEMRI MR en remplacement de Aurélie THOMAS.

Normandie Seine Immobilier

- Madame Aurélie CARPENTIER comme représentante aux assemblées générales des actionnaires de la SEMRI MR en remplacement de Aurélie THOMAS.

SCI WE HUB

- Madame Aurélie CARPENTIER comme gérante en remplacement de Aurélie THOMAS.

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 2021 est récapitulée ci-après :

Numéro	Actionnaires Collège public	Participation en euros	Participation en actions	Participation en %	Nom	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	1		X
					Thomas CAILLOT	1		
					Pascal LE COUSIN	1		
1	Ville de Rouen	799 800,00 €	7 998	22,85%	Sillemane SOW	1		X
					Fatima EL KHILI	1		
	Collège public	2 299 700,00 €	22 997	65,71%				
2	Caisse des Dépôts	900 000,00 €	9 000	25,71%	Céline Senmartin	1		X
					Boubakeur Aibout	1		
3	Crédit Agricole Normandie Seine	200 000,00 €	2 000	5,71%	Aurélie Carpentier	1		X
4	CIC	100 000,00 €	1 000	2,86%	Mickaël Prevost		1	X
5	SEM Min	100,00 €	1	0,00%	Abdelkrim Marchani			X
7	Normandie Seine Immobilier	100,00 €	1	0,00%	Aurélie Carpentier			X
10	Lucien Bollotte	100,00 €	1	0,00%	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.

3- 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

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 particulier de crise sanitaire liée à la Covid-19 et de la crise en Ukraine. L'ensemble des éléments connus à la date d'arrêt des comptes ont été appréciés dans un contexte évolutif de crise bien qu'il soit, compte tenu du caractère particulier de ces crises, difficile d'en mesurer les impacts négatifs sur la durée.

2- Liste des actifs en cours au 31 décembre 2021

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
- Montmorency II acquis le 19/10/2021

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 516m² situé sur la ZAC d'extension du Madrillet à Petit Couronne. L'immeuble a été livré le 03/11/2021. Les parts sociales sont détenues à part égale entre les deux associés.

3- Faits significatifs de l'exercice 2021

- Investissements
Acquisition de 2 niveaux (6^{ème} et 7^{ème}) de l'immeuble Montmorency 2 à Saint Sever
- Ventes réalisées sur l'exercice
Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice.
- Autres faits marquants
Livraison de l'immeuble SCI We Hub le 03/11/2021
- Changement de méthode comptable
Aucun changement de méthode comptable n'a été constaté sur l'exercice.

4- Activité opérationnelle en 2021 et Prévisions 2022

• 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 :

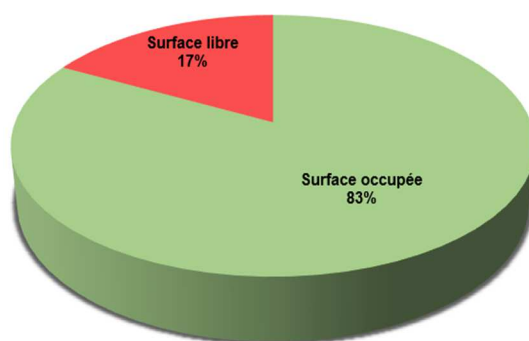
Il est constitué de 17 lots représentant une surface de 1.563,28 m². Grâce aux décisions des conseils d'administration des 29/09/20 et 04/11/20 pour le redynamiser, 1294m² sont occupés au 31/12/2021. La vacance physique à la clôture de l'exercice concerne 3 lots (lots n° 3, 9 et 13 représentant 269.28m²), soit un taux de 17% de vacance au m² à comparer à celui de 32% en 2020.

• Rotation :

Sur l'exercice, un bail a été signé sur les lots 2 (poissonnerie), 5 (infirmières) et 16-17 (Emmaüs).

• Impact des franchises de loyers :

Conformément aux décisions des conseils d'administration des 29/09/20 et 04/11/20 une franchise maximale sur les loyers de 100% les 12 premiers mois et 50 % les 6 mois suivants est accordée aux nouveaux locataires. En 2021, le montant des franchises représente 12 324€HT.



Le tableau ci-après présente par local le taux d'occupation, de paiement des loyers, l'enregistrement de provisions pour créances douteuses en 2021 :

locaux	surface en m ²	Activité	Occupation en 2021	Encaissement 2021 des loyers quittancés en 2021	Franchise nouveaux locataires	Provisions douteux sur dette totale ou créances irrécouvrables	Montant total TTC douteux / irrécouvrables au 31/12/2021	Précisions
001	172,86	Boulangerie	100%	100%				
002	74,57	Poissonnerie Speed-Fish	42%	-	100%			
003	55,11	vacant - ancien coiffeur	0%					
004	41,02	Laverie	100%	100%				
005	31,96	Infirmières	79%	-	100% 3 mois			
006	84,46	Tabac presse	100%	0%		100%	30 212,09	Placé en LJ le 23/07/2021 - réglé en 2021 sur arriérés 8100€
007	69,58	Coiffure	100%	100%				
008	75,24	Kinésithérapeutes	100%	100%				
009	140,19	vacant - ancien restaurant	0%					
011	85,02	Boucherie	100%		100%			
012	174,24	Supérette	100%	100%		100%	10 021,39	Apurement dette en 2021 : 3 393€
013	73,98	vacant - ancien local informatique	0%					
014 - 018	117,59	La Poste	100%	100%				
015A - 015B	247,86	Pharmacie	100%	100%				
016 - 017	119,60	Emmaüs	42%	-	100%			

1 563,28

269,28 m² non loués

17%

vacance au m² au 31/12/2021

75%

Occupation des locaux en 2021

- Impayés :

L'ensemble des locataires est à jour des loyers et charges à l'exception de deux commerçants pour lesquels les procédures suivantes ont été mises en place :

Dossier CHEVAL (tabac presse)

Le locataire a été maintenu en place en 2021 dans les locaux dans le but de pouvoir récupérer d'une part les impayés qu'il s'était engagé à régler dans le cadre de sa recherche de repreneur et, d'autre part, la licence tabac dans le cadre d'une recommercialisation.

Le tabac presse a été placé en liquidation judiciaire le 23/07/2021. Les clés ont été récupérées le 14/02/2022.

La SEMRI a trouvé un repreneur, BREAK COFFEE, qui adjointra à l'activité de tabac une proposition de boissons chaudes. Pour ce faire, elle a abandonné ses créances auprès du liquidateur - créances irrécouvrables pour insuffisance d'actif.

→ au 31/12/2021 : complément provision douteux : 3K€

→ Prévisions au 31/12/2022 : passage en créances irrécouvrables à réception du certificat irrécouvrabilité : 25K€

Dossier COCCI CITY

Le conseil d'administration du 29/09/2020 a approuvé la nouvelle grille des loyers. Dans ce cadre, une remise de 25% sur les arriérés de loyer remboursés dans le cadre du plan d'apurement sur 24 mois a été proposé au Cocci City, à la condition du règlement dans les délais impartis des loyers et charges courantes. L'avoir à établir a été comptabilisé dans les comptes 2020. Le plan d'apurement est respecté.

→ au 31/12/2021 : dette 10K€TTC - Reprise de dotations pour créances douteuses 11K€

En termes chiffrés :

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



La baisse du résultat en 2020 correspond aux mesures accordées aux locataires en place pour les soutenir dans la crise sanitaire de la COVID19.

Le résultat 2021 s'établit à -5K€ soit une amélioration de 17K€ par rapport à 2020 qui s'explique surtout par l'augmentation des produits liée à l'application des mesures décidées par le conseil d'administration pour redynamiser le centre commercial.

Pour 2022, le résultat prévisionnel est chiffré à 4K€ (+8K€) lequel tient compte des travaux de réfection des locaux non loués et du passage en créance irrécouvrable du tabac presse, provisionnée à 100%.

	Résultats 2020	Résultats 2021	Evol 20/21	Budget 2022 (CA09/12/21)
Résultat Centre commercial	-22	-5	17	4
Produits	105	118	13	123
Loyers	83	88	6	104
Franchises	-16	-12	4	-26
Charges récupérées	38	42	4	45
Charges	88	79	-8	103
Charges récupérables	55	59	4	53
Charges non récupérables	33	21	-12	50
EBE	17	39	21	20
Dotations	40	30	-9	33
Reprises dotations	26	11	-14	30
Résultat d'exploitation	3	20	17	17
Résultat financier	-15	-14	1	-13
Résultat exceptionnel	-10	-10	-1	

Les produits du centre commercial ont évolué à la hausse en 2021 :

Résultat 2021 : 118K€ - Evol. 2020/2021 : +13K€.

L'évolution 2020/2021 est consécutive à l'amélioration du taux d'occupation du centre commercial

- une hausse des loyers +6K€ qui tient compte de la revue de la grille des loyers décidée en 11/2020
- une diminution des franchises 4K€
- une amélioration des charges récupérées +4K€

Les charges du centre commercial ont évolué à la baisse en 2021 :

Résultat 2021 : 79K€ - Evol. 2020/2021 : -8€. Ecart budg. +11K€

L'évolution 2020/2021 est consécutive essentiellement à :

- une légère augmentation des charges récupérables +4K€ (entretien des communs et toiture terrasse)
- une diminution des charges non récupérables -12K€ (23K€ créances irrécouvrables en 2020, +2K€ Electricité, +2K€ réparation portes, +3K€ de frais de gardiennage, +3K€ DPE, +2K€ honoraires gestion locative)

Les dotations et reprises

- Stabilité des dotations aux amortissements -1K€
- Diminution des dotations pour créances douteuses -8K€ (variation 2020/2021 Tabac presse)
- Baisse des reprises des dotations pour douteux -14K€ (Grilladerie en 2020 / Cocci City en 2021)

Stabilité du résultat financier -1K€

Stabilité du résultat exceptionnel +1K€ sortie des immobilisations des composants concernés par la remise en état du restaurant Grilladerie des O

• L'immeuble Saint Gilles

Date d'acquisition de l'immeuble de bureaux : le 29/06/2018

1746 m² de SDP soit 1464 m² de surfaces utiles, 64 places de stationnement.

Situation : au sein du parc d'activités Saint Gilles

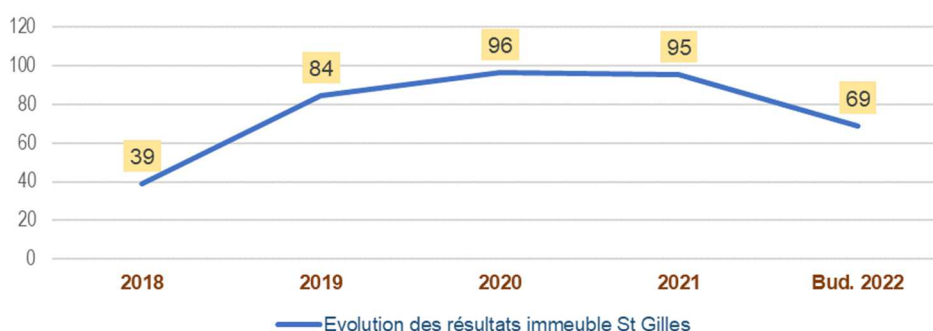
Occupation des locaux : 2 locataires :

- Métropole Rouen Normandie/Pôle de proximité qui occupe les surfaces anciennement louées au Pôle Emploi (818 m²). Le bail civil a été signé en août 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 m², 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



Le résultat 2021 s'établit à 95K€, sans évolution par rapport à 2020. Il évolue à la baisse (-26K€) sur le budget 2022 (approuvé en 12/2021) en raison des travaux prévisionnels de réfection du hall d'entrée et de la cage d'escalier.

	Résultats 2020	Résultats 2021	Evol 20/21	Budget 2022 (CA09/12/21)
Résultat Immeuble Saint Gilles	96	95	-1	69
Produits	250	260	11	255
Loyers	171	171	0	172
Charges récupérées	79	90	11	84
Charges	81	94	13	114
Charges récupérables	78	91	13	84
Charges non récupérables	3	3	0	30
EBE	169	167	-2	141
Dotations	61	61		62
Reprises dotations				
Résultat d'exploitation	108	106	-2	79
Résultat financier	-12	-11	1	-10
Résultat exceptionnel				
Quote-part résultat structure				

Les produits de l'immeuble Saint Gilles évoluent à la hausse

Résultat 2021 : 260K€ - Evol. 2020/2021 : +11K€.

- Augmentation des charges récupérées (100% des charges récupérables)

Les charges ont évolué à la hausse en 2021

Résultat 2021 : 94K€ - Evol. 2020/2021 : +13K€.

- Augmentation des charges récupérables (+3K€ plomberie, +1K€ sécurité incendie, +2K€ vitrerie, +1K€ portail, +1K€ toiture terrasse, +3K€ volets, +1K€ entretien des espaces verts)
- Stabilité des charges non récupérables

Les dotations et frais financiers sur emprunt restent stables.

• Le Pôle Delta

Date d'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de Normandie : 11/10/2019

Ensemble immobilier constitué de deux bâtiments, le bâtiment A comprenant 4 locaux et le bâtiment B en comprenant 3, et d'une aire de circulation.

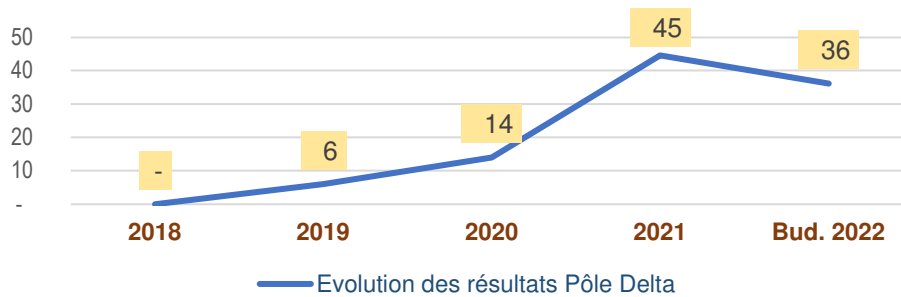
Surface utile de 1 626m² - 35 places de stationnement (5 places/local). Surface totale de 3804 m².

Situation : Rouen, 27 rue Jean-Philippe Rameau.

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

En termes chiffrés :

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



Son résultat 2021 s'établit à 45K€ soit une amélioration de 31K€ par rapport à 2020, les 2 bâtiments étant totalement remplis. Pour 2022, le résultat prévisionnel est chiffré à 36K€ soit -8K€ (budget approuvé le 09/12/21), il intègre une première phase de gros travaux d'entretien.

	Résultats 2020	Résultats 2021	Evol 20/21	Budget 2022 (CA09/12/21)
Résultat Pôle Delta	14	45	31	36
Produits	125	147	22	150
Loyers	97	118	21	119
Franchises				
Charges récupérées	27	29	2	31
Charges	33	32	-1	43
Charges récupérables	30	28	-2	31
Charges non récupérables	2	3	1	12
EBE	92	115	23	107
Dotations	75	68	-7	68
Reprises dotations				
Résultat d'exploitation	17	47	30	39
Résultat financier	-3	-3	1	-3
Résultat exceptionnel				

Les produits du Pôle Delta :

Résultat 2021 : 147K€ - Evol. 2020/2021 : +22K€.

- augmentation des recettes locatives +21K€ (année complète en 2021 pour FBC Mécanique entré en 08/2020 et gratuité des loyers (16K€) accordée en 2020 sur les loyers d'avril et mai (1er confinement))
- légère augmentation des charges récupérées (+2K€) > 100% des charges récupérables récupérées avec FBC Mécanique entré en 2020

Les charges du Pôle Delta :

Résultat 2021 : 32K€ - Evol. 2020/2021 : -1K€.

- stabilité des charges récupérables (-2K€) et non récupérables (+1K€)

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

• L'immeuble Montmorency II

Date d'acquisition auprès de la SCI Immocri-Normandie (Humanis) : 19/10/2021

6^{ème} et 7^{ème} étage de l'immeuble Montmorency II

Surface utile des 2 niveaux de 1 298m²

Situation : 65 avenue de Bretagne Rouen quartier Saint Sever

Le résultat 2021 s'établit à -16K€. Pour 2022, le résultat prévisionnel a été chiffré à -34K€ sur la base d'un taux d'occupation de l'actif estimé à 47%.

	Résultats 2020	Résultats 2021	Evol 20/21	Budget 2022 (CA09/12/21)
Résultat Immeuble Montmorency II		-16	-16	-34
Produits				94
Loyers				55
Franchises				
Charges récupérées				39
Charges		15	15	88
Charges récupérables		15	15	84
Charges non récupérables				4
EBE		-15	-15	6
Dotations				35
Reprises dotations				
Résultat d'exploitation		-15	-15	-29
Résultat financier		0	0	-5
Résultat exceptionnel				

En 2021 ont été engagés des travaux d'aménagement pour permettre une mise en service au 1^{er} semestre 2022. Le 7^{ème} étage sera livré en avril pour y accueillir les services du Département de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Métropole.

Les charges de 15K€ en 2021 représentent le prorata au titre du 4^{ème} trimestre de charges de copropriété, taxes foncières, et assurance de l'actif en dommages aux biens.

Les premiers produits locatifs seront constatés en 2022. Le cabinet médical qui devait s'installer au 6^{ème} étage s'est vu refuser les autorisations administratives de sécurité en raison d'une obligation de classement de l'immeuble en 3^{ème} catégorie ERP. La SEMRI recherche donc de nouveaux prospects.

• L'immeuble B1 de la SCI WE HUB

Date d'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux auprès de la SCI Excelsia : 11/12/2019
2516 m² de surface utile

Situation : ZAC d'extension du Madrillet à Petit Couronne

Date de livraison de l'immeuble : 03/11/2021 soit 59 jours de retard, avec des réserves non levées au 31/12/2021

Occupation des locaux : au 31/12/2021 réservation de 956m² de locaux soit 38% des surfaces, par les entreprises ADECCO et Nord Sud CTI dont les baux prendront plein effet au premier trimestre 2022.

Le résultat de la SCI pour 2021 s'établit à une perte de 46K€

	Résultats 2020	Résultats 2021	Evol 20/21	Budget 2022 (CA09/12/21)
Quote-part résultat SCI We Hub (50%) > année n-1		-8	-8	-31
Résultat SCI We Hub	-17	-46	-29	-97
Produits	27	89	62	327
Loyers		27	27	280
Franchises		-27	-27	-86
Charges récupérées		8	8	79
Production immobilisée	27	44	17	
Garantie locative		37	37	54
Charges	36	70	34	153
opérationnelles		45	45	136
fonctionnement SCI	36	26	-11	16
EBE	-10	18	28	174
Dotations		32	32	230
Reprises dotations			1	
Résultat d'exploitation	-10	-13	-4	-57
Résultat financier	-7	-33	-25	-41
Résultat exceptionnel		0	0	

Les produits de l'immeuble B1

Résultat 2021 : 89K€ - Evol. 2020/2021 : +62K€.

- Locaux réservés et mis à disposition gratuitement le temps des travaux
- Charges récupérées +8K€ : prorata de charges de copropriété, taxes foncières, énergie
- Production immobilisée : +17K€ : rémunération de suivi de l'investissement de la SEMRI et frais intercalaires d'emprunt

- Garantie locative : +37K€ application de la garantie locative prévue à l'acte de VEFA appelée auprès d'ADIM à hauteur de 65% des surfaces vacantes. Cette garantie locative s'active pendant les 12 mois à compter de la date de la livraison de l'immeuble (03/11/21) dès lors que le taux de remplissage de 65% n'est pas atteint.

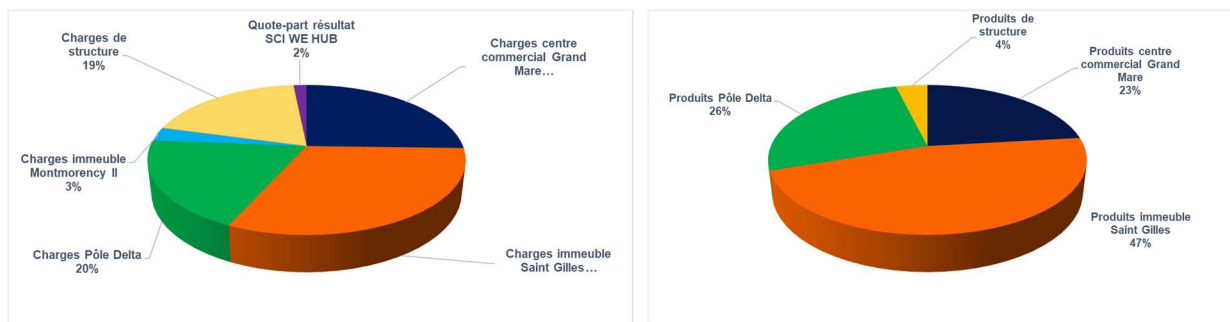
Les charges de l'immeuble B1

Résultat 2021 : 70K€ - Evol. 2020/2021 : +34K€.

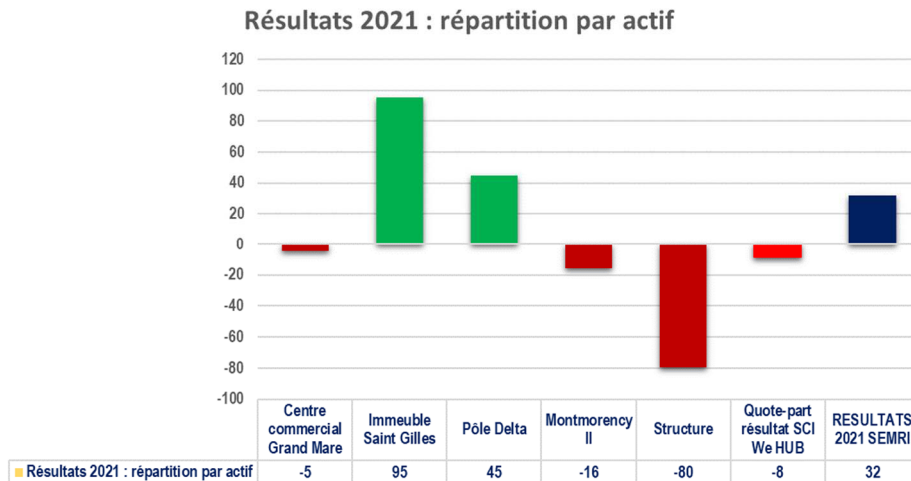
- Les charges récupérables s'élèvent à 16K€ dont 9K€ d'énergie (prévisionnel distributeur), 4K€ de copropriété, 2K€ de frais notariés imputables à ADECCO
- Les charges non récupérables s'élèvent à 29K€ - honoraires de commercialisation
- Les charges de fonctionnement 26K€ : 21K€ rémunération SEMRI et 4K€ honoraires expertise comptable

La SCI WE HUB est fiscalement transparente. C'est le résultat de l'année 2020 qui impacte pour moitié (quotité de la SEMRI 50%) le résultat de la SEMRI. Ainsi 8K€ sont intégrés dans les comptes 2021 en charges financières—quote-part résultat SCI.

A l'échelle de la société, les charges et les produits se répartissent ainsi :



En termes de résultats, la répartition est la suivante :



Le résultat de la structure est en recul de 7K€ par rapport à 2020, il s'établit à -80K€ hors quote-part du résultat de la SCI WE HUB. Les produits représentent 21K€ pour la gestion de la SCI et les charges de structure 101K€ (frais de mise à disposition de personnel sans évolution, honoraires d'expertise comptable et de commissaire aux comptes, de quelques frais de fonctionnement).

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 516m² 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 2638m² au prix final de 5 265 991.39 euros HT, soit un total TTC de 6 319 189.67 euros.

L'acquisition a été financée en partie par un emprunt contracté auprès du Crédit agricole (conditions de prêt : Taux fixe 0.92% - Marge all in 1.35% - Amortissement 15 ans) et par ailleurs par des avances d'associés et lignes de trésorerie.

La SEMRI au 31/12/2021 a versé un total de 697K€, NSF a versé un total de 975K€.

III- RAPPORT FINANCIER ET COMPTABLE SUR LES COMPTES

1- Bilan et comptes de l'exercice

• Compte de résultat

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 31 K€.

SEMRI - SIG			
en K€	31/12/2021	31/12/2020	Var
Chiffre d'affaires	547	501	46
Production stockée ou immob			
Achats consommés			
Marge globale	547	501	46
Autres achats et ch. Ext. (hors CB)	(241)	(199)	(42)
Valeur Ajoutée	306	302	4
Subvention d'expl.			
Impôts et taxes	(79)	(74)	(6)
Charges de personnel			
Exced. Brut d'Exploitation	226	228	(2)
Dot. amt. prv. exploitation	(159)	(185)	26
Rep/amt. + transf.	21	26	(5)
Aut. pdt. ch. gest.	(0)	(23)	23
Résultat d'exploitation	88	46	42
Résultat financier	(37)	(31)	(6)
Loyers credit bail			
Résultat courant	52	16	36
Résultat exceptionnel	(20)		(20)
Participation des salariés			
Impôts sur les sociétés	(1)		(1)
Résultat net	31	16	15

Le montant du chiffre d'affaires au cours de cet exercice s'est élevé à 547K€ contre 501K€ hors taxes pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 46K€. Cette évolution s'apprécie :

- d'une part, l'augmentation des loyers provient d'une réduction de la vacance +27 K€
- d'autre part, par les provisions de récupération de charges qui sont en hausse de 18 K€ ;

Les autres achats et charges externes, d'un montant de 241 K€ évoluent de 21 % par rapport à l'exercice 2020. Cette évolution correspond principalement à une augmentation des dépenses d'entretien des immeubles et aux charges de l'immeuble Montmorency II acquis au 4^{ème} trimestre 2021.

Les impôts et taxes évoluent de 6K€ (rappel de la CFE 2020 pour 2k€ et taxe foncière de l'immeuble Montmorency II au prorata pour 4 K€).

Les reprises sur amortissements et dépréciations sont en légère baisse, elles s'élèvent à 21 K€. La variation s'explique par les reprises pour dépréciation en 2020 et 2021 pour Cocci City et le restaurant Grilladerie des Ô

En ce qui concerne les dotations aux amortissements et provisions, on observe une diminution de 26 K€ qui s'explique d'une part, par la sortie d'actif ayant fait l'objet d'un remplacement (réfection du local Grillade des Ô) et à l'entrée de nouveaux composants en cours d'année. Ces nouveaux actifs n'ont pas fait l'objet d'un amortissement sur une année pleine car proratisé.

Le résultat financier en 2021 s'élève à 37 K€, soit une variation de +6 K€ par rapport à 2020. Ce poste n'appelle pas à de commentaire particulier.

Le résultat exceptionnel s'élève à -20 K€, et correspond à la perte de la valeur nette comptable des biens suite aux remplacements de composants.

A la clôture de l'exercice 2021, la SEMRI dégage un résultat net de 31 K€.

- **Situation financière**

SEMRI - BILAN			
en K€	31/12/2021	31/12/2020	Var
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	3 789	3 474	315
Immobilisations financières	711	661	50
Actif immobilisé	4 500	4 135	365
Stocks			
Clients et comptes rattachés	51	69	(19)
Autres créances	65	116	(51)
Disponibilités	2 186	1 855	331
Actif circulant	2 301	2 040	2 301
Total Actif	6 801	6 175	627

	31/12/2021	31/12/2020	Var
Capitaux propres avt résultat	3 493	3 477	16
Résultat de l'exercice	31	16	15
Capitaux propres	3 524	3 493	31
Provisions R&C			
Dettes financières	3 126	2 532	594
Fournisseurs	104	105	(1)
Autres dettes	47	45	2
Total dettes	3 277	2 681	595
Total Passif	6 801	6 175	627

Le total bilan de la SEMRI s'élève à 6 801 K€ contre 6 175 K€ par rapport 2020. La variation s'explique par une augmentation de l'actif immobilisé (acquisition de l'immeuble Montmorency II).

La SEMRI a contracté pour cette acquisition deux nouveaux emprunts sur l'exercice pour un total de 770 K€.

Les autres postes restent stables et n'appellent pas à des commentaires particuliers.

- **Créances**

Les créances s'élèvent à 116K€ (51K€ + 65K€) contre 185K€ (69K€ + 116K€) en 2020, soit une diminution de 70 K€ s'expliquant principalement par la variation sur les avances au mandataire de gestion locative (-51K€) et la diminution des créances locatives (-19K€).

Ces créances peuvent s'analyser ainsi :

- Locataires 16 K€
- Autres clients 8 K€
- Clients douteux 47 K€ provisionnés à hauteur de 43 K€
- Régularisation des charges auprès des locataires 23 K€
- Créances fiscales 21K€ (TVA)
- Autres créances : 38 K€ (avances versées au mandataire de gestion locative et, pour partie, dépôt de garantie de Régie Networks transféré au mandataire de gestion locative)

- **Disponibilités**

Les liquidités sont de 2 186 K€ contre 1 855 K€ l'exercice précédent, soit une augmentation de 331 K€ qui s'explique comme suit :

Trésorerie à l'ouverture	1 855
Flux net de trésorerie généré par l'activité	278
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(542)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	594
Trésorerie nette à la clôture	2 186

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond au besoin permanent de trésorerie pour financer l'exploitation. La baisse des créances clients (-19 K€) et des autres créances (-51 K€) fait baisser le BFR en 2021.

SEMRI VDEF - BFR			
en K€	31/12/2021	31/12/2020	Var
Stocks			
Clients	51	69	(19)
Fournisseurs	104	105	(1)
BFR d'exploitation	(53)	(35)	(18)
Autres créances	59	110	(51)
Dettes soc. & fisc.	20	19	1
Autres dettes	27	25	2
BFR hors exploitation	12	65	(53)
Besoin en fonds de roulement	(41)	30	(71)

La capacité d'autofinancement évolue légèrement à la hausse en raison de l'évolution (+41K€) des produits d'exploitation (568K€) et de la stabilité des charges d'exploitation (480 K€).

SEMRI VDEF - SIG			
en K€	31/12/2021	31/12/2020	Var
Résultat net	31	16	15
Dot Reprise Amort Prov R&Ch	138	159	(21)
Moins values sur réhab restaurant	20		20
QP de subventions virée au résultat			
CAF	189	175	14

- **Investissements**

La SEMRI a acquis l'immeuble Montmorency II le 19 octobre 2021 pour 445 K€ frais inclus.

- **Endettement net et emprunts**

Le total des dettes financières s'établit à 3 126 K€ dont 3 028K€ auprès des établissements bancaires (+580K€).

Deux emprunts ont été souscrits sur l'exercice 2021 pour 385,5 K€ chacun afin de financer les 2 niveaux (6 et 7) de l'immeuble Montmorency 2 acquis.

SEMRI VDEF - Détail endettement			
en K€	31/12/2021	31/12/2020	Var
Emprunts obligataires			
Dettes étab. de crédit	(3 028)	(2 448)	(580)
Dettes sur crédit bail			
Dettes diverses	(98)	(84)	(14)
Concours bancaires			
Trésorerie	2 186	1 855	331
Endettement net	(941)	(677)	(263)

Le capital restant dû au 31/12/2021 s'élève à 3 022 K€. Les intérêts courus non échus de l'exercice s'élèvent à un total de 6K€. Les autres dettes et dépôts de garantie représentent 98K€.

En k€

Organisme prêteur	Durée	OP	31/12/2021	A- 1 an	De + 1 an à 5 ans	A+ 5ans	Collectivité garante	Part garantie
CIC Nord Ouest	15 ans	Grand Mare	157	17	75	65	ROUEN	50%
Crédit Agricole Normandie Seine	15 ans	Grand Mare	157	17	75	65	ROUEN	50%
Crédit Coopératif	15 ans	Saint Gilles	810	81	313	417	ROUEN	50%
La Banque Postale	15 ans	Pole Delta	1 127	90	356	681	ROUEN	50%
Crédit Agricole Normandie Seine	15 ans	Montmorency	386	26	103	257	ROUEN	50%
CIC Nord Ouest	15 ans	Montmorency	386	26	103	257	ROUEN	50%
			3 022	255	1 025	1 742		

- **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.

- **Délais 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 et les dépenses de travaux des 6^{ème} et 7^{ème} étages de l'immeuble Montmorency II.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu												
	Article L. 441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article L. 441 I.- 2° : Factures <u>émises</u> 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)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	2,00					2,00	1					0
Montant cumulé des factures concernées TTC					60	60	1 560	115	560	560	57 548	58 782
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,04%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							0,23%	0,02%	0,08%	0,08%	8,39%	8,57%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : non Délais légaux : 30 jours facture						Délais contractuels : non Délais légaux : 30 jours facture					

2- Le résultat

Le résultat de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 s'élève à 31 202.99 Euros.

3- Affectation des résultats

Il est proposé d'affecter le bénéfice de 31 202.99 euros au compte report à nouveau pour 29 983.84 euros et au poste réserve légale pour 1 219.15 euros.

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

Les capitaux propres s'élèvent au 31/12/2021 à 3 524 383€.

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	3 500 000	3 500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-8 820	-22 573
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	31 203	15 753
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 524 383	3 493 180

5- Tableau des 5 derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
Nombre d'actions ordinaires	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	165 223,78	272 590,13	427 535,93	501 119,23	547 034,02
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	71 459,49	67 637,32	161 201,20	174 798,26	169 685,85
Impôts sur les bénéfices					530,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-3 326,39	36 248,37	58 349,59	15 753,22	31 202,99
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	2,04	1,93	4,61	4,99	4,83
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	-0,10	1,04	1,67	0,45	0,89
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées					

SECONDE PARTIE / COMPLEMENTS

1. Détail des modifications statutaires

Néant

2. Rémunération et avantages en nature des représentants et mandataires sociaux

Aucune rémunération ni avantages en nature n'ont été distribués aux représentants et mandataires sociaux.