



Investisseur immobilier tertiaire

semri

Métropole Rouen

Rapport des administrateurs de la Ville de Rouen

Au sein de la SEMRI Métropole Rouen
(Article L1524.5 du CGCT)

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

Année 2024

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 02 octobre 2025** a pour objet de rendre compte de l'activité de la Société au cours de **l'exercice 2024**.

Le rapport des administrateurs, qui s'appuie sur le rapport de gestion de la société, intègre les éléments d'information issus des dispositions du décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au contenu du rapport du mandataire prévu par l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales.

P.J. : données issues du rapport de gestion **2024** approuvé par l'assemblée générale ordinaire du **8 juillet 2025**



Données issues du Rapport de Gestion sur les comptes 2024

**Présenté par le Conseil d'Administration
Du**

23/06/2025

à

**Assemblée Générale Ordinaire
Du**

08/07/2025



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.

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

0 – PRESENTATION DE LA SOCIETE ET HISTORIQUE

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 Eléments de rémunération et avantages en nature des représentants des collectivités territoriales et mandataires sociaux
 - 1.3 Etat des filialisations (Article 233-15 du Code de Commerce)
 - 1.4 Conventions intervenues entre mandataires sociaux / actionnaires d'une société et de l'une de ses filiales
 - 1.5 Délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'assemblée générale du Conseil dans le domaine des augmentations de capital
 - 1.6 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 - Principaux risques et incertitudes - prévention
- 2- Prévention et détection des faits d'atteinte à la probité
- 3- Liste des actifs en cours
- 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

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET HISTORIQUE

Pour l'autorité compétente par délégation

**Présentation de la société : au 31/12/2024**

Dénomination : SEMRI Métropole Rouen
 Siège social : 108 allée François Mitterrand – le 108 – 76100 Rouen
 Adresse bureaux : Immeuble Montmorency II – 65 avenue de Bretagne 76100 Rouen
 Forme juridique : Société anonyme d'économie mixte
 Capital social : 6 500 000.00 euros
 Date de mise à jour des statuts : 14/01/2024

Date de création : 18 mars 2013
 Date d'immatriculation : 04 juillet 2013
 Durée : 99 ans
 Durée de la personne morale : jusqu'au 03/07/2112

Objet :

La SEM 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 industrielles artisanales notamment dans le cadre de la reconversion de friches industrielles.
- Renforcer la commercialisation des écoquartiers en participant à la réalisation d'opérations
- Soutenir l'émergence et le développement de filières d'excellences au fort potentiel d'attractivité
- Participer à la rénovation du parc tertiaire notamment en matière de performance énergétique
- Contribuer à la réalisation des programmes d'investissement des communes de la métropole et des porteurs de projets privés
- Intervenir en faveur des commerces de centre-ville
- 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 : BOLLOTTE Lucien, jusqu'au 07/12/2025
 Directeur Général Délégué : DE NIJS Rémi, jusqu'au 07/12/2025

Répartition du capital :

	Nombre d'actions	Capital (en €)	En %
Métropole Rouen Normandie	24 375	2 437 500	37,50 %
Ville de Rouen	11 380	1 138 000	17,51 %
Total collège public	35 755	3 575 500	55,01 %
Caisse des Dépôts	21 911	2 191 100	33,71 %
Crédit Agricole Normandie Seine Foncière	5 472	5 472 000	8,42 %
CIC	1 860	1 860 000	2,86 %
SEM MIN	1	100	0,002 %
Lucien Bollothe	1	100	0,002 %
Total collège privé	29 245	2 924 500	44,99 %
TOTAL	65 000	6 500 000	100 %

Pour l'autorité compétente, la société portait le nom de Société d'Economie Mixte ROUEN IMMOBILIER et ses actionnaires, au nombre de huit, étaient la Ville de Rouen pour le collège public et pour le collège privé la CDC, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie, le CIC Nord-Ouest, la SNSI, la SEM Rouen Park, la SEM du MIN, la Caisse de Crédit Municipal de Rouen. Son capital social fixé à 2 000 000€ et constitué de 20 000 actions de 100 euros chacune était détenu comme suit :



Ville de Rouen	64.980 %
CDC	20.000 %
CRCA Normandie Seine	10.000 %
CIC Nord-Ouest	5.000 %
SNSI	0.005 %
SEM Rouen Park	0.005 %
SEM du MIN	0.005 %
CCMR	0.005 %

Dans ce cadre, la société exploite dès 2014 le centre commercial de la Grand Mare situé sur le territoire de Rouen.

En 2016, l'Assemblée Générale Extraordinaire (26/04/2016) décide d'augmenter le capital de 2 000 000€ à 3 500 000€ et d'approuver l'entrée au capital social de la Métropole, d'autoriser le rachat par la Métropole des actions de la SEM Rouen Park et du Crédit Municipal de Rouen et d'une partie des actions de la Ville de Rouen, d'approuver l'entrée au capital social de Rémi de Nijs, de modifier en conséquence la rédaction des statuts.

La SEM devient en 2017 la SEMRI Métropole Rouen par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19/06/2017, laquelle agréé la CCI de Rouen candidate au rachat des actions vendues par la Métropole et décide la modification des statuts en conséquence.

En 2018, la SEMRI MR se porte acquéreur de l'immeuble de bureaux Saint Gilles en vue de son exploitation, lequel est situé sur le plateau Est de la ville de Rouen.

En 2019, elle acquiert un ensemble de 2 immeubles situés sur le secteur de la Grand Mare à Rouen. Dénommé Pôle Delta, il propose des locaux à des artisans. Cette même année, la SEMRI MR constitue avec Normandie Seine Foncière (filiale du Crédit Agricole) une Société Civile Immobilière, dénommée SCI WE HUB pour acquérir en VEFA et exploiter un immeuble de bureaux situé à Petit Couronne. Monsieur Bollotte est nommé Président Directeur Général en remplacement de Monsieur de NIJS nommé Directeur Général Délégué. La CCI de Rouen renonce à l'entrée au capital de la SEM et au rachat des actions vendues par la Métropole. L'Assemblée Générale du 20/06/2019 décide la modification des statuts en conséquence.

L'AGE du 25/01/2022 décide d'augmenter le capital de la société en le portant de 3 500 000€ à 6 500 000€ par la création de 30 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 chacune, de modifier le pourcentage de participation au capital de la Métropole (-5.35%) de la ville de Rouen (-5.34%, de la CDC (+8%), du Crédit Agricole (+2.71%) d'élargir son objet social pour intégrer les nouveaux champs d'activités, elle acte également que les représentants privés ne sont plus dans l'obligation d'être propriétaires d'actions et décide de modifier les statuts de la société en conséquence.

2022 est également marquée par la décision du conseil d'administration de constituer avec l'association ENVIE une SCI pour construire un bâtiment sur la commune de Saint Aubin Les Elbeuf qui sera mis à disposition de l'Association dans le cadre d'un bail à construction. L'objet social de la SCI ENVIE est de favoriser l'insertion sociale et professionnelle de personnes en difficulté et le développement de l'emploi local.

Le conseil d'administration de la SEMRI MR a également approuvé en 2022 l'acquisition d'un niveau de l'immeuble de bureaux situé sur le pôle de santé Rouen Innovation Santé à Rouen. La société se portera acquéreur en mars 2023.



En 2023, L'AGE du 08/02/2023 a décidé de porter l'âge des Directeurs Généraux – Directeurs généraux délégués à 75 ans pour être cohérent avec la limite d'âge fixée à la durée des mandats des administrateurs. L'AGE du 22/06/2023 a approuvé la modification des articles 6 et 7 des statuts pour y remplacer l'ancienne dénomination sociale de l'actionnaire Normandie Seine Foncière par la nouvelle dénomination Crédit Agricole Normandie Seine Foncière.

Le conseil d'administration a décidé en 2023 d'une part de permettre à la SEMRI MR d'intervenir sur des cas particuliers qui feront l'objet d'une autorisation spécifique du conseil d'administration en modifiant les articles 12.3.1 et 12.3.2 du pacte d'actionnaires, et, d'autre part, d'appeler auprès des actionnaires la libération en numéraire du solde de l'augmentation de capital. Une charte déontologique a été approuvée dans le cadre de la Loi 3DS.

Sur le plan opérationnel, le conseil a approuvé l'engagement de la SEMRI MR dans un mandat de réhabilitation du terminal croisière avec HAROPA PORT. La SEMRI MR s'est portée acquéreur d'un niveau de l'immeuble de bureaux situé sur le pôle de santé Rouen Innovation Santé et a été autorisée à poursuivre les études en vue de la signature d'une promesse d'acquisition de l'immeuble Concorde par le CA du 06/12/23. La SCI ENVIE a été constituée par AG constitutive en date du 06/03/2023.

En 2024, le conseil d'administration du 11/12/2024 approuve l'acquisition du centre commercial des Feugrais situé à Cléon à réaliser avant fin 2027 ainsi que l'acquisition du centre commercial Châtelet situé à Rouen. L'AGE du 19/06/2024 approuve la modification de l'article 12.3.2 du pacte d'actionnaires pour y intégrer la possibilité d'intervention de la SEMRI MR dans des cas particuliers qui feront l'objet d'une autorisation spécifique

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 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
	Administrateur Rouen Normandy Invest
Sileymane SOW	Administrateur SEMRI MR
Fatima EL KHILI	Administratrice SEMRI MR
	Administratrice Rouen Normandie Aménagement
	Administratrice Rouen Habitat
Frédéric NOEL	Administrateur de la SEMRI MR
	Administrateur de Eure Aménagement Développement
	Administrateur de Normandie Aménagement
	Administrateur de la Sté Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement
Xavier RUAULT	Administrateur Foncière de Normandie
	Administrateur de la SEMRI MR
	Administrateur Eure Aménagement
	Administrateur AXE Seine Energies Renouvelables
Aurélié Carpentier	Administrateur SAEM élimination déchets industriels de Basse-Seine
	Administratrice SEMRI MR
	Administratrice SAS Immobilière de l'Eure
Mickaël PREVOST	Administratrice Eure Aménagement Développement
	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 Eléments de rémunération et avantages en nature des représentants des collectivités

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

1.3 Etat des filialisations - Conventions intervenues entre mandataires sociaux / actionnaires d'une société et de l'une de ses filiales

Décisions du conseil d'administration du 04/10/2019 de la SEMRI MR :

Constitution de la Société Civile Immobilière, dénommée SCI WE HUB avec Crédit Agricole Normandie Seine Foncière (filiale du Crédit Agricole). 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.

Gérance de la SCI assurée par Crédit Agricole Normandie Seine Foncière (Madame Aurélie CARPENTIER nommée gérante de la SCI en remplacement de Madame Aurélie THOMAS par décision de l'assemblée générale de la SCI le 23/04/2021)

Objet : acquisition en VEFA, exploitation notamment par voie de location, et 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.

Le 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. Il comprend :

- Une mission de direction de la SCI, sa gestion financière, comptable, juridique et sociale, sa direction d'investissement
- 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 a été intégré sous la forme de convention règlementée. Il convient de souligner que ses signataires sont :

- Monsieur de NIJS, Directeur Général Délégué de la SEMRI MR, représentant de la SEMRI MR en qualité d'Associé auprès de la SCI WE HUB
- Madame Aurélie CARPENTIER, Administrateur de la SEMRI MR, gérante de la SCI WE HUB, représentant Crédit Agricole Normandie Seine Foncière.

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

Etat néant

1.5 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 MR 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

Pour l'autorité compétente



A - CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2024. Au cours de ces deux séances, les principales décisions prises et informations données ont été les suivantes :

- **Séance du 14/05/2024**

Le conseil d'administration, représenté comme suit, a :

	Nbre représentants	Participants	
Publics			
Métropole Rouen Normandie	3	3	100%
Ville de Rouen	2	1	50%
Privés			
Caisse des Dépôts et Consignations	2	1	50%
Crédit Agricole Normandie Seine Foncière	1	1	100%
CIC - censeur			
Lucien Bollotte	1	1	100%
Taux de participation	9	7	78%

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du conseil d'administration du 06/12/2023.

Examiné les comptes 2023. Approuvé à l'unanimité d'une part le passage en pertes irrécouvrables de la créance du tabac presse CHEVAL pour un montant de 31 680.16 euros sur le Centre commercial de la Grand Mare, approuvé à l'unanimité la gratuité de 3 trimestres de loyers accordée au locataire Cocci Market et, d'autre part, approuvé à l'unanimité le bilan et les comptes 2023. Il a décidé de tenir une assemblée générale d'approbation des comptes.

Décidé, suite à l'approbation par le conseil d'administration du 06/12/23 de modifier le pacte d'actionnaires de la SEM pour l'autoriser à intervenir dans des cas exceptionnels avec une autorisation spécifique de son conseil d'administration, de tenir une assemblée générale extraordinaire

Examiné le rapport de gestion et les projets de textes de résolution et approuvé à l'unanimité lesdits documents.

Examiné la proposition d'intervention de la SEMRI MR et approuvé à l'unanimité l'engagement de la SEMRI MR dans la poursuite des études du scénario d'acquisition, de réalisation de travaux et de commercialisation d'une partie d'immeuble situé au 127 rue Saint Sever à Rouen. Autorisé le Président Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

- **Séance du 11/12/2024**

Le conseil d'administration, représenté comme suit, a :

	Nbre représentants	Participants	
Publics			
Métropole Rouen Normandie	3	3	100%
Ville de Rouen	2	1	50%
Privés			
Caisse des Dépôts et Consignations	2	1	50%
Crédit Agricole Normandie Seine Foncière	1		0%
CIC - censeur			
Lucien Bollotte	1	1	100%
Taux de participation	9	6	67%

Approuvé à l'unanimité le procès-verbal du conseil d'administration du 14/05/2024.



Examiné et pris acte des résultats probables 2024, approuvé à l'unanimité le plan d'apurement à proposer au Cocci Market à mettre en place sur une durée maximum de 24 mois à compter du 1er janvier 2025, décidé à l'unanimité d'accorder une franchise de 3 mois de loyer au locataire du centre commercial de la Grand Mare Eau de Roche et approuvé à l'unanimité le budget 2025.

Examiné et approuvé à l'unanimité le plan à moyen terme de la SEMRI MR.

Approuvé à l'unanimité les nouveaux loyers et surloyers à la Métropole locataire de l'actif situé au 74 route de Lyons à Rouen.

Examiné et approuvé à l'unanimité l'engagement de la SEMRI MR dans les conditions proposées pour l'acquisition du centre commercial Les Feugrais et autorisé le Directeur Général et/ou Délégué à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Examiné et approuvé à l'unanimité l'engagement de la SEMRI MR dans les conditions proposées pour l'acquisition du centre commercial Châtelet et autorisé le Directeur Général et/ou Directeur Général Délégué à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de l'opération telle que présentée.

Examiné et pris acte de l'état d'avancement du projet ENVIE.

Examiné et approuvé à l'unanimité la proposition d'avenant pour prolonger le mandat contractualisé avec Haropa Port et l'augmentation de l'enveloppe dédiée aux travaux du terminal croisière.

Examiné et approuvé à l'unanimité le programme de travaux proposé pour le centre commercial de la Grand Mare et autorisé le Directeur Général et/ou le Directeur Général Délégué à engager les travaux.

Examiné et approuvé à l'unanimité le programme des travaux d'aménagement de l'actif situé au 127 rue Saint Sever à Rouen et autorisé le Directeur Général Délégué à signer les marchés nécessaires à sa mise en œuvre.

Examiné et approuvé à l'unanimité l'état des mises à disposition et la mise à disposition de la SEMRI MR par la SPL Rouen Normandie aménagement du Directeur de projets Antoine RABOT et autorisé le Directeur Général et/ou le Directeur Général Délégué à signer l'avenant à la convention de mise à disposition et l'avenant au contrat de travail.

B – ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale s'est réunie une fois en 2024 :

- **Assemblée Générale Mixte du 19/06/2024**

L'Assemblée Générale était représentée comme suit :

	Nbre représentants	Participants	
Publics			
Métropole Rouen Normandie	1	1	100%
Ville de Rouen	1		0%
Privés			
Caisse des Dépôts et Consignations	1	1	100%
Crédit Agricole Normandie Seine Foncière	1	1	100%
CIC - censeur	1		0%
SEM Min de Rouen	1	1	100%
Lucien Bollotte	1	1	100%
Taux de participation	7	5	71%

**L'assemblée Générale Ordinaire :**

Après avoir entendu la lecture du bilan, du compte de résultat, du rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire, du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, l'Assemblée approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 faisant ressortir un bénéfice de 55 183.19 euros.

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'Assemblée décide d'affecter le bénéfice de 55 183.19 euros au compte report à nouveau pour 52 424.03 euros et au poste réserve légale pour 2 759.16 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, l'Assemblée approuve le présent rapport.

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de l'analyse des offres de la consultation lancée pour la désignation d'un commissaire aux comptes et d'un commissaire aux comptes suppléant, désigne le cabinet ORCOM pour réaliser la mission légale de contrôle des comptes de la SEMRI MR qui portera sur les exercices 2025 à 2030, soit 6 exercices.

L'assemblée Générale extraordinaire :

Examiné les propositions du conseil d'administration, approuvé à l'unanimité la modification de l'article 12.3.2 « Critères de sélection des dossiers par le comité d'engagement » du pacte d'actionnaires pour y intégrer la possibilité d'intervention de la SEMRI MR dans des cas particuliers qui feront l'objet d'une autorisation spécifique.

C- CAPITAL DE LA SOCIETE et DIRIGEANTS

La composition de l'actionnariat et du Conseil d'Administration de la société au 31 décembre 2024 est récapitulée ci-après :

	Nombre d'actions	Capital (en €)	En %
Métropole Rouen Normandie	24 375	2 437 500	37,50 %
Ville de Rouen	11 380	1 138 000	17,51 %
Total collège public	35 755	3 575 500	55,01 %
Caisse des Dépôts	21 911	2 191 100	33,71 %
Crédit Agricole Normandie Seine Foncière	5 472	5 472 000	8,42 %
CIC	1 860	1 860 000	2,86 %
SEM MIN	1	100	0,002 %
Lucien Bollote	1	100	0,002 %
Total collège privé	29 245	2 924 500	44,99 %
TOTAL	65 000	6 500 000	100 %



Représentants au 31/12/2023

Nom	Administrateur conseil d'administration	Censeur conseil d'administration	Représentant Assemblée Générale
Nicolas MAYER-ROSSIGNOL	1		X
Thomas CAILLOT	1		
Pascal LE COUSIN	1		
Slleymane SOW	1		X
Fatima EL KHILI	1		
Frédéric Noël	1		X
Xavier Ruault	1		
Aurélie Carpentier	1		X
Mickaël Prevost		1	X
Abdelkrim Marchani			X
Lucien Bollotte	1		X
	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. Le conseil d'administration du 07/12/2022 a décidé la prolongation de leur mandat pour une durée de 3 ans jusqu'au 07/12/2025.

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

La SEMRI MR 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 31/12/2027 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
- quatre assistantes opérationnelles



II - ACTIVITE DE LA SOCIETE

1- Évènements importants postérieurs à l'arrêté des comptes (article L.232-1 II du Code de commerce) – Principaux risques et incertitudes - prévention

1.1 Risques financiers et conjoncturels :

Sur le plan des financements des acquisitions d'actif, toutes les opérations qui ont fait l'objet de financement par emprunt bénéficient d'une part de taux fixes et d'autre part de la garantie de ces emprunts par les collectivités à 50%.

En parallèle, la SEMRI MR a mis en place une politique de commercialisation de ses actifs dans laquelle une sélection rigoureuse des locataires est étudiée avec les actionnaires et le cabinet en charge de la gestion locative. Accompagnée d'un examen mensuel des restitutions financières par actif du cabinet de gestion locative et particulièrement de la situation des comptes clients et procédures de recouvrement, le risque de taux d'impayés est quasiment nul. Enfin, le versement à la SEMRI MR d'un dépôt de garantie de 3 mois est imposé à tout nouveau locataire.

1.2 Risques juridiques et techniques

La SEM a mis en place un guide des achats, approuvé par le conseil d'administration de la société, qui définit les règles de publicité et de mise en concurrence et les intervenants dans le cadre de la procédure adaptée et des marchés passés sans publicité ni mise en concurrence. Ces règles s'appliquent au mandataire de gestion locative pour les contrats passés pour le compte de la SEMRI MR.

Dès lors qu'une situation fait peser un risque sur l'ensemble des mandataires ou des collaborateurs à tout niveau de responsabilité, la SEM a recours d'une part à la Fédération des EPL, à SVP collectivités et à ses expert-comptable et commissaire aux comptes, aux services des affaires juridiques de ses actionnaires, aux notaires et avocats. Leur consultation permet à la société de s'assurer du respect des réglementations en vigueur dans le cadre des opérations qui lui sont confiées.

La SEMRI MR conformément à ses statuts n'assure pas de maîtrise d'ouvrage à l'exception des aménagements intérieurs

2- Prévention et détection des faits d'atteinte à la probité

2.1 Contrôles internes

Etat des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la société dans le cadre de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de l'activité économique :

Ne s'applique pas à la société qui se trouve en dessous des seuils légaux.

Actions de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en place au sein de la société :

En 2023, le conseil d'administration de la SEM a approuvé la mise en place d'une charte de déontologie pour les dirigeants et les collaborateurs qui a pour objet d'engager la société dans une démarche de prévention, de détection et de remédiation des atteintes à la probité.



2.2 Contrôles externes

Etat des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la société dans le cadre du 3° de l'article 3 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de l'activité économique :

Sans objet

3- Liste des actifs en cours au 31 décembre 2024

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
- RIS acquis le 30/03/2023

50% au capital de SCI WE HUB :

constituée en 2019 avec son associé Crédit Agricole Normandie Seine Foncière (filiale du Crédit Agricole), dont l'immeuble a été livré le 03/11/2021. Les parts sociales sont détenues à part égale entre les deux associés.

34.5% au capital de SCI ENVIE Saint Aubin Les Elbeuf :

constituée en 2023 avec son associé l'association ENVIE dont le bâtiment est en cours de construction sous maîtrise d'ouvrage de l'association.

Faits significatifs de l'exercice 2024

- Investissements
Sans objet
- Ventes réalisées sur l'exercice
Aucune vente n'a été réalisée sur l'exercice.
- Autres faits marquants
Sans objet
- Changement de méthode comptable
Aucun changement de méthode comptable n'a été constaté sur l'exercice.



4- Activité opérationnelle en 2024 et Prévisions 2025

La SEMRI MR réalise son chiffre d'affaires en opération pour compte propre, à l'exception des SCI WE HUB et ENVIE, personnes privées non-actionnaires, dont la quote-part du résultat est comptabilisée en structure.

Le résultat net comptable 2024 de la SEMRI MR s'établit à +130K€, soit une progression de +74K€ par rapport au résultat de 2023 qui s'explique par l'exploitation en année pleine de l'immeuble RIS et des produits financiers significatifs issus du placement de la trésorerie.

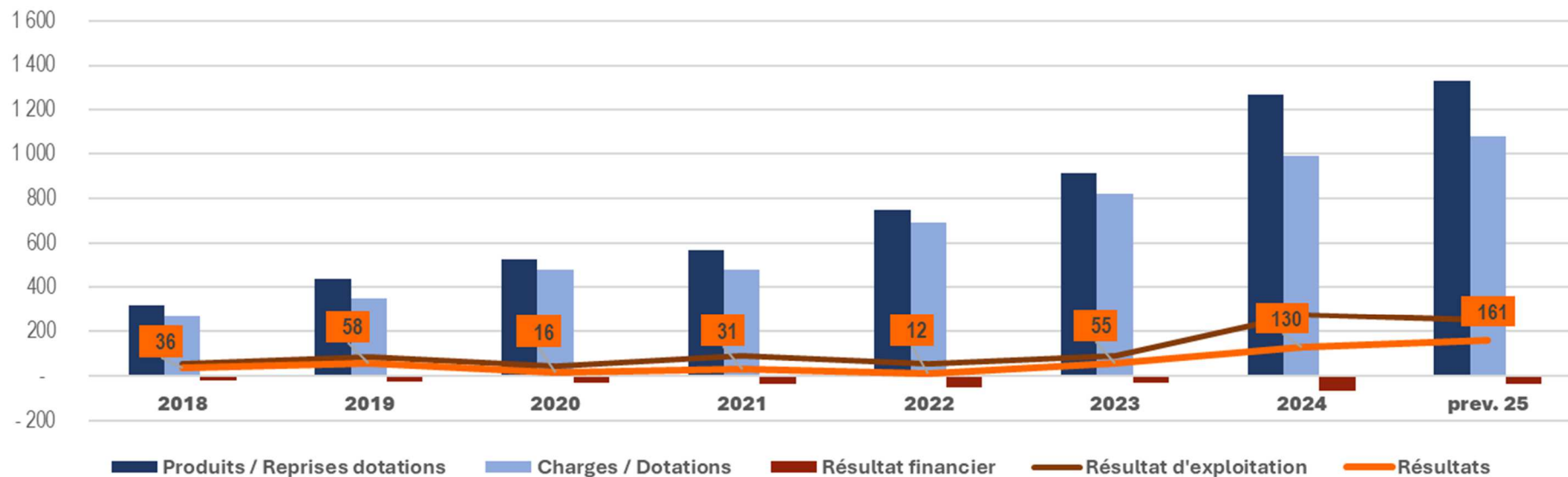
Il se constitue tel que suit :

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats
RESULTATS	55	130	74	31	99
Produits	876	1 267	390	1 284	-18
Charges	573	497	-76	643	-147
EBE	303	770	467	641	129
Résultat d'exploitation	92	274	182	226	48
Résultat financier	-30	-67	-37	-195	127
dont résultat des actifs SEMRI	-33	-96	-63	-117	21
dont résultats structure	39	89	50		89
dont Résultats SCI We Hub quote-part	-35	-60	-24	-62	3
dont Résultats SCI Envie quote-part				-15	15
dont Résultats SCI Concorde quote-part					
Résultat exceptionnel					
Résultat courant avant impôts	62	206	145	31	175
IS	7	77	70		77
Résultat net	55	130	74	31	99

L'évolution des résultats de la SEMRI MR reflète une progression régulière des produits et des charges d'exploitation, portée par les investissements effectués et les choix en matière de politique commerciale.



Evolution des résultats de la SEMRI



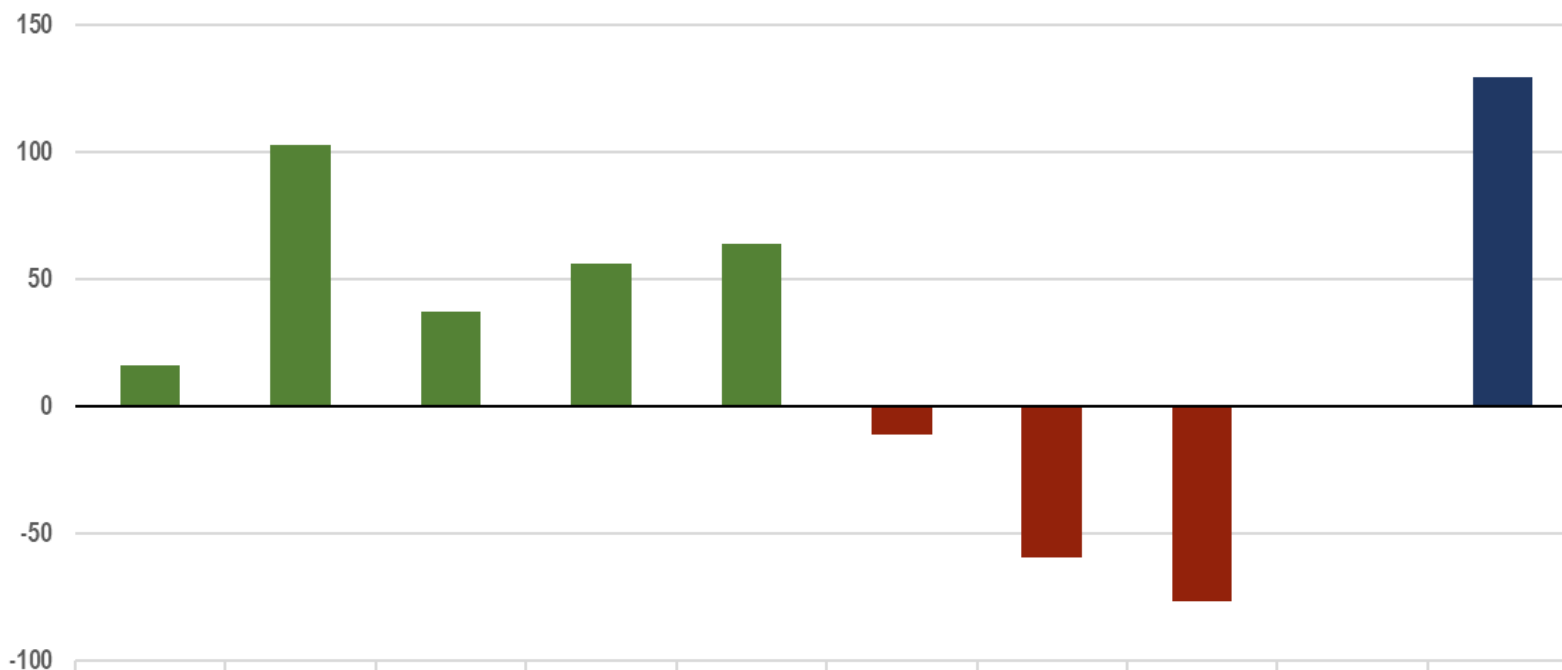
Le résultat 2024 se répartit de la manière suivante par actifs :

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats
Résultat SEMRI MR	55	130	74	31	99
Résultat Centre commercial	12	16	4	5	11
Résultat Immeuble Saint Gilles	104	103	-1	123	-20
Résultat Pôle Delta	53	37	-15	51	-13
Résultat Montmorency II	40	56	16	64	-8
Résultat RIS immeuble NSF	-34	64	98	-2	66
Résultat Structure	-119	-71	49	-210	140
dont QP Résultat SCI We Hub	-35	-60	-24	-62	3
dont QP Résultat SCI ENVIE				-15	15
Impôts sur les bénéfices	7	77	70		



Il est rappelé que les résultats sont présentés par actif sans intégration d'une quote-part des charges communes de fonctionnement, lesquelles sont portées intégralement dans la structure qui ne comptabilise en recettes que les prestations de gestion de la SCI WE HUB (10K€), la rémunération du mandat HAROPA (9K€) et les produits financiers (89K€). Ceci explique le résultat déficitaire de 71K€ de la structure, constitué de son résultat hors IS (-11K€) auquel s'ajoute la QP du résultat 2023 de la SCI We HUB (-60K€).

Résultats 2024 : répartition par actif



	Centre ccial Grand Mare	Immeuble Saint Gilles	Pôle Delta	Montmorency II	RIS	Structure hors QP SCI	QP résultat SCI We Hub	IS		RESULTATS 2024 SEMRI
■ Résultats 2024 : répartition par actif	16	103	37	56	64	-11	-60	-77		130



Le Centre commercial de la Grand Mare

Le centre commercial de la Grand Mare est loué à 100% au 31/12/2024 avec les derniers baux signés : Affaire Street (lot 2) et Mix Cité (lot 13). Cependant les cases 5 (infirmières) et 13 (Association Mix Cité) seront libérées au T1/2025 et reproposées à la commercialisation.

	surface en m²	Activité	Occupation	Prév. Encaissement des loyers quittancés	Franchises nouveaux locataires	Provisions douteux sur dette totale ou créances irrécouvrables	Montant total HT provisions douteux au 31/12/2024	Précisions
001	172,86	Boulangerie	100%	100%				
002	74,57	Affaire Street	54%	0%	100%	50%	552,81	Entrée 17/06/2024 - Charges non réglées au 31/12/24
003	55,11	Auto-école	100%	100%				
004	41,02	Laverie	100%	100%				
005	31,96	Infirmières	100%	100%				
006	84,46	Librairie vente de boissons non alcoolisées	100%	100%		50%	1 782,18	Règlement irrégulier depuis 05/2024
007	69,58	Coiffure	100%	100%				
008	75,24	Kinésithérapeutes	100%	100%				
009	140,19	Restaurant Délices de Sébia	100%	28%	50%	50%	591,19	Provision estim. Dette au 31/12/24
011	85,02	Boucherie	100%	100%				
012	174,24	Supérette	100%	0%		100%	8 767,97	Provision estim. Dette au 31/12/24
013	73,98	Association Mix Cité	42%	0%	100%			Entrée 01/08/24
014 - 018	117,59	La Poste	100%	100%				
015A - 015B	247,86	Pharmacie	100%	100%				
016 - 017	119,60	Emmaüs	100%	100%	100%			
	1 563,28						11 694,15	

m² non loués

0%

vacance prev. au m² au 31/12/2024

93%

Occupation des locaux en 2024

- Impayés :

On observe pour les locataires Affair'Street, Break Coffee, Délices de Sebia des règlements irréguliers, c'est pourquoi 50% de leur dette a été provisionnée dans les comptes en créances douteuses et que ces derniers font l'objet d'une relance constante. La dette du Cocci Market est provisionnée à 100% dans les comptes. Un plan d'apurement a été mis en place le 10/02/2025 pour régulariser sa situation à raison de 600.00€/mois en sus du règlement de ses charges et loyers courants. Au 31/03/2025, le Cocci Market a respecté ses engagements.



Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du résultat d'exploitation du centre commercial de la Grand Mare. Pour mémoire, la baisse en 2020 est liée aux mesures accordées dans le cadre de la crise sanitaire :



Le résultat 2024 s'établit à +16K€, soit une amélioration de 4K€ par rapport à 2023 :

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat Centre commercial	12	16	4	5	11	48
Produits	163	163	0	164	0	185
Loyers	104	116	12	109	7	121
Franchises	-17	-15	2	-12	-3	-7
Charges récupérées	54	65	11	67	-2	72
Autres produits	23		-23			
Autres produits dont transfert de charges d'exploitation		-2	-2		-2	
Charges	139	81	-58	104	-23	90
Charges récupérables	64	72	8	76	-3	73
Charges non récupérables	74	9	-65	28	-19	17
EBE	25	82	58	60	22	95
Dotations	36	57	21	46	11	46
Reprises dotations	35		-35	2	-2	8
Résultat d'exploitation	24	25	2	15	10	57
Résultat financier	-12	-9	3	-10	1	-9
Résultat exceptionnel						



Les produits du centre commercial sont stables :

Résultat 2024 : 163K€ - Evol. 2023/2024 : 0K€.

La progression des loyers et charges récupérées (24K€) s'explique par l'amélioration du taux d'occupation avec les nouveaux baux signés sur les cases 2 et 13. Pour mémoire en 2023, 23 K€ de produits liés au remboursement par l'assurance des travaux réalisés à la suite du vandalisme expliquent l'évolution à zéro.

Les charges du centre commercial ont évolué à la baisse en 2024 :

Résultat 2024 : 81K€ - Evol. 2023/2024 : -58K€.

Cette évolution concerne essentiellement :

Charges récupérables (+8K€) : énergie / assurance multirisques (consultation septembre 2023)

Charges non récupérables (-65K€) : l'évolution à la baisse s'explique par les travaux en 2023 de réhabilitation suite au vandalisme et la comptabilisation en créances irrécouvrables du tabac presse Cheval

Les dotations et reprises. Ce chapitre concerne :

- Les dotations aux amortissements : stables (30K€)
- Les dotations pour dépréciation d'immobilisations corporelles : anticipation de la sortie des composants pour les travaux à réaliser sur 2025 (décision CA 12/24)
- Les dotations créances douteuses : (12K€) dette Cocci market (100%) / Break Coffee, Délices de Sébia et Affair'Street (50%)
- Les dotations pour risques et charges : (5K€) risque sur recouvrement de la charge récupérable assurance contestée par les locataires
- Les reprises de dotations aux créances douteuses : 0

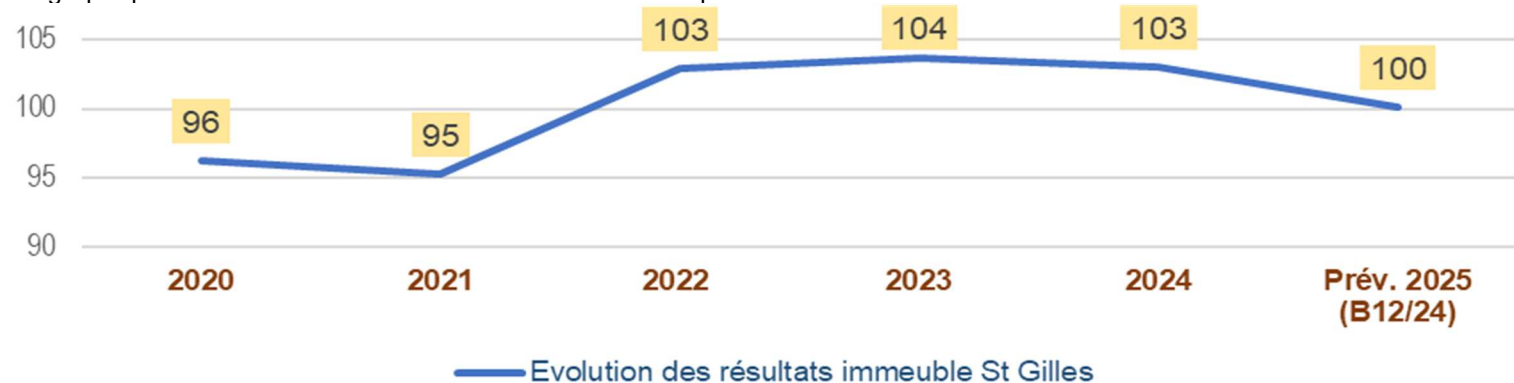
Les frais financiers en légère baisse (9K€)



- **L'immeuble Saint Gilles**

L'immeuble de bureaux situé au sein du parc d'activités Saint Gilles, de 1464 m² de surfaces utiles, est occupé à 100% par 2 locataires, le pôle de proximité Métropole Rouen Normandie et Régie Networks (radios du groupe NRJ).

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



Son résultat 2024 s'établit à 103K€ soit une grande stabilité par rapport à celui de 2023.

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat Immeuble Saint Gilles	104	103	-1	123	-20	100
Produits	274	284	10	288	-4	294
Loyers	186	197	11	185	12	198
Charges récupérées	88	87	-1	103	-16	96
Autres produits						
Charges	101	94	-7	110	-16	119
Charges récupérables	95	90	-4	103	-13	100
Charges non récupérables	6	3	-3	7	-4	19
EBE	173	190	17	178	12	175
Dotations	61	79	19	47	32	67
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	113	111	-2	131	-20	108
Résultat financier	-9	-8	1	-9	0	-8
Résultat exceptionnel						



Les produits de l'immeuble Saint Gilles sont très stables

Résultat 2024 : 284K€ - Evol. 2023/2024 : +11K€.

L'évolution sur les loyers concerne les actualisations indiciaires ;

Charges récupérées : taux de récupération de 96% lié aux conditions de bail de Régie Networks qui limite le taux de récupération sur les honoraires du mandataire de gestion locative à 1% du montant du loyer.

Les charges sont en baisse :

Résultat 2024 : 94K€ - Evol. 2023/2024 : -7K€.

Charges récupérables -4K€ : augmentation de l'assurance et de la taxe foncière compensée par la baisse des coûts d'énergie

Charges non récupérables -3K€ (remise en état du bien)

Les dotations aux amortissements en augmentation

- Les dotations aux amortissements : stables (61K€)
- Les dotations pour dépréciation d'immobilisations corporelles : (+19K€) anticipation de la sortie des composants pour les travaux à réaliser sur 2025 (décision CA 12/24)

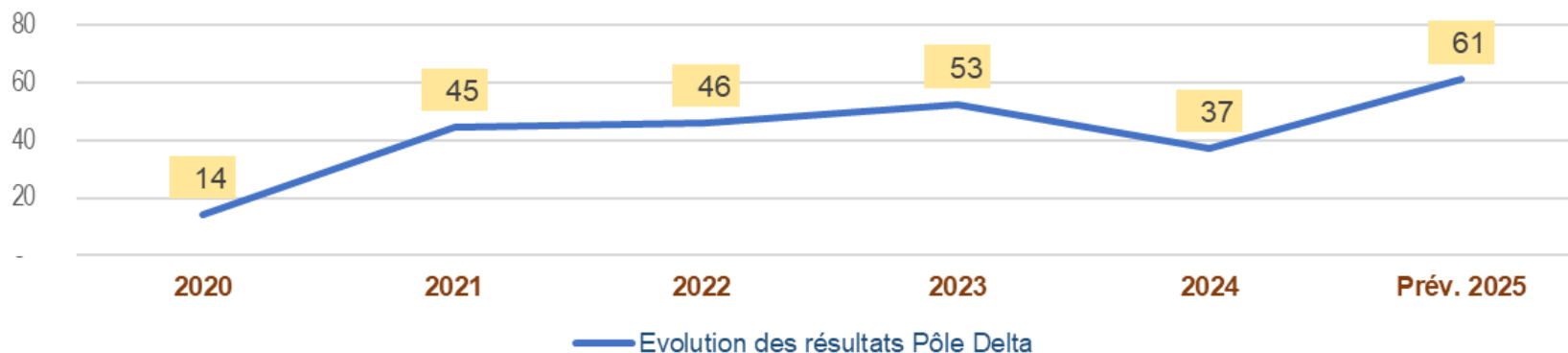
et les **frais financiers** sur emprunt restent stables (-1K€)



• Le Pôle Delta

Le Pôle Delta a été acquis par la SEMRI MR le 11/10/2019. Constitué de deux bâtiments, il développe une surface utile de 1 626m² et dispose de 35 places de stationnement, soit 5 places par local. L'immeuble est occupé à 100% par 7 locataires.

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



Son résultat 2024 s'établit à +37K€ soit une baisse de 15K€ par rapport au résultat 2023 qui s'explique par les dotations comptabilisées sur l'exercice pour les travaux à réaliser en 2025 :

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat Pôle Delta	53	37	-15	51	-13	61
Produits	165	163	-1	153	11	173
Loyers	126	132	5	119	13	136
Franchises						
Charges récupérées	30	32	2	34	-2	37
Autres produits	8	0	-8		0	
Charges	41	33	-9	40	-7	41
Charges récupérables	30	32	2	36	-4	37
Charges non récupérables	11	1	-10	4	-3	4
EBE	123	131	7	113	18	132
Dotations	68	91	23	59	32	68
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	55	40	-15	53	-13	63
Résultat financier	-3	-2	0	-3	0	-2
Résultat exceptionnel						



Les produits du Pôle Delta :

Résultat 2024 : 163K€ - Evol. 2023/2024 : -1K€.

L'évolution sur les loyers concerne les actualisations indiciaires, celle sur les charges récupérées est liée au taux de récupération de 100% des charges. Pour mémoire en 2023, 8K€ de produits liés au remboursement par l'assurance des travaux réalisés dans le cadre du sinistre incendie (vandalisme) expliquent l'évolution à zéro des produits.

Les charges du Pôle Delta :

Résultat 2024 : 33K€ - Evol. 2023/2024 : -9K€.

Charges non récupérables 1K€ : l'évolution concerne le remplacement en 2023 de la porte sectionnelle (sinistre)

Les dotations (+23K€) et reprises évoluent ainsi :

- Dotations aux amortissements stables (68K€)
- Dotations pour dépréciation d'immobilisations corporelles (+15K€) anticipation de la sortie des composants pour les travaux à réaliser sur 2025 (décision CA 12/24)
- Dotations créances douteuses : (+5K€) pour le retard de règlement de SGA Industrie
- Les dotations pour risques et charges : (2K€) risque sur recouvrement de la charge récupérable assurance sur le site Grand Mare
- Reprise dotations : 0

Les frais financiers sont stables.



• L'immeuble Montmorency II

Les niveaux 6 et 7 de l'immeuble Montmorency II, situé à Rouen avenue de Bretagne ont été acquis par la SEMRI MR le 19/10/2021. Les deux étages développent une surface utile de 1 298m². Des travaux d'aménagement des locaux ont été réalisés pour permettre une mise à disposition des niveaux à partir du S1 2022. En 2024, 100% des niveaux sont loués.

Le graphique ci-après illustre l'évolution du résultat d'exploitation de l'immeuble Montmorency II



Son résultat 2024 s'établit à +56K€ soit une amélioration de 16K€ / 2023 qui s'explique par la régularisation du loyer du sous-sol à RNS et des charges non récupérables moindres :

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat Immeuble Montmorency II	40	56	16	64	-8	50
Produits	257	271	13	281	-10	275
Loyers	149	157	8	145	12	140
Franchises	-3	-1	2		-1	
Charges récupérées	111	114	3	136	-22	135
Autres produits						
Charges	125	116	-9	136	-20	138
Charges récupérables	117	114	-3	136	-22	135
Charges non récupérables	8	2	-6		2	3
EBE	132	154	22	145	9	137
Dotations	82	98	17	76	23	82
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	50	56	5	69	-13	55
Résultat financier	-10	1	11	-5	5	-4
Résultat exceptionnel						



Les produits de l'immeuble Montmorency II :

Résultat 2024 : 271K€ - Evol. 2023/2024 : +13K€.

Evolution des loyers : régularisation du loyer du sous-sol à RNS et actualisation indiciaire

Charges récupérées : 100%

Les charges de l'immeuble Montmorency II :

Résultat 2024 : 116K€ - Evol. 2023/2024 : -9K€.

Charges récupérables : stables (-3K€)

Charges non récupérables (-6K€) : en 2023 réparation sur fenêtres (6K€) et isolation phonique

Les dotations et reprises de l'immeuble Montmorency II :

- Dotations aux amortissements : stables
- Dotations pour facture travaux RNTC non réglée : +17K€
- Reprise aux dotations (0K€)

Les frais financiers (+11K€) extourne 2023



- **L'immeuble RIS**

L'immeuble a été acquis en mars 2023 auprès du Crédit Agricole NSF. Les travaux ont été réalisés en 2023 et la remise des clés à la Métropole a eu lieu en février 2024.

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat RIS Immeuble NSF	-34	64	98	-2	66	4
Produits	0	366	366	377	-11	366
Loyers	144	296	151	278	18	286
Franchises	-175	5	180		5	
Charges récupérées	31	58	27	99	-41	81
Autres produits		8				
Charges	34	54	20	99	-45	81
Charges récupérables	31	54	22	99	-45	81
Charges non récupérables	3	0	-2		0	
EBE	-34	312	346	278	34	286
Dotations		170	170	188	-18	197
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	-34	141	175	89	52	89
Résultat financier		-77	-77	-91	14	-85
Résultat exceptionnel						

Les produits

Résultat 2024 : 366K€ - Evol. 2023/2024 : +366K€.

Le bail prévoyant une franchise totale des loyers et des charges locatives avant l'entrée dans les locaux, d'une part et le report de la facturation du surloyer à la remise des clés, l'évolution de produits s'explique comme suit :

Loyers : +14K€ effet année pleine et actualisation indiciaire

Surloyer : +138K€ (2023 pour partie et 2024)

Franchise de loyers et de charges locatives : 180K€ fin des franchises à la remise des clés

Charges récupérées : 100%

Autres produits : refacturation de travaux RNTC

Les charges

Résultat 2024 : 366K€ - Evol. 2023/2024 : +366K€.

Charges récupérables (+22K€) : +9K€ honoraires de gestion locative (basé sur le règlement des loyers), taxe foncière (+15K)

Charges non récupérables (-2K€) : en 2023 frais de dossier sur emprunt / publications

Les dotations (+170K€) : immobilisations en attente de la livraison début 2024

Le résultat financier (77K€) : immobilisation des frais financiers intercalaires pendant la période d'investissement.



• Structure

Les produits et charges de la structure sont isolés, le résultat 2024 de -71K€ s'améliore par rapport à celui de 2023, ce qui s'explique principalement par les produits financiers issus du placement de la trésorerie.

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat Structure	-119	-71	49	-210	140	-39
Produits	17	19	2	22	-3	20
Charges	133	118	-15	155	-36	135
EBE	-116	-100	17	-133	33	-115
Dotations						
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	-116	-100	17	-133	33	-115
Résultat financier	3	29	26	-77	106	76
Résultat exceptionnel						
Impôt sur les bénéfices	7	77	70			54

Les produits de la structure :

Résultat 2024 : 19K€ - Evol. 2023/2024 : +2K€.

Produits (+2K€) : rémunération de la SEMRI MR pour le mandat signé avec Haropa Port.

Les charges de la structure :

Résultat 2024 : 118K€ - Evol. 2023/2024 : -15K€.

Mise à disposition du personnel (-11K€) représentent 82K€

Frais d'honoraires d'expertise comptable et de commissariat aux comptes (23K€) sans évolution

Charges courantes de fonctionnement (-5K€) publications et services bancaires.

Le résultat financier de la structure :

Résultat 2024 : 29K€ - Evol. 2023/2024 : +26K€.

Quote-part de la SEMRI MR (50%) au résultat 2023 de la SCI We Hub = -60K€ (-24K€)

Produits financiers générés sur le compte de la société =89K€ (+50K€).



• SCI WE HUB

En 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.

La SCI WE HUB étant fiscalement transparente, son résultat impacte les associés au prorata de leur quotité au capital de la SCI l'année d'approbation des comptes par l'assemblée générale de la SCI. En d'autres termes, le résultat de la SCI impacte le résultat de la SEMRI MR en année n+1 pour 50%.

Le graphique ci-après illustre l'évolution du résultat d'exploitation du bâtiment. On constate que 2023 est la dernière année déficitaire de la SCI, le bâtiment ayant été livré fin 2021, la commercialisation plus lente que prévu a conduit à des résultats négatifs sur les 2 derniers exercices. Les baux signés en 2023 ont un effet pleine année en 2024.



Le résultat 2024 de la SCI s'établit à 101K€. Il impacte à hauteur de 51K€ le résultat fiscal 2024 de la SEMRI MR et impactera le résultat comptable 2025 de la SEM

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat SCI We Hub	-119	101	220	151	-50	129
Produits	277	483	206	515	-32	523
Loyers	251	363	112	414	-51	396
Franchises	-62		62	-4	4	-4
Charges récupérées	62	120	58	105	15	130
Production immobilisée						
Produits autres	26	0	-26		0	
Garantie locative	0		0			
Charges	166	152	-14	129	23	160
opérationnelles	149	136	-14	108	28	142
fonctionnement SCI	17	16	-1	22	-5	18
EBE	111	331	220	386	-55	363
Dotations	197	199	2	203	-4	204
Reprises dotations						1
Résultat d'exploitation	-86	132	218	183	-51	159
Résultat financier	-33	-31	2	-32	1	-30
Résultat exceptionnel						



Les produits de la SCI We Hub :

Résultat 2024 : 483K€ - Evol. 2023/2024 : +206K€.

Le taux de remplissage atteint 89 %, avec 2 231 m² loués grâce à la signature de deux baux en 2023, l'un avec BOLLORE et l'autre avec SAPN-SANEF. Les 285 m² encore disponibles au 4^e étage n'ont pas été mis en commercialisation en 2024. Leur impact est le suivant :

Loyers : 363K€ (+112K€)

Franchises : 0K€ (+62K€)

Charges récupérées : 120K€ (+58K€)

Produits autres : -26K€ lié au remboursement en 2023 de la compagnie d'assurance pour la dégradation de 4 condenseurs des unités extérieures endommagés par une tempête de grêle.

Les charges de la SCI We Hub :

Résultat 2024 : 152K€ - Evol. 2023/2024 : -14K€.

- Charges opérationnelles (-14K€) :
 - Charges récupérables (+38K€) : dont énergie (+3K€), entretien de la climatisation (+12K€) et maintenance ascenseur (+2), honoraires de gestion locative (+6K€), assurances (+3K€) et taxes foncières (+12K€) (dégrèvement en 2023)
 - Charges non récupérables (-51K€) : dont 28K€ sinistre condenseurs + 25K€ d'honoraires de commercialisation
- Charges de fonctionnement stables (-1K€)

Les dotations et reprises de dotations de la SCI We Hub sont stables (+2K€)

Le résultat financier stable également (-2K€)



• SCI ENVIE

En 2022, la SEMRI MR a décidé de constituer une SCI avec l'association ENVIE pour la construction d'un immeuble destiné à être mis en location au profit de l'association dont l'activité est le réemploi des équipements électriques et électroniques. La SCI Envie Saint Aubin Les Elbeuf a été constituée le 6 mars 2023, la SEMRI MR participe à hauteur de 34.5% de son capital qui s'élève à 50 000 euros.

L'année 2023, consacrée aux études, aux consultations et au dépôt du permis de construire, s'est conclue avec la signature :

- D'un Bail à Construction entre l'association Envie BdS (Bailleur) et la SCI (Preneur) sur une durée de 18 ans et un loyer annuel fixé à 3 011 €.
- D'un Bail Commercial entre la SCI (Bailleur) et l'association Envie BdS (Preneur) d'une durée de 9 ans à compter de la réception des travaux de construction et avec un loyer annuel de 133 800 €HT.
- D'un Acte Authentique réitérant le Prêt accordé à la SCI par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Normandie-Seine pour un montant de 1 152 000€ sur 15 ans au taux de 3,4%. Cet emprunt est garanti par une hypothèque de rang 1 couvrant l'intégralité du capital et portant sur le terrain et ses constructions futures, pris en bail à construction par la SCI.
- D'un contrat Contractant Général entre la SCI et Smart Cube Investissement

Les travaux se sont réalisés en 2024 avec une prévision de livraison en mars-avril 2025. Le résultat 2024 s'établit à une perte de 29K€ :

	Résultats 2023	Résultats 2024	Evol. 2024 / 2023	BUDGET 2024 (CA06/12/2023)	Evol. 2024 Budget initial / Résultats	2025 (CA11/12/24)
Résultat SCI ENVIE	-2	-29	-27		-29	-37
Produits	0	0	0		0	113
Loyers						100
Franchises						
Charges récupérées						13
Production immobilisée						
Produits autres	0	0	0		0	0
Garantie locative						
Charges	1	29	27		29	41
opérationnelles		3	3		3	41
fonctionnement SCI	1	26	24		26	1
EBE	-1	-29	-27		-29	72
Dotations						85
Reprises dotations						
Résultat d'exploitation	-1	-29	-27		-29	-13
Résultat financier	-1		1			-37
Résultat exceptionnel						13

Les charges de la SCI ENVIE :

Résultat 2024 : 29K€ - Evol. 2023/2024 : 27K€.

- Charges opérationnelles (3K€) : bail à construction
- Charges de fonctionnement (26K€) : dont 25K€ d'assurance dommages ouvrage

Les dotations (0K€) : immobilisations en attente de la livraison début 2024

Le résultat financier (0K€) : immobilisation des frais financiers intercalaires pendant la période d'investissement.



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)

SCI WE HUB

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 ICrédit Agricole 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. Monsieur de NIJS représente la SEMRI MR en qualité d'associé.

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 2 638m² 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.

Les comptes courants d'associés au 31/12/2024 représentent :

	SEMRI MR	CA'NSF
Comptes courants	906 K€	983 K€
Quote-part Résultats cumulé	-126 K€	-126 K€
TOTAL	780 K€	857 K€

SCI ENVIE

La SEMRI MR, dans le cadre des décisions adoptées par son conseil d'administration du 30/08/2022, a constitué en 2023 avec son associé l'association ENVIE une Société Civile Immobilière, dénommée SCI ENVIE Saint Aubin Lès Elbeuf, dont l'objet porte sur la construction, l'administration et la gestion par bail, location ou toute autre forme, d'un bâtiment sis 12 rue de la Marne à St Aubin-Les-Elbeuf.

Le bâtiment est en cours de construction dans le cadre d'un contrat de contractant Général, sur un terrain mis à disposition dans le cadre d'un bail à construction accordé par Envie à la SCI. L'Associé ENVIE assume la charge et la responsabilité administrative, juridique, technique et financière de la construction du bâtiment, le rôle de l'Associé SEMRI MR dans la construction du bâtiment est strictement limité à une assistance à maîtrise d'ouvrage d'ordre technique, administratif et financier non mobilisée à ce jour. Le bâtiment est destiné à être mis en location au profit de l'association dont l'activité est le réemploi des équipements électriques et électroniques.



Le capital social de la SCI s'élève à 50 000 Euros (cinquante mille euros), divisé en actions, d'une valeur nominale de 50 (cinquante) euros chacune, et est réparti comme suit :

	Nb actions	Capital en €	Capital en %
Association ENVIE	655	32 750	65.5 %
SEMRI MR	345	17 250	34.5 %
Capital social	1 000	50 000	100.0 %

Monsieur de NIJS représente la SEMRI MR en qualité d'associé.

Le coût global d'investissement au titre du projet tel que défini s'élève à 2 306 000€HT. Il est financé comme suit :

Fonds propres pour un montant de 754 000€ réparti tel que suit :		
Apport en capital : 50 000€		
	SEMRI MR	17 250 €
	ENVIE	32 750 €
Apport en compte courant d'associés : 704 000€		
	SEMRI MR	242 750 €
	ENVIE	461 250 €
Subventions : 400 000€		
	METROPOLE RN	300 000 €
	REGION NORMANDIE	100 000 €
Financement bancaire :		
	Montant maximum :	1 152 000 €
Avec un taux d'intérêt 3.4% sur 15 ans		
TOTAL		2 306 000 €

Les comptes courants d'associés au 31/12/2024 représentent :

	SEMRI MR	ENVIE
Apports en comptes courants	243 K€	533 K€
Quote-part Résultats 2024	-	-
TOTAL	243 K€	533 K€

Une note particulière précise la situation de la SCI ENVIE et ses relations avec l'association ENVIE.



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 130 K€.

SEMRI - SIG			
en K€	31/12/2024	31/12/2023	Var
Chiffre d'affaires	1261	846	415
Production stockée ou immob.	0	0	0
Achats consommés	0	0	0
Marge globale	1261	846	415
Autres achats et ch. Ext. (hors CB)	-384	-445	61
Valeur Ajoutée	877	401	476
Subvention d'expl.	0	0	0
Impôts et taxes	-113	-97	-16
Charges de personnel	0	0	0
Exced. Brut d'Exploitation	764	305	459
Dot. Amt. Prv. Exploitation	-496	-247	-250
Rep/amt. + transf.	-2	65	-67
Aut. Pdt. Ch. Gest.	8	-32	39
Résultat d'exploitation	274	92	182
Résultat financier	-67	-30	-37
Loyers crédit-bail	0	0	0
Résultat courant	206	62	145
Résultat exceptionnel	0	0	0
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les sociétés	-77	-7	-70
Résultat net	130	55	74



Le montant du chiffre d'affaires au cours de cet exercice s'est élevé à 1 261 K€ contre 846 K€ hors taxes pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 415 K€. Cette évolution s'apprécie essentiellement par la mise en service de l'immeuble RIS en février 2024 générant ainsi 358 K€.

En outre, le niveau de récupération des charges locatives est en progression de 15 points par rapport à 2023 contribuant ainsi à la progression du chiffre d'affaires.

Les autres achats et charges externes, d'un montant de 384 K€ diminuent de 14 % par rapport à l'exercice 2023. Les principaux facteurs de cette évolution sont les suivants :

- Baisse de la mise à disposition RNA pour 11 K€ par rapport à 2023
- Des coûts spécifiques pour répondre aux sinistres de l'exercice 2023 pour 33 K€ non récurrents sur 2024

Les impôts et taxes sont en augmentation de 16 K€ par rapport à 2023, à noter que la SEMRI MR bénéficiait pour l'exercice 2023 d'une exonération de taxe foncière pour le RIS.

Les reprises sur amortissements et dépréciations, ainsi que les transferts de charges diminuent de 67 K€, l'exercice 2023 avait été marqué par :

- 35 K€ de reprise de dépréciation sur les créances Tabac Presse Cheval
- 23 K€ d'indemnisation d'assurance au titre de sinistre sur le centre commercial Grand'Mare
- 8 K€ d'indemnisation d'assurance au titre de sinistre sur le Pôle Delta

En ce qui concerne les dotations aux amortissements et provisions, on observe une évolution de 250 K€ qui s'explique principalement par le démarrage de l'amortissement de l'immeuble RIS pour 170 K€ et l'anticipation du renouvellement de composant sur 2025 pour 51,8 K€.

Le résultat financier en 2024 s'élève à -67 K€, soit une variation de -37 K€ par rapport à 2023. Cette évolution s'explique par :

- Une hausse des intérêts d'emprunt pour 63 K€
- la quote-part du déficit de la SCI WE HUB revenant à SEMRI MR pour 60 K€, soit de 24 K€ supérieure à l'exercice précédent
- Des produits financiers rémunérant les excédents de trésorerie pour 87 K€ en hausse de 48 K€ par rapport à 2023.

Le résultat exceptionnel est nul.

A la clôture de l'exercice 2023, la SEMRI MR dégage un résultat net bénéficiaire de 130 K€.



Situation financière

SEMRI - BILAN

en K€	31/12/2024	31/12/2023	Var
Capital souscrit non appelé	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	7 360	7 203	157
Immobilisations financières	1 176	915	261
Actif immobilisé	8 535	8 118	417
Stocks	0	0	0
Clients et comptes rattachés	42	69	-27
Autres créances	657	1 174	-518
Disponibilités	3 703	3 447	257
Actif circulant	4 402	4 690	-288
Total Actif	12 937	12 808	130

SEMRI - PASSIF

en K€	31/12/2024	31/12/2023	Var
Capitaux propres avt résultat	6 581	6 526	55
Résultat de l'exercice	130	55	74
Capitaux propres	6 711	6 581	130
Provisions R&C	8	0	8
Dettes financières	5 353	5 751	-398
Fournisseurs	154	189	-35
Autres dettes	712	286	426
Total dettes	6 219	6 226	-7
Total Passif	12 937	12 808	130

Le total bilan de la SEMRI MR s'élève à 12 937 K€ contre 12 808 K€ par rapport 2023.



- **Créances**

Les créances s'élèvent à 699 K€ (42 K€ + 657 K€) contre 1 243 K€ (69 K€ + 1 174 K€) en 2023, soit une diminution de 545 K€ s'expliquant principalement par la diminution des créances de capital appelé et non versé par les actionnaires pour 968 K€ et un appel de fond appelé mais non encaissé en lien avec le mandat de travaux HAROPA pour 500 K€.

- **Disponibilités**

Les liquidités sont de 3 703 K€ contre 3 447 K€ l'exercice précédent, soit une augmentation de 256 K€ qui s'explique comme suit :

SEMRI - TFT	
en K€	
Trésorerie à l'ouverture	3 447
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 535
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-880
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-398
Trésorerie nette à la clôture	3 703

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond au besoin permanent de trésorerie pour financer l'exploitation. Il a diminué de 935 K€ essentiellement lié à l'encaissement des créances d'augmentation du capital pour 968 K€ et le débours du mandat de travaux HAROPA pour 517 K€.

SEMRI - BFR			
en K€	31/12/2024	31/12/2023	Var
Stocks	0	0	0
Clients	42	69	-27
Fournisseurs	-154	-189	35
BFR d'exploitation	-111	-120	8
Autres créances	657	1 174	-518
Dettes soc. & fisc.	-87	-18	-69
Autres dettes	-625	-268	-357
BFR hors exploitation	-55	888	-943
Besoin en fonds de roulement	-167	768	-935



La capacité d'autofinancement est en forte progression entre les deux exercices. 626 K€ en 2024 contre 267 K€ en 2023.

SEMRI - CAF

en K€	31/12/2024	31/12/2023	Var
Résultat net	130	55	74
Dot Reprise Amort Prov R&C	496	212	285
Plus / moins values cession	0	0	0
QP de subventions virée au résultat	0	0	0
CAF	626	267	359

- Investissements**

L'immeuble RIS a été acquis en mars 2023 auprès du Crédit Agricole NSF. Les travaux ont été réalisés en 2023 et la remise des clés à la Métropole a eu lieu en février 2024. 611 K€ ont été dépensés sur 2024 au titre des travaux.

La SEMRI MR a versé 80 K€ en compte-courant d'associé au profit de la SCI WE HUB et 181 K€ au profit de la SCI ENVIE.

- Endettement net et emprunts**

Le total des dettes financières s'établit à 5 353 K€ dont 5 119 K€ auprès des établissements bancaires en diminution de 464 K€ correspondant aux remboursements des emprunts. Tous les emprunts contractés sont garantis à hauteur de 50% par la Métropole et la ville de Rouen.

SEMRI - Endettement net

en K€	31/12/2024	31/12/2023	Var
Emprunts obligataires	0	0	0
Dettes étab. De crédit	-5 119	-5 583	464
Dettes sur crédit-bail	0	0	0
Dettes diverses	-234	-168	-66
Concours bancaires	0	0	0
Trésorerie	3 703	3 447	257
Endettement net	-1 650	-2 305	655



Le capital restant dû au 31/12/2024 s'élève à 5 097 K€. Les intérêts courus non échus de l'exercice s'élèvent à un total de 23 K€. Les autres dettes et dépôts de garantie représentent 107 K€.

Organisme prêteur En K€	Durée	OP	Montant au 31/12/2024	A - 1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	Collectivité garante	Part garantie
CIC Nord Ouest	15 ans	A14-01	104	19	85	0	ROUEN	50%
Crédit Agricole Normandie Seine	15 ans	A14-01	104	18	85	0	ROUEN	50%
Crédit Coopératif	15 ans	A18-01	599	70	282	247	ROUEN	50%
La Banque Postal	15 ans	A19-01	867	87	347	433	ROUEN	50%
Crédit Agricole Normandie Seine	15 ans	A21-01	308	26	103	180	ROUEN	50%
CIC Nord Ouest	15 ans	A21-01	312	25	102	185	ROUEN	50%
Crédit Agricole Normandie Seine	15 ans	A23-01	2 803	212	846	1 745	ROUEN	50%
Total			5 097	457	1 849	2 790		2 548

- 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.

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 reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article L. 441 I- 2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 60 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	9	0	0	1	30	31	7	2	0	2	13	17
Montant cumulé des factures concernées TTC (en €)	18 207	0	0	2 702	38 824	41 526	34 543	2 729	0	8 366	29 616	40 710
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	4%	0%	0%	1%	8%	9%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année												
(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 utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours					



2- Le résultat

Le résultat de l'exercice arrêté au 31 décembre 2024 s'élève à 129 660,30 Euros.

3- Affectation des résultats

Il est proposé d'affecter le bénéfice de 129 660,30 euros au compte report à nouveau pour 123 177,28 euros et au poste réserve légale pour 6 483,02 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 31/12/2024 à 6 710 794 € et se répartissent comme suit :

Bilan Passif	Du 01/01/2024	Du 01/01/2023
	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé) 6 500 000	6 500 000	6 500 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale	4 057	1 298
- Statutaires ou contractuelles		
Réserves :		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau	77 077	24 653
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	129 660	55 183
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	6 710 794	6 581 134



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	3 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000
Nombre d'actions ordinaires	35 000	35 000	65 000	65 000	65 000
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.) :	501 119	547 034	725 011	845 976	1 260 716
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	174 798	169 686	196 616	273 451	702 639
Impôts sur les bénéfices		530	-29	6 592	76 658
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	15 753	31 203	1 567	55 183	129 660
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	4,99	4,83	3,03	4,11	9,63
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,45	0,89	0,02	0,85	1,99
Dividende distribué					
Personnel					
Effectifs salariés					
Montant des sommes versées					