RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 D 05262
Numéro SIREN : 823 219 696
Nom ou dénomination : HEMISPHERE

Ce dépôt a été enregistré le 04/05/2020 sous le numéro de dépôt 20306

# DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 04-05-2020

N° DE DEPOT : 020306

N° GESTION : 2016D05262

N° SIREN : 823219696

DENOMINATION : HEMISPHERE

ADRESSE : 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

MILLESIME : 2019

FONDS GERE PAR

cdc habitat
AMPERE Gestion

# SCI HEMISPHERE

## COMPTES ANNUELS
## 31 DECEMBRE 2019

HEMISPHERE
33, Avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros
RCS Paris : 823 219 696

# TABLE DES MATIERES


1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 3
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 4
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 5
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 6
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ..... 7

5.1 Fonctionnement de la société ..... 7
5.2 Faits caractéristiques de l'exercice ..... 7
5.3 Règles et méthodes comptables ..... 8
5.4 Changement de méthodes comptables ..... 9

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS ..... 10

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles ..... 10
6.2 Immobilisations financières ..... 11
6.3 Etat des créances ..... 11
6.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités ..... 12
6.5 Charges constatées d'avance ..... 12
6.6 Charges à repartir ..... 12
6.7 Capital social ..... 12
6.8 Provisions pour risques et charges ..... 13
6.9 Emprunts et dettes financières ..... 13
6.10 Etat des dettes ..... 14
6.11 Décomposition du résultat d'exploitation ..... 15
6.12 Décomposition du résultat financier ..... 15
6.13 Décomposition du résultat exceptionnel ..... 16

7. AUTRES INFORMATIONS ..... 16

7.1 Tableau des engagements financiers ..... 16
7.2 Evénements importants postérieurs à la clôture annuelle ..... 16
7.3 Rémunération des commissaires aux comptes ..... 17

# 1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2019

| ACTIF en milliers d'€ | Notes | déc-19 | | | déc-18 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Brut | Amort. et dépréc. | Net | Net |
| **Capital et prime d'émission non libérés** | 6.7 | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | 6.1 | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | 6.1 | **97 581** | **19 805** | **77 776** | **81 747** |
| Terrains | | 11 247 | | 11 247 | 10 886 |
| Constructions | | 85 352 | 19 805 | 65 547 | 70 457 |
| Autres immobilisations corporelles | | | | | |
| Immobilisations en cours | | 982 | | 982 | 404 |
| **Immobilisations financières** | 6.2 | | | | |
| Titres de participation | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | | |
| **TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)** | | **97 581** | **19 805** | **77 776** | **81 747** |
| Stocks | | | | | |
| Avances et acomptes versés | 6.3 | | | | |
| Créances clients | 6.3 | 62 | | 62 | 585 |
| Autres créances | 6.3 | 1 795 | | 1 795 | 744 |
| Valeurs mobilières de placement | 6.4 | | | | |
| Disponibilités | 6.4 | 3 299 | | 3 299 | 2 928 |
| Charges constatées d'avance | 6.5 | | | | |
| **TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)** | | **5 156** | **0** | **5 156** | **4 257** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 6.6 | 224 | 67 | 157 | 179 |
| **TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III)** | | **102 961** | **19 872** | **83 089** | **86 183** |

## 2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2019

| PASSIF en milliers d'€ | Notes | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|---|
| Capital | 6.7 | 1 | 1 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 6.7 | | |
| Report à nouveau | | | |
| Réserves | | | |
| Acompte sur dividendes | 6.7 | -3 200 | -2 900 |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | | 3 346 | 3 070 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)** | | **147** | **171** |
| | | | |
| Provisions pour risques | | | |
| Provisions pour charges | | | |
| **TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)** | 6.8 | **0** | **0** |
| | | | |
| Emprunts et dettes financières | 6.9 | 31 807 | 34 294 |
| Dépôts de garantie des locataires | | | |
| Autres dettes financières | | | |
| Dettes fournisseurs | 6.10 | 20 | 20 |
| Dettes fiscales et sociales | 6.10 | 11 | 123 |
| Dettes sur immobilisations | 6.10 | 1 064 | 463 |
| Autres dettes | 6.10 | 50 040 | 51 112 |
| **TOTAL DES DETTES (III)** | | **82 942** | **86 012** |
| | | | |
| Produits constatés d'avance (IV) | 6.10 | | |
| | | | |
| **TOTAL DU PASSIF (I+II+III+IV)** | | **83 089** | **86 183** |

# 3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019

| En milliers d'€ | Notes | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|---|
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | **12 825** | **12 463** |
| Chiffre d'affaires | | 12 747 | 12 427 |
| Autres produits d'exploitation | | | |
| Reprises sur provisions | | | |
| Transfert de charges | | 78 | 36 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | **9 216** | **9 102** |
| Achats non stockés | | | |
| Autres achats et charges externes | | 413 | 326 |
| Impôts et taxes | | 416 | 582 |
| Charges de personnel | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions | | 8 387 | 8 194 |
| Autres charges d'exploitation | | | |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | 6.11 | **3 609** | **3 361** |
| Produits financiers | | - | 1 |
| Charges financières | | 264 | 295 |
| **RESULTAT FINANCIER** | 6.12 | **-264** | **-294** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | **3 345** | **3 067** |
| Produits exceptionnels | | 1 | 3 |
| Charges exceptionnelles | | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | 6.13 | **1** | **3** |
| **PARTICIPATION DES SALARIES** | | | |
| **IMPOTS SUR LES BENEFICES** | | | |
| **RESULTAT NET** | | **3 346** | **3 070** |

# 4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2019

| En milliers d'€ | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| Résultat net (I) | 3 346 | 3 070 |
| Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II) | 8 387 | 8 194 |
| Amortissements et provisions (hors actif circulant) | 8 387 | 8 194 |
| Transferts de charges | | |
| Reprises de subvention | | |
| Marge brute d'autofinancement (I+II) | 11 733 | 11 264 |
| Variation du BFR lié à l'activité (III) | 408 | -326 |
| **Flux net de trésorerie généré par l'activité (IV)=I+II+III** | **12 141** | **10 938** |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -4 812 | -8 300 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | | |
| Cessions d'immobilisations | | |
| **Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements (V)** | **-4 812** | **-8 300** |
| Acompte sur dividendes | -3 370 | -3 249 |
| Remboursement sur prime d'émission | | |
| Augmentation de capital en numéraire | | |
| Comptes courants d'associés | -1 101 | 3 290 |
| Souscription d'emprunts | 1 800 | 830 |
| Remboursements d'emprunts | -4 287 | -4 237 |
| **Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (VI)** | **-6 958** | **-3 366** |
| **Total des flux (IV)+(V)+(VI)** | **371** | **-728** |
| Trésorerie d'ouverture (2) | 2 928 | 3 656 |
| Trésorerie de clôture | 3 299 | 2 928 |
| **Variation de trésorerie** | **371** | **-728** |

# 5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

## 5.1 Fonctionnement de la société

La société HEMISPHERE a été immatriculée au RCS Paris le 19 octobre 2016 (n°823 219 969 RCS PARIS) sous la forme juridique d'une société civile immobilière. Elle a pour objet l'acquisition, la prise à bail, l'exploitation ou la location à long terme de portefeuilles de biens immobiliers.
La société HEMISPHERE est une société civile immobilière de 10.000 parts d'un nominal de 0,10€ dont la totalité du capital (1.000€) a été totalement souscrit.
La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de création.
Elle est gérée par la société AMPERE Gestion, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, qui assure la fonction de Gérant.

La société HEMISPHERE a été constituée dans le but de réaliser des investissements dans un portefeuille immobilier composé de murs d'hôtels en vue de les transformer en résidences d'hébergements d'urgences et de les donner en location, dans le cadre d'un bail commercial à la société ADOMA.

Les comptes annuels couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

Conformément aux statuts, à la clôture de chaque exercice, le bénéfice distribuable ou les pertes nettes sont immédiatement et systématiquement répartis entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social et porté au compte de chaque associé dans les comptes de la société.

## 5.2 Faits caractéristiques de l'exercice

- Investissement

Sur l'exercice, la SCI Hémisphère a acquis 2 actifs immobiliers :

- le 09 décembre 2019, acquisition d'un immeuble situé à Lesquin
- le 19 décembre 2019, acquisition e d'un immeuble situé à Saint-Die-des-Vosges

Le nombre d'immeubles détenus par la société au 31 décembre 2019 s'élève à 61.
Des travaux de réhabilitation et d'adaptation ont été menés sur l'exercice pour un montant total de 2 M€ portant à 9,8 M€ le montant total des travaux réalisés depuis l'origine.

- Exploitation

La société a donné en location à ADOMA les deux nouveaux actifs à travers des baux commerciaux dont l'échéance est prévue le 28 février 2017.

- Financement bancaire

La société a mobilisé une tranche de financement supplémentaire pour un montant de 1,8 M€ pour les dernières acquisitions.

- Les perspectives 2020

La société poursuivra l'exploitation des 61 actifs conformément à son plan d'affaires.

## 5.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis suivant les règles et méthodes comptables du Plan Comptable Général, conformément au règlement ANC n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté du 8 septembre 2014 et publié au journal officiel du 15 octobre 2014 et aux règlements suivants en vigueur à la date du 31 décembre 2019.
Les conventions générales comptables ont donc été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'activité,
- permanence des méthodes comptables d'une année sur l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### 5.3.1 Bilan actif

#### 5.3.1.1 Immobilisations corporelles

*Prix d'acquisition*

Les constructions sont évaluées suivant le coût d'acquisition exprimé dans l'acte, augmenté

- des frais directs engagés lors de l'acquisition (honoraires du notaire, coûts de rupture anticipés des crédits-baux et commission d'investissement),
- des frais accessoires directement attribuables aux acquisitions (due diligence d'évaluation, audit technique et honoraires de conseils liés aux acquisitions) et diminué des éventuelles indemnités liées à l'état des actifs.

*Base amortissable des immeubles*

Conformément au règlement CRC n°2002-10, le prix d'acquisition des immeubles est réparti entre une valeur du terrain et la valeur des constructions (base amortissable).

*Durée et mode d'amortissement*

Le remplacement des composants étant à la charge du locataire, il n'est pas procédé à une décomposition de la valeur des constructions qui sont comptabilisées dans un composant structure unique.
La valeur résiduelle de ces biens en 2027 est estimée proche de zéro. Les amortissements sont dotés selon un plan d'amortissement linéaire d'une durée de 10 ans qui correspond à la durée probable d'utilisation de ces biens d'occasions.

*Evaluation des immeubles et dépréciation*

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts indépendants. Les expertises menées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
Au regard des valeurs vénales communiquées par l'expert, une dépréciation des immeubles pourra être constatée par différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable pour les immeubles présentant un indice de perte de valeur durable.
La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Ultérieurement elle peut être reprise si la valeur recouvrable de l'actif redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Après reprise, la valeur comptable est plafonnée à la valeur nette comptable théorique du plan d'amortissement initial si aucune dépréciation n'avait été constatée.

### 5.3.2 Bilan passif

#### 5.3.2.1 Provisions pour risques et charges

Une provision est constatée dès lors qu'il existe une obligation probable résultant d'évènements passés d'avoir à supporter une charge dont le montant peut être estimé avec un niveau raisonnable de fiabilité.

#### 5.3.2.2 Dettes financières

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal. Les frais d'émission sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur la durée de l'emprunt à compter de la date de mobilisation des fonds.

### 5.3.3 Compte de résultat

#### 5.3.3.1 Régime fiscal

La société bénéficie du régime fiscal de faveur réservé au logement en résidence hôtelière à vocation sociale conformément aux articles 278_0 *bis* 260 D et 261 D, 4° b. et c. du CGI.
Les caractéristiques de ce régime sont les suivantes :

- Application d'un taux réduit de TVA de 5,5% sur la location des immeubles

La société n'ayant pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, elle constitue une entité translucide soumise aux dispositions de l'article 8 du code général des impôts. Conformément à ce régime, le résultat fiscal est déterminé au niveau de la société et fait l'objet d'une imposition au niveau des associés.

#### 5.3.3.3 Engagement hors bilan

- Lignes d'emprunts bancaires
- Nantissement de parts sociales

## 5.4 Changement de méthodes comptables

Néant.

# 6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

## 6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

| Valeur brute en milliers d'€ | déc-18 | Entrées | Sorties | Virement de poste à poste | déc-19 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Immobilisations incorporelles* | | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | | |
| *Immobilisations corporelles* | *93 187* | *4 394* | *0* | *0* | *97 581* |
| Terrains | 10 886 | 0 | 0 | 361 | 11 247 |
| Constructions | 81 897 | 0 | 0 | 3 455 | 85 352 |
| En-cours de production | 404 | 4 394 | 0 | -3 816 | 982 |
| Avances et acomptes | | | | | |
| **Total des valeurs brutes des immobilisations** | **93 187** | **4 394** | **0** | **0** | **97 581** |

| Amortissements | déc-18 | Dotations | Reprises | déc-19 |
|---|---|---|---|---|
| *Immobilisations incorporelles* | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| *Immobilisations corporelles* | *11 440* | *8 365* | *0* | *19 805* |
| Terrains | | | | |
| Constructions | 11 440 | 8 365 | 0 | 19 805 |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| **Total des amortissements** | **11 440** | **8 365** | **0** | **19 805** |

## 6.2 Immobilisations financières

| Valeur brute en milliers d'€ | déc-18 | Entrées | Sorties | déc-19 |
|---|---|---|---|---|
| Titres de participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| **Total des valeurs** | | | | |
| Dépréciation | | | | |
| Titres de participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| **Total des dépréciations** | **0** | **0** | **0** | **0** |

## 6.3 Etat des créances

| En milliers d'€ | Montant brut (1) | Degré de liquidité à - 1 an | Degré de liquidité à + 1 an | dont produits à recevoir |
|---|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| Total des créances de l'actif immobilisé (I) | | | | |
| Avances et acomptes versés (II) | | | | |
| **Créances clients et comptes rattachés (III)** | **62** | **62** | | |
| Etat _TVA et autres taxes | 278 | 278 | | |
| Créances sur cessions d'immobilisations | | | | |
| Divers autres créances | 1 517 | 1 017 | 500 | |
| **Total des autres créances (IV)** | **1 795** | **1 295** | **500** | **0** |
| **Total des créances (I+II+III+IV)** | **1 857** | **1 357** | **500** | **0** |

*(1) montant brut avant dépréciation*

## 6.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

| En milliers d'€ | déc-18 | déc-19 |
|---|---|---|
| Dépôts à terme | | |
| Banques et placements disponibles | 2 928 | 3 299 |
| Caisse | | |
| **Total des disponibilités** | **2 928** | **3 299** |

## 6.5 Charges constatées d'avance

| En milliers d'€ | déc-18 | déc-19 |
|---|---|---|
| Prestation de service | | |
| **Total des charges constatées d'avance** | **0** | **0** |

## 6.6 Charges à repartir

Les charges à répartir d'un montant net d'amortissement de 157 K€ correspondent aux frais d'émission d'emprunts, qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent à compter de la date de mobilisation des fonds.

## 6.7 Capital social

### 6.7.1 Répartition du capital

| Actionnaires | Capital appelé versé (€) | Nombre de parts | en % |
|---|---|---|---|
| HEMISPHERE Holding | 999,9 | 9 999 | 99,99% |
| CDC Habitat | 0,1 | 1 | 0,01% |
| **Total** | **1 000** | **10 000** | **100%** |

### 6.7.2 Analyse de la variation des capitaux propres

| En milliers d'€ | déc.-19 | déc.-18 |
|---|---|---|
| Capitaux propres à l'ouverture | 171 | 351 |
| Augmentation de capital de la période | | |
| Augmentation au titre des primes d'émission | | |
| Acompte sur dividendes | -3 200 | -2 900 |
| Distribution de dividendes de la période | -170 | -350 |
| Résultat de l'exercice | 3 346 | 3 070 |
| **Capitaux propres à la fin d'exercice avant affectation du résultat** | **147** | **171** |

## 6.8 Provisions pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée sur la période.

## 6.9 Emprunts et dettes financières

| | Montant | Degré d'exigibilité | | |
|---|---|---|---|---|
| En milliers d'€ | brut | -1 an | 1 à 5 ans | + 5 ans |
| Etablissements de crédit et organismes assimilés (1) | 31 787 | 4 541 | 18 164 | 9 082 |
| Intérêts courus | 20 | 20 | | |
| Emprunts et dettes financières diverses (2) | | | | |
| Intérêts courus | | | | |
| Découverts bancaires | | | | |
| **Total des emprunts et dettes financières (1)+(2)** | **31 807** | **4 561** | **18 164** | **9 082** |

| Variation des emprunts | Souscriptions | Remboursements |
|---|---|---|
| *(1) auprès des établissements de crédit (avec intérêts courus)* | 1 800 | 4 287 |
| *(2) emprunts et dettes financières diverses* | 0 | 0 |

## 6.10 Etat des dettes

| En milliers d'€ | Montant brut | Degré d'exigibilité à - 1 an | à + 1 an | à + 5 ans |
|---|---|---|---|---|
| *Emprunts et dettes financières diverses* | 31 807 | 4 561 | 18 164 | 9 082 |
| *Dépôts de garanties des locataires* | | | | |
| *Autres dettes financières* | | | | |
| Dettes fournisseurs | 10 | 10 | | |
| Dettes fournisseurs - factures non parvenues | 10 | 10 | | |
| *Total dettes fournisseurs* | 20 | 20 | | |
| Personnel et organismes sociaux | | | | |
| *Total des dettes sociales* | | | | |
| Etat -taxes sur le chiffre d'affaires | 1 | 1 | | |
| Etat -charges à payer | 10 | 10 | | |
| *Total des dettes fiscales* | 11 | 11 | | |
| Fournisseurs d'immobilisations | 31 | 31 | | |
| Fournisseurs d'immobilisations-factures non parvenues | 1 033 | 1 033 | | |
| *Total dettes fournisseurs d'immobilisations* | 1 064 | 1 064 | | |
| Avances et acomptes reçus des locataires | | | | |
| Etat -autres opérations | 29 | 29 | | |
| Comptes courants d'associés | 50 011 | 1 101 | 48 910 | |
| *Total autres dettes* | 50 040 | 1 130 | 48 910 | |
| *Produits constatés d'avance* | | | | |
| **Total Dettes** | **82 942** | **6 786** | **67 074** | **9 082** |

## 6.11 Décomposition du résultat d'exploitation

| *En milliers d'€* | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| **Loyers** | | |
| Revenus locatifs bruts | 12 354 | 11 866 |
| Revenus sur charges locatives récupérables | | |
| **Chiffre d'affaires** | **12 354** | **11 866** |
| Charges locatives récupérables | 393 | 561 |
| **Loyers nets** | **12 747** | **12 427** |
| Transfert de charges | 78 | 36 |
| **Transfert de charges** | **78** | **36** |
| **Frais de gestion** | | |
| Honoraires de gestion | 218 | 209 |
| **Frais de gestion** | **218** | **209** |
| **Frais de fonctionnement** | | |
| Honoraires divers | 78 | 42 |
| Charges locatives non récupérables | 525 | 647 |
| Frais de gestion courante | 8 | 10 |
| **Frais de fonctionnement** | **611** | **699** |
| Dotations aux amortissements | 8 387 | 8 194 |
| **Dotations aux amortissements** | **8 387** | **8 194** |
| | | |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **3 609** | **3 361** |

## 6.12 Décomposition du résultat financier

| *En milliers d'€* | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| **Produits financiers** | | |
| Produits financiers divers | - | 1 |
| Cession VMP | | |
| **Produits financiers** | **0** | **1** |
| **Charges financières** | | |
| Commissions de non utilisation | | |
| Frais de tirage | | |
| Intérêts débiteurs | 264 | 295 |
| Cautions bancaires | | |
| **Charges financières** | **-264** | **-295** |
| | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | **-264** | **-294** |

### 6.13 Décomposition du résultat exceptionnel

| En milliers d'€ | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| **Produits exceptionnels** | | |
| Autres produits exceptionnels | 1 | 3 |
| **Produits exceptionnels** | **1** | **3** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Autres charges exceptionnelles | | |
| **Charges exceptionnelles** | **0** | **0** |
| | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | **1** | **3** |

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1 Tableau des engagements financiers

| En milliers d'€ | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| Engagements reçus (1) | 57 600 | 59 400 |
| Cautions bancaires | | |
| **Total des engagements reçus** | **57 600** | **59 400** |
| Nantissements de 100% des parts sociales | 100 000 | 100 000 |
| | | |
| **Total des engagements donnés** | **100 000** | **100 000** |

(1) Engagement d'un financement bancaire de 100.000 K€ à taux fixe pour un tirage de 42.400 K€ au 31/12/2019.

### 7.2 Evénements importants postérieurs à la clôture annuelle

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2019.

La société a acquis un immeuble situé à Fouquières-les-Bethune le 10 janvier 2020 et un lot de copropriété situé à Saint-Dié-des-Vosges le 6 janvier 2020. Ces deux ensembles immobiliers sont donnés en location à la société Adoma au travers de deux baux commerciaux.

Toutefois, l'actuelle pandémie de COVID-19 produit des effets très significatifs sur l'économie. Les gouvernements se mobilisent pour y faire face.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- Des impacts directs et immédiats sur certains secteurs d'activité tels que : le tourisme, les loisirs, l'évènementiel, le commerce de détail, les transports.
- Des effets diffus tels que : les fermetures temporaires de sites, la perturbation de la chaîne d'approvisionnement, l'indisponibilité de la main-d'œuvre, la baisse de la demande de certains produits et services, la difficulté de trésorerie des débiteurs, la baisse des marchés boursiers.

- Et, plus généralement, un ralentissement d'ensemble de l'économie et des incertitudes accrues quant à la durée et l'intensité de la perturbation des activités économiques.

Au niveau d'HEMISPHERE, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## 7.3 Rémunération des commissaires aux comptes

| *En milliers d'€* | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| Mazars | 8 | 8 |
| **Missions légales** | **8** | **8** |
| | | |
| **Services autres que la certification des comptes** | **0** | **0** |
| **TOTAL** | **8** | **8** |

# SCI Hémisphère

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2019

**MAZARS**

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

# SCI Hémisphère

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €

Siège social : 33, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

RCS PARIS 823 219 696

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2019

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la SCI Hémisphère,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale , nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI HÉMISPHÈRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Gérance le 06 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes,

le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

**Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments

collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 10 avril 2020

Le Commissaire aux comptes

**M A Z A R S**

SAID BENHAYOUNE

Signé numériquement par SAID BENHAYOUNE
DN : cn=SAID BENHAYOUNE, c=FR, o=MAZARS, ou=0002 784824153, email=said.benhayoune@mazars.fr
Date : 2020.04.10 10:28:15 +02'00'

SAÏD BENHAYOUNE

FONDS GERE PAR

cdc habitat
AMPERE Gestion

# SCI HEMISPHERE

## COMPTES ANNUELS
## 31 DECEMBRE 2019

HEMISPHERE
33, Avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros
RCS Paris : 823 219 696

# TABLE DES MATIERES


1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 3
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 4
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 5
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2019 ..... 6
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ..... 7

5.1 Fonctionnement de la société ..... 7
5.2 Faits caractéristiques de l'exercice ..... 7
5.3 Règles et méthodes comptables ..... 8
5.4 Changement de méthodes comptables ..... 9

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS ..... 10

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles ..... 10
6.2 Immobilisations financières ..... 11
6.3 Etat des créances ..... 11
6.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités ..... 12
6.5 Charges constatées d'avance ..... 12
6.6 Charges à repartir ..... 12
6.7 Capital social ..... 12
6.8 Provisions pour risques et charges ..... 13
6.9 Emprunts et dettes financières ..... 13
6.10 Etat des dettes ..... 14
6.11 Décomposition du résultat d'exploitation ..... 15
6.12 Décomposition du résultat financier ..... 15
6.13 Décomposition du résultat exceptionnel ..... 16

7. AUTRES INFORMATIONS ..... 16

7.1 Tableau des engagements financiers ..... 16
7.2 Evénements importants postérieurs à la clôture annuelle ..... 16
7.3 Rémunération des commissaires aux comptes ..... 17

# 1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2019

| ACTIF en milliers d'€ | Notes | déc-19 | | | déc-18 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Brut | Amort. et dépréc. | Net | Net |
| **Capital et prime d'émission non libérés** | 6.7 | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | 6.1 | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | 6.1 | **97 581** | **19 805** | **77 776** | **81 747** |
| Terrains | | 11 247 | | 11 247 | 10 886 |
| Constructions | | 85 352 | 19 805 | 65 547 | 70 457 |
| Autres immobilisations corporelles | | | | | |
| Immobilisations en cours | | 982 | | 982 | 404 |
| **Immobilisations financières** | 6.2 | | | | |
| Titres de participation | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | | |
| **TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)** | | **97 581** | **19 805** | **77 776** | **81 747** |
| Stocks | | | | | |
| Avances et acomptes versés | 6.3 | | | | |
| Créances clients | 6.3 | 62 | | 62 | 585 |
| Autres créances | 6.3 | 1 795 | | 1 795 | 744 |
| Valeurs mobilières de placement | 6.4 | | | | |
| Disponibilités | 6.4 | 3 299 | | 3 299 | 2 928 |
| Charges constatées d'avance | 6.5 | | | | |
| **TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)** | | **5 156** | **0** | **5 156** | **4 257** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 6.6 | 224 | 67 | 157 | 179 |
| **TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III)** | | **102 961** | **19 872** | **83 089** | **86 183** |

## 2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2019

| PASSIF en milliers d'€ | Notes | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|---|
| Capital | 6.7 | 1 | 1 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 6.7 | | |
| Report à nouveau | | | |
| Réserves | | | |
| Acompte sur dividendes | 6.7 | -3 200 | -2 900 |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | | 3 346 | 3 070 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)** | | **147** | **171** |
| | | | |
| Provisions pour risques | | | |
| Provisions pour charges | | | |
| **TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)** | 6.8 | **0** | **0** |
| | | | |
| Emprunts et dettes financières | 6.9 | 31 807 | 34 294 |
| Dépôts de garantie des locataires | | | |
| Autres dettes financières | | | |
| Dettes fournisseurs | 6.10 | 20 | 20 |
| Dettes fiscales et sociales | 6.10 | 11 | 123 |
| Dettes sur immobilisations | 6.10 | 1 064 | 463 |
| Autres dettes | 6.10 | 50 040 | 51 112 |
| **TOTAL DES DETTES (III)** | | **82 942** | **86 012** |
| | | | |
| Produits constatés d'avance (IV) | 6.10 | | |
| | | | |
| **TOTAL DU PASSIF (I+II+III+IV)** | | **83 089** | **86 183** |

# 3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019

| En milliers d'€ | Notes | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|---|
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | **12 825** | **12 463** |
| Chiffre d'affaires | | 12 747 | 12 427 |
| Autres produits d'exploitation | | | |
| Reprises sur provisions | | | |
| Transfert de charges | | 78 | 36 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | **9 216** | **9 102** |
| Achats non stockés | | | |
| Autres achats et charges externes | | 413 | 326 |
| Impôts et taxes | | 416 | 582 |
| Charges de personnel | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions | | 8 387 | 8 194 |
| Autres charges d'exploitation | | | |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | 6.11 | **3 609** | **3 361** |
| Produits financiers | | - | 1 |
| Charges financières | | 264 | 295 |
| **RESULTAT FINANCIER** | 6.12 | **-264** | **-294** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | **3 345** | **3 067** |
| Produits exceptionnels | | 1 | 3 |
| Charges exceptionnelles | | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | 6.13 | **1** | **3** |
| **PARTICIPATION DES SALARIES** | | | |
| **IMPOTS SUR LES BENEFICES** | | | |
| **RESULTAT NET** | | **3 346** | **3 070** |

# 4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2019

| En milliers d'€ | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| Résultat net (I) | 3 346 | 3 070 |
| Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II) | 8 387 | 8 194 |
| Amortissements et provisions (hors actif circulant) | 8 387 | 8 194 |
| Transferts de charges | | |
| Reprises de subvention | | |
| Marge brute d'autofinancement (I+II) | 11 733 | 11 264 |
| Variation du BFR lié à l'activité (III) | 408 | -326 |
| **Flux net de trésorerie généré par l'activité (IV)=I+II+III** | **12 141** | **10 938** |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -4 812 | -8 300 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | | |
| Cessions d'immobilisations | | |
| **Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements (V)** | **-4 812** | **-8 300** |
| Acompte sur dividendes | -3 370 | -3 249 |
| Remboursement sur prime d'émission | | |
| Augmentation de capital en numéraire | | |
| Comptes courants d'associés | -1 101 | 3 290 |
| Souscription d'emprunts | 1 800 | 830 |
| Remboursements d'emprunts | -4 287 | -4 237 |
| **Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (VI)** | **-6 958** | **-3 366** |
| **Total des flux (IV)+(V)+(VI)** | **371** | **-728** |
| Trésorerie d'ouverture (2) | 2 928 | 3 656 |
| Trésorerie de clôture | 3 299 | 2 928 |
| **Variation de trésorerie** | **371** | **-728** |

# 5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

## 5.1 Fonctionnement de la société

La société HEMISPHERE a été immatriculée au RCS Paris le 19 octobre 2016 (n°823 219 969 RCS PARIS) sous la forme juridique d'une société civile immobilière. Elle a pour objet l'acquisition, la prise à bail, l'exploitation ou la location à long terme de portefeuilles de biens immobiliers.
La société HEMISPHERE est une société civile immobilière de 10.000 parts d'un nominal de 0,10€ dont la totalité du capital (1.000€) a été totalement souscrit.
La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de création.
Elle est gérée par la société AMPERE Gestion, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, qui assure la fonction de Gérant.

La société HEMISPHERE a été constituée dans le but de réaliser des investissements dans un portefeuille immobilier composé de murs d'hôtels en vue de les transformer en résidences d'hébergements d'urgences et de les donner en location, dans le cadre d'un bail commercial à la société ADOMA.

Les comptes annuels couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

Conformément aux statuts, à la clôture de chaque exercice, le bénéfice distribuable ou les pertes nettes sont immédiatement et systématiquement répartis entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social et porté au compte de chaque associé dans les comptes de la société.

## 5.2 Faits caractéristiques de l'exercice

- Investissement

Sur l'exercice, la SCI Hémisphère a acquis 2 actifs immobiliers :

- le 09 décembre 2019, acquisition d'un immeuble situé à Lesquin
- le 19 décembre 2019, acquisition e d'un immeuble situé à Saint-Die-des-Vosges

Le nombre d'immeubles détenus par la société au 31 décembre 2019 s'élève à 61.
Des travaux de réhabilitation et d'adaptation ont été menés sur l'exercice pour un montant total de 2 M€ portant à 9,8 M€ le montant total des travaux réalisés depuis l'origine.

- Exploitation

La société a donné en location à ADOMA les deux nouveaux actifs à travers des baux commerciaux dont l'échéance est prévue le 28 février 2017.

- Financement bancaire

La société a mobilisé une tranche de financement supplémentaire pour un montant de 1,8 M€ pour les dernières acquisitions.

- Les perspectives 2020

La société poursuivra l'exploitation des 61 actifs conformément à son plan d'affaires.

## 5.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ont été établis suivant les règles et méthodes comptables du Plan Comptable Général, conformément au règlement ANC n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté du 8 septembre 2014 et publié au journal officiel du 15 octobre 2014 et aux règlements suivants en vigueur à la date du 31 décembre 2019.
Les conventions générales comptables ont donc été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'activité,
- permanence des méthodes comptables d'une année sur l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### 5.3.1 Bilan actif

#### 5.3.1.1 Immobilisations corporelles

*Prix d'acquisition*

Les constructions sont évaluées suivant le coût d'acquisition exprimé dans l'acte, augmenté

- des frais directs engagés lors de l'acquisition (honoraires du notaire, coûts de rupture anticipés des crédits-baux et commission d'investissement),
- des frais accessoires directement attribuables aux acquisitions (due diligence d'évaluation, audit technique et honoraires de conseils liés aux acquisitions) et diminué des éventuelles indemnités liées à l'état des actifs.

*Base amortissable des immeubles*

Conformément au règlement CRC n°2002-10, le prix d'acquisition des immeubles est réparti entre une valeur du terrain et la valeur des constructions (base amortissable).

*Durée et mode d'amortissement*

Le remplacement des composants étant à la charge du locataire, il n'est pas procédé à une décomposition de la valeur des constructions qui sont comptabilisées dans un composant structure unique.
La valeur résiduelle de ces biens en 2027 est estimée proche de zéro. Les amortissements sont dotés selon un plan d'amortissement linéaire d'une durée de 10 ans qui correspond à la durée probable d'utilisation de ces biens d'occasions.

*Evaluation des immeubles et dépréciation*

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts indépendants. Les expertises menées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
Au regard des valeurs vénales communiquées par l'expert, une dépréciation des immeubles pourra être constatée par différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable pour les immeubles présentant un indice de perte de valeur durable.
La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Ultérieurement elle peut être reprise si la valeur recouvrable de l'actif redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Après reprise, la valeur comptable est plafonnée à la valeur nette comptable théorique du plan d'amortissement initial si aucune dépréciation n'avait été constatée.

### 5.3.2 Bilan passif

#### 5.3.2.1 Provisions pour risques et charges

Une provision est constatée dès lors qu'il existe une obligation probable résultant d'évènements passés d'avoir à supporter une charge dont le montant peut être estimé avec un niveau raisonnable de fiabilité.

#### 5.3.2.2 Dettes financières

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal. Les frais d'émission sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur la durée de l'emprunt à compter de la date de mobilisation des fonds.

### 5.3.3 Compte de résultat

#### 5.3.3.1 Régime fiscal

La société bénéficie du régime fiscal de faveur réservé au logement en résidence hôtelière à vocation sociale conformément aux articles 278_0 *bis* 260 D et 261 D, 4° b. et c. du CGI.
Les caractéristiques de ce régime sont les suivantes :

- Application d'un taux réduit de TVA de 5,5% sur la location des immeubles

La société n'ayant pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, elle constitue une entité translucide soumise aux dispositions de l'article 8 du code général des impôts. Conformément à ce régime, le résultat fiscal est déterminé au niveau de la société et fait l'objet d'une imposition au niveau des associés.

#### 5.3.3.3 Engagement hors bilan

- Lignes d'emprunts bancaires
- Nantissement de parts sociales

## 5.4 Changement de méthodes comptables

Néant.

# 6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

## 6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

| Valeur brute en milliers d'€ | déc-18 | Entrées | Sorties | Virement de poste à poste | déc-19 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Immobilisations incorporelles* | | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | | |
| *Immobilisations corporelles* | *93 187* | *4 394* | *0* | *0* | *97 581* |
| Terrains | 10 886 | 0 | 0 | 361 | 11 247 |
| Constructions | 81 897 | 0 | 0 | 3 455 | 85 352 |
| En-cours de production | 404 | 4 394 | 0 | -3 816 | 982 |
| Avances et acomptes | | | | | |
| **Total des valeurs brutes des immobilisations** | **93 187** | **4 394** | **0** | **0** | **97 581** |

| Amortissements | déc-18 | Dotations | Reprises | déc-19 |
|---|---|---|---|---|
| *Immobilisations incorporelles* | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| *Immobilisations corporelles* | *11 440* | *8 365* | *0* | *19 805* |
| Terrains | | | | |
| Constructions | 11 440 | 8 365 | 0 | 19 805 |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| **Total des amortissements** | **11 440** | **8 365** | **0** | **19 805** |

## 6.2 Immobilisations financières

| Valeur brute en milliers d'€ | déc-18 | Entrées | Sorties | déc-19 |
|---|---|---|---|---|
| Titres de participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| **Total des valeurs** | | | | |
| Dépréciation | | | | |
| Titres de participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| **Total des dépréciations** | **0** | **0** | **0** | **0** |

## 6.3 Etat des créances

| En milliers d'€ | Montant brut (1) | Degré de liquidité à - 1 an | Degré de liquidité à + 1 an | dont produits à recevoir |
|---|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| Total des créances de l'actif immobilisé (I) | | | | |
| Avances et acomptes versés (II) | | | | |
| **Créances clients et comptes rattachés (III)** | **62** | **62** | | |
| Etat _TVA et autres taxes | 278 | 278 | | |
| Créances sur cessions d'immobilisations | | | | |
| Divers autres créances | 1 517 | 1 017 | 500 | |
| **Total des autres créances (IV)** | **1 795** | **1 295** | **500** | **0** |
| **Total des créances (I+II+III+IV)** | **1 857** | **1 357** | **500** | **0** |

*(1) montant brut avant dépréciation*

## 6.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

| En milliers d'€ | déc-18 | déc-19 |
|---|---|---|
| Dépôts à terme | | |
| Banques et placements disponibles | 2 928 | 3 299 |
| Caisse | | |
| **Total des disponibilités** | **2 928** | **3 299** |

## 6.5 Charges constatées d'avance

| En milliers d'€ | déc-18 | déc-19 |
|---|---|---|
| Prestation de service | | |
| **Total des charges constatées d'avance** | **0** | **0** |

## 6.6 Charges à repartir

Les charges à répartir d'un montant net d'amortissement de 157 K€ correspondent aux frais d'émission d'emprunts, qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent à compter de la date de mobilisation des fonds.

## 6.7 Capital social

### 6.7.1 Répartition du capital

| Actionnaires | Capital appelé versé (€) | Nombre de parts | en % |
|---|---|---|---|
| HEMISPHERE Holding | 999,9 | 9 999 | 99,99% |
| CDC Habitat | 0,1 | 1 | 0,01% |
| **Total** | **1 000** | **10 000** | **100%** |

### 6.7.2 Analyse de la variation des capitaux propres

| En milliers d'€ | déc.-19 | déc.-18 |
|---|---|---|
| Capitaux propres à l'ouverture | 171 | 351 |
| Augmentation de capital de la période | | |
| Augmentation au titre des primes d'émission | | |
| Acompte sur dividendes | -3 200 | -2 900 |
| Distribution de dividendes de la période | -170 | -350 |
| Résultat de l'exercice | 3 346 | 3 070 |
| **Capitaux propres à la fin d'exercice avant affectation du résultat** | **147** | **171** |

## 6.8 Provisions pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée sur la période.

## 6.9 Emprunts et dettes financières

| | Montant | Degré d'exigibilité | | |
|---|---|---|---|---|
| En milliers d'€ | brut | -1 an | 1 à 5 ans | + 5 ans |
| Etablissements de crédit et organismes assimilés (1) | 31 787 | 4 541 | 18 164 | 9 082 |
| Intérêts courus | 20 | 20 | | |
| Emprunts et dettes financières diverses (2) | | | | |
| Intérêts courus | | | | |
| Découverts bancaires | | | | |
| **Total des emprunts et dettes financières (1)+(2)** | **31 807** | **4 561** | **18 164** | **9 082** |

| Variation des emprunts | Souscriptions | Remboursements |
|---|---|---|
| *(1) auprès des établissements de crédit (avec intérêts courus)* | 1 800 | 4 287 |
| *(2) emprunts et dettes financières diverses* | 0 | 0 |

## 6.10 Etat des dettes

| En milliers d'€ | Montant brut | Degré d'exigibilité à - 1 an | à + 1 an | à + 5 ans |
|---|---|---|---|---|
| *Emprunts et dettes financières diverses* | 31 807 | 4 561 | 18 164 | 9 082 |
| *Dépôts de garanties des locataires* | | | | |
| *Autres dettes financières* | | | | |
| Dettes fournisseurs | 10 | 10 | | |
| Dettes fournisseurs - factures non parvenues | 10 | 10 | | |
| *Total dettes fournisseurs* | 20 | 20 | | |
| Personnel et organismes sociaux | | | | |
| *Total des dettes sociales* | | | | |
| Etat -taxes sur le chiffre d'affaires | 1 | 1 | | |
| Etat -charges à payer | 10 | 10 | | |
| *Total des dettes fiscales* | 11 | 11 | | |
| Fournisseurs d'immobilisations | 31 | 31 | | |
| Fournisseurs d'immobilisations-factures non parvenues | 1 033 | 1 033 | | |
| *Total dettes fournisseurs d'immobilisations* | 1 064 | 1 064 | | |
| Avances et acomptes reçus des locataires | | | | |
| Etat -autres opérations | 29 | 29 | | |
| Comptes courants d'associés | 50 011 | 1 101 | 48 910 | |
| *Total autres dettes* | 50 040 | 1 130 | 48 910 | |
| *Produits constatés d'avance* | | | | |
| **Total Dettes** | **82 942** | **6 786** | **67 074** | **9 082** |

## 6.11 Décomposition du résultat d'exploitation

| *En milliers d'€* | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| **Loyers** | | |
| Revenus locatifs bruts | 12 354 | 11 866 |
| Revenus sur charges locatives récupérables | | |
| **Chiffre d'affaires** | **12 354** | **11 866** |
| Charges locatives récupérables | 393 | 561 |
| **Loyers nets** | **12 747** | **12 427** |
| Transfert de charges | 78 | 36 |
| **Transfert de charges** | **78** | **36** |
| **Frais de gestion** | | |
| Honoraires de gestion | 218 | 209 |
| **Frais de gestion** | **218** | **209** |
| **Frais de fonctionnement** | | |
| Honoraires divers | 78 | 42 |
| Charges locatives non récupérables | 525 | 647 |
| Frais de gestion courante | 8 | 10 |
| **Frais de fonctionnement** | **611** | **699** |
| Dotations aux amortissements | 8 387 | 8 194 |
| **Dotations aux amortissements** | **8 387** | **8 194** |
| | | |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **3 609** | **3 361** |

## 6.12 Décomposition du résultat financier

| *En milliers d'€* | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| **Produits financiers** | | |
| Produits financiers divers | - | 1 |
| Cession VMP | | |
| **Produits financiers** | **0** | **1** |
| **Charges financières** | | |
| Commissions de non utilisation | | |
| Frais de tirage | | |
| Intérêts débiteurs | 264 | 295 |
| Cautions bancaires | | |
| **Charges financières** | **-264** | **-295** |
| | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | **-264** | **-294** |

### 6.13 Décomposition du résultat exceptionnel

| En milliers d'€ | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| **Produits exceptionnels** | | |
| Autres produits exceptionnels | 1 | 3 |
| **Produits exceptionnels** | **1** | **3** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Autres charges exceptionnelles | | |
| **Charges exceptionnelles** | **0** | **0** |
| | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | **1** | **3** |

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1 Tableau des engagements financiers

| En milliers d'€ | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| Engagements reçus (1) | 57 600 | 59 400 |
| Cautions bancaires | | |
| **Total des engagements reçus** | **57 600** | **59 400** |
| Nantissements de 100% des parts sociales | 100 000 | 100 000 |
| | | |
| **Total des engagements donnés** | **100 000** | **100 000** |

(1) Engagement d'un financement bancaire de 100.000 K€ à taux fixe pour un tirage de 42.400 K€ au 31/12/2019.

### 7.2 Evénements importants postérieurs à la clôture annuelle

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2019.

La société a acquis un immeuble situé à Fouquières-les-Bethune le 10 janvier 2020 et un lot de copropriété situé à Saint-Dié-des-Vosges le 6 janvier 2020. Ces deux ensembles immobiliers sont donnés en location à la société Adoma au travers de deux baux commerciaux.

Toutefois, l'actuelle pandémie de COVID-19 produit des effets très significatifs sur l'économie. Les gouvernements se mobilisent pour y faire face.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- Des impacts directs et immédiats sur certains secteurs d'activité tels que : le tourisme, les loisirs, l'évènementiel, le commerce de détail, les transports.
- Des effets diffus tels que : les fermetures temporaires de sites, la perturbation de la chaîne d'approvisionnement, l'indisponibilité de la main-d'œuvre, la baisse de la demande de certains produits et services, la difficulté de trésorerie des débiteurs, la baisse des marchés boursiers.

- Et, plus généralement, un ralentissement d'ensemble de l'économie et des incertitudes accrues quant à la durée et l'intensité de la perturbation des activités économiques.

Au niveau d'HEMISPHERE, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## 7.3 Rémunération des commissaires aux comptes

| *En milliers d'€* | déc-19 | déc-18 |
|---|---|---|
| Mazars | 8 | 8 |
| **Missions légales** | **8** | **8** |
| | | |
| **Services autres que la certification des comptes** | **0** | **0** |
| **TOTAL** | **8** | **8** |

**HEMISPHERE**
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 33 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
823 219 696 RCS PARIS

---

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 AVRIL 2020**

---

(…)

**DEUXIEME RESOLUTION**

*(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que les sommes distribuables pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont constituées par :

- **le bénéfice net comptable de l'exercice 2019 : 3 345 935,94 €**
- diminué des acomptes versés au cours de l'exercice : - 3 200 000,00 €
- le report à nouveau de l'exercice 2018 : 45,75 €

le solde restant à affecter s'élevant en conséquence à : **145 981,69 €**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, décide d'affecter le solde de la façon suivante :

**Affectation du résultat distribuable :**

- versement d'un dividende de : 145 900,00 €
- affectation en report à nouveau de : 81,69 €

Le dividende de l'exercice 2019 s'élèvera ainsi à 3 345 900,00 €, soit à 334,59 € par part sociale. Un acompte sur dividendes d'un montant de 3 200 000,00 € ayant été versé par décision du Gérant en date du 26 novembre 2019, le solde de dividende à verser s'élèvera à 145 900,00 €, soit à 14,59 € par part sociale.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes versés au titre des exercices précédents ont été les suivants :

| Exercice | Dividende net | Dividende par part sociale |
|---|---|---|
| 31/12/2018 (deuxième exercice) | 3 070 100,00 € | 307,01 € |
| 31/12/2017 (premier exercice) | 1 349 500,00 € | 134,95 € |

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

(…)

Extrait certifié conforme

**Le Gérant**
**AMPERE Gestion**
Représentée par Monsieur Vincent MAHE