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 26/07/2021 sous le numéro de dépôt 72078

FONDS GERE PAR

cdc habitat
AMPERE Gestion

SCI HEMISPHERE

COMPTES ANNUELS
31 DECEMBRE 2020

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 2020 3
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2020 4
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020 5
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020 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 16

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2020

ACTIF en milliers d'€	Notes	déc-20			déc-19
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital et prime d'émission non libérés	6.7				
Immobilisations incorporelles	6.1				
Immobilisations corporelles	6.1	**100 322**	**28 659**	**71 663**	**77 776**
Terrains		11 502		11 502	11 247
Constructions		87 975	28 659	59 316	65 547
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours		845		845	982
Immobilisations financières	6.2				
Titres de participation					
Créances rattachées à des participations					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		**100 322**	**28 659**	**71 663**	**77 776**
Stocks					
Avances et acomptes versés	6.3				
Créances clients	6.3	104		104	62
Autres créances	6.3	1 333		1 333	1 795
Valeurs mobilières de placement	6.4				
Disponibilités	6.4	1 105		1 105	3 299
Charges constatées d'avance	6.5				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		**2 542**	**0**	**2 542**	**5 156**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	6.6	224	90	134	157
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III)		**103 088**	**28 749**	**74 339**	**83 089**

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2020

PASSIF en milliers d'€	Notes	déc-20	déc-19
Capital	6.7	1	1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.7		
Report à nouveau			
Réserves			
Acompte sur dividendes	6.7	-3 300	-3 200
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 673	3 346
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)		**374**	**147**
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	6.8	**0**	**0**
Emprunts et dettes financières	6.9	27 264	31 807
Dépôts de garantie des locataires			
Autres dettes financières			
Dettes fournisseurs	6.10	25	20
Dettes fiscales et sociales	6.10	46	11
Dettes sur immobilisations	6.10	747	1 064
Autres dettes	6.10	45 883	50 040
TOTAL DES DETTES (III)		**73 965**	**82 942**
Produits constatés d'avance (IV)	6.10		
TOTAL DU PASSIF (I+II+III+IV)		**74 339**	**83 089**

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020

En milliers d'€	Notes	déc-20	déc-19
PRODUITS D'EXPLOITATION		**13 203**	**12 825**
Chiffre d'affaires		13 170	12 747
Autres produits d'exploitation			
Reprises sur provisions			
Transfert de charges		33	78
CHARGES D'EXPLOITATION		**9 433**	**9 216**
Achats non stockés			
Autres achats et charges externes		355	413
Impôts et taxes		201	416
Charges de personnel			
Dotations aux amortissements et provisions		8 877	8 387
Autres charges d'exploitation			
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.11	**3 770**	**3 609**
Produits financiers			
Charges financières		232	264
RESULTAT FINANCIER	6.12	**-232**	**-264**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		**3 538**	**3 345**
Produits exceptionnels		179	1
Charges exceptionnelles		44	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.13	**135**	**1**
PARTICIPATION DES SALARIES			
IMPOTS SUR LES BENEFICES			
RESULTAT NET		**3 673**	**3 346**

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Résultat net (I)	3 673	3 346
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	8 877	8 387
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	8 877	8 387
Transferts de charges		
Reprises de subvention		
Marge brute d'autofinancement (I+II)	12 550	11 733
Variation du BFR lié à l'activité (III)	242	408
Flux net de trésorerie généré par l'activité (IV)=I+II+III	**12 792**	**12 141**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-2 740	-4 812
Acquisitions d'immobilisations financières		
Cessions d'immobilisations	44	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements (V)	**-2 696**	**-4 812**
Acompte sur dividendes	-3 446	-3 370
Remboursement sur prime d'émission		
Augmentation de capital en numéraire		
Comptes courants d'associés	-4 300	-1 101
Souscription d'emprunts		1 800
Remboursements d'emprunts	-4 544	-4 287
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (VI)	**-12 290**	**-6 958**
Total des flux (IV)+(V)+(VI)	**-2 194**	**371**
Trésorerie d'ouverture (2)	3 299	2 928
Trésorerie de clôture	1 105	3 299
Variation de trésorerie	**-2 194**	**371**

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 2020.

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 & Cession

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

- le 06 janvier 2020, acquisition d'un appartement complémentaire situé à Saint-Die-des-Vosges
- le 10 janvier 2020, acquisition d'un immeuble situé à Fouquières-les-Béthunes

Le nombre de résidences détenues par la société au 31 décembre 2020 s'élève à 62.
Des travaux de réhabilitation et d'adaptation ont été menés sur l'exercice pour un montant total de 1,8 M€ portant à 11,6 M€ le montant total des travaux réalisés depuis l'origine.

Le 02/11/2020, la SCI Hémisphère a cédé une parcelle à Roques sur Garonne pour un prix HT de 175 K€, soit une plus-value comptable réalisée de 130k€.

- Exploitation

La société a donné en location à ADOMA l'actif Fouquières-les-Béthunes à travers d'un bail commercial pour une durée ferme de 9 ans.
L'acquisition d'un logement à Saint-Dié-des-Vosges a fait l'objet d'un avenant au bail signé le 19 décembre 2019 suite à la première tranche d'acquisition de 10 logements dans le même immeuble.

La parcelle cédée est inutilisée par Adoma dans le cadre de son exploitation de la résidence, donc la cession n'a aucun impact sur les loyers perçus par la société.

- Les perspectives 2021

La société poursuivra l'exploitation des 62 résidences conformément à son plan d'affaires.

- Covid 19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.
Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Plus particulièrement sur la SCI HEMISPHERE, ces évènements ont eu des impacts limités à court terme sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs compte tenu :
- Le taux de recouvrement des loyers s'élève à 100% en 2020
- La promesse d'achat des parts de la SCI Hémisphère signée avec ADOMA
- Les accompagnements sociaux sont toujours maintenus par l'équipe d'ADOMA.

5.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et méthodes comptables du règlement de l'ANC 2019-09 du 18 décembre 2019 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.
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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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.

5.3.3.2 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-19	Entrées	Sorties	Virement de poste à poste	déc-20
Immobilisations incorporelles					
Frais d'augmentation de capital					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	*97 581*	*2 741*	*0*	*0*	*100 322*
Terrains	11 247	0	0	255	11 502
Constructions	85 352	0	0	2 623	87 975
En-cours de production	982	2 741	0	-2 878	845
Avances et acomptes					
Total des valeurs brutes des immobilisations	**97 581**	**2 741**	**0**	**0**	**100 322**

Amortissements	déc-19	Dotations	Reprises	déc-20
Immobilisations incorporelles				
Frais d'augmentation de capital				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	*19 805*	*8 854*	*0*	*28 659*
Terrains				
Constructions	19 805	8 854	0	28 659
Autres immobilisations corporelles				
Total des amortissements	**19 805**	**8 854**	**0**	**28 659**

6.2 Immobilisations financières

Valeur brute en milliers d'€	déc-19	Entrées	Sorties	déc-20
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)	104	104		
Etat _TVA et autres taxes	177	177		
Créances sur cessions d'immobilisations				
Divers autres créances	1 156	656	500	
Total des autres créances (IV)	1 333	833	500	0
Total des créances (I+II+III+IV)	**1 437**	**937**	**500**	**0**

(1) montant brut avant dépréciation

6.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'€	déc-19	déc-20
Dépôts à terme		
Banques et placements disponibles	3 299	1 105
Caisse		
Total des disponibilités	**3 299**	**1 105**

6.5 Charges constatées d'avance

En milliers d'€	déc-19	déc-20
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 134 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.-20	déc.-19
Capitaux propres à l'ouverture	147	171
Augmentation de capital de la période		
Augmentation au titre des primes d'émission		
Acompte sur dividendes	-3 300	-3 200
Distribution de dividendes de la période	-146	-170
Résultat de l'exercice	3 673	3 346
Capitaux propres à la fin d'exercice avant affectation du résultat	**374**	**147**

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)	27 246	4 541	18 164	4 541
Intérêts courus	18	18		
Emprunts et dettes financières diverses (2)				
Intérêts courus				
Découverts bancaires				
Total des emprunts et dettes financières (1)+(2)	**27 264**	**4 559**	**18 164**	**4 541**

Variation des emprunts	Souscriptions	Remboursements
(1) auprès des établissements de crédit (avec intérêts courus)	0	4 544
(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	27 264	4 559	18 164	4 541
Dépôts de garanties des locataires				
Autres dettes financières				
Dettes fournisseurs	16	16		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	9	9		
Total dettes fournisseurs	25	25		
Personnel et organismes sociaux				
Total des dettes sociales				
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires				
Etat -charges à payer	46	46		
Total des dettes fiscales	46	46		
Fournisseurs d'immobilisations	97	97		
Fournisseurs d'immobilisations-factures non parvenues	650	650		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	747	747		
Avances et acomptes reçus des locataires	77	77		
Etat -autres opérations	95	95		
Comptes courants d'associés	45 711		45 711	
Total autres dettes	45 883	172	45 711	
Produits constatés d'avance				
Total Dettes	**73 965**	**5 549**	**63 875**	**4 541**

6.11 Décomposition du résultat d'exploitation

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Loyers		
Revenus locatifs bruts	12 976	12 354
Revenus sur charges locatives récupérables		
Chiffre d'affaires	**12 976**	**12 354**
Charges locatives récupérables	194	393
Loyers nets	**13 170**	**12 747**
Transfert de charges	33	78
Transfert de charges	**33**	**78**
Frais de gestion		
Honoraires de gestion	228	218
Frais de gestion	**228**	**218**
Frais de fonctionnement		
Honoraires divers	36	78
Charges locatives non récupérables	256	525
Frais de gestion courante	36	8
Frais de fonctionnement	**328**	**611**
Dotations aux amortissements	8 877	8 387
Dotations aux amortissements	**8 877**	**8 387**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**3 770**	**3 609**

6.12 Décomposition du résultat financier

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Produits financiers		
Produits financiers divers		
Cession VMP		
Produits financiers	**0**	**0**
Charges financières		
Commissions de non utilisation		
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	232	264
Cautions bancaires		
Charges financières	**-232**	**-264**
RESULTAT FINANCIER	**-232**	**-264**

6.13 Décomposition du résultat exceptionnel

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Produits exceptionnels		
Autres produits exceptionnels	179	1
Produits exceptionnels	**179**	**1**
Charges exceptionnelles		
Autres charges exceptionnelles	-44	
Charges exceptionnelles	**-44**	**0**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**135**	**1**

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 Tableau des engagements financiers

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Engagements reçus (1)	57 600	57 600
Cautions bancaires		
Total des engagements reçus	**57 600**	**57 600**
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 31/12/2020.

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 2020.

7.3 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Mazars	8	8
Missions légales	**8**	**8**
Services autres que la certification des comptes	**0**	**0**
TOTAL	**8**	**8**

MAZARS SA

61 rue Henri Regnault
92075
LA DEFENSE CEDEX
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01

SCI Hémisphère

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises,

particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Evaluation des immeubles et dépréciation » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer de la correcte application des règles de dépréciation au regard de la valeur d'expertise retenue.

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.

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 du Gérant et dans les autres documents adressés à l'associé sur la situation financière et les comptes annuels.

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.441-6 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 le Gérant.

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

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

Fait à Paris La Défense, le 26 mars 2021

Le Commissaire aux comptes

Mazars 

Saïd BENHAYOUNE

FONDS GERE PAR

cdc habitat
AMPERE Gestion

SCI HEMISPHERE

COMPTES ANNUELS
31 DECEMBRE 2020

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 2020 3
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2020 4
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020 5
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020 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 16

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2020

ACTIF en milliers d'€	Notes	déc-20			déc-19
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital et prime d'émission non libérés	6.7				
Immobilisations incorporelles	6.1				
Immobilisations corporelles	6.1	**100 322**	**28 659**	**71 663**	**77 776**
Terrains		11 502		11 502	11 247
Constructions		87 975	28 659	59 316	65 547
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours		845		845	982
Immobilisations financières	6.2				
Titres de participation					
Créances rattachées à des participations					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		**100 322**	**28 659**	**71 663**	**77 776**
Stocks					
Avances et acomptes versés	6.3				
Créances clients	6.3	104		104	62
Autres créances	6.3	1 333		1 333	1 795
Valeurs mobilières de placement	6.4				
Disponibilités	6.4	1 105		1 105	3 299
Charges constatées d'avance	6.5				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		**2 542**	**0**	**2 542**	**5 156**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	6.6	224	90	134	157
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III)		**103 088**	**28 749**	**74 339**	**83 089**

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2020

PASSIF en milliers d'€	Notes	déc-20	déc-19
Capital	6.7	1	1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.7		
Report à nouveau			
Réserves			
Acompte sur dividendes	6.7	-3 300	-3 200
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 673	3 346
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)		**374**	**147**
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	6.8	**0**	**0**
Emprunts et dettes financières	6.9	27 264	31 807
Dépôts de garantie des locataires			
Autres dettes financières			
Dettes fournisseurs	6.10	25	20
Dettes fiscales et sociales	6.10	46	11
Dettes sur immobilisations	6.10	747	1 064
Autres dettes	6.10	45 883	50 040
TOTAL DES DETTES (III)		**73 965**	**82 942**
Produits constatés d'avance (IV)	6.10		
TOTAL DU PASSIF (I+II+III+IV)		**74 339**	**83 089**

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020

En milliers d'€	Notes	déc-20	déc-19
PRODUITS D'EXPLOITATION		**13 203**	**12 825**
Chiffre d'affaires		13 170	12 747
Autres produits d'exploitation			
Reprises sur provisions			
Transfert de charges		33	78
CHARGES D'EXPLOITATION		**9 433**	**9 216**
Achats non stockés			
Autres achats et charges externes		355	413
Impôts et taxes		201	416
Charges de personnel			
Dotations aux amortissements et provisions		8 877	8 387
Autres charges d'exploitation			
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.11	**3 770**	**3 609**
Produits financiers			
Charges financières		232	264
RESULTAT FINANCIER	6.12	**-232**	**-264**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		**3 538**	**3 345**
Produits exceptionnels		179	1
Charges exceptionnelles		44	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.13	**135**	**1**
PARTICIPATION DES SALARIES			
IMPOTS SUR LES BENEFICES			
RESULTAT NET		**3 673**	**3 346**

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Résultat net (I)	3 673	3 346
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	8 877	8 387
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	8 877	8 387
Transferts de charges		
Reprises de subvention		
Marge brute d'autofinancement (I+II)	12 550	11 733
Variation du BFR lié à l'activité (III)	242	408
Flux net de trésorerie généré par l'activité (IV)=I+II+III	**12 792**	**12 141**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-2 740	-4 812
Acquisitions d'immobilisations financières		
Cessions d'immobilisations	44	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements (V)	**-2 696**	**-4 812**
Acompte sur dividendes	-3 446	-3 370
Remboursement sur prime d'émission		
Augmentation de capital en numéraire		
Comptes courants d'associés	-4 300	-1 101
Souscription d'emprunts		1 800
Remboursements d'emprunts	-4 544	-4 287
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (VI)	**-12 290**	**-6 958**
Total des flux (IV)+(V)+(VI)	**-2 194**	**371**
Trésorerie d'ouverture (2)	3 299	2 928
Trésorerie de clôture	1 105	3 299
Variation de trésorerie	**-2 194**	**371**

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 2020.

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 & Cession

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

- le 06 janvier 2020, acquisition d'un appartement complémentaire situé à Saint-Die-des-Vosges
- le 10 janvier 2020, acquisition d'un immeuble situé à Fouquières-les-Béthunes

Le nombre de résidences détenues par la société au 31 décembre 2020 s'élève à 62.
Des travaux de réhabilitation et d'adaptation ont été menés sur l'exercice pour un montant total de 1,8 M€ portant à 11,6 M€ le montant total des travaux réalisés depuis l'origine.

Le 02/11/2020, la SCI Hémisphère a cédé une parcelle à Roques sur Garonne pour un prix HT de 175 K€, soit une plus-value comptable réalisée de 130k€.

- Exploitation

La société a donné en location à ADOMA l'actif Fouquières-les-Béthunes à travers d'un bail commercial pour une durée ferme de 9 ans.
L'acquisition d'un logement à Saint-Dié-des-Vosges a fait l'objet d'un avenant au bail signé le 19 décembre 2019 suite à la première tranche d'acquisition de 10 logements dans le même immeuble.

La parcelle cédée est inutilisée par Adoma dans le cadre de son exploitation de la résidence, donc la cession n'a aucun impact sur les loyers perçus par la société.

- Les perspectives 2021

La société poursuivra l'exploitation des 62 résidences conformément à son plan d'affaires.

- Covid 19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.
Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Plus particulièrement sur la SCI HEMISPHERE, ces évènements ont eu des impacts limités à court terme sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs compte tenu :
- Le taux de recouvrement des loyers s'élève à 100% en 2020
- La promesse d'achat des parts de la SCI Hémisphère signée avec ADOMA
- Les accompagnements sociaux sont toujours maintenus par l'équipe d'ADOMA.

5.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et méthodes comptables du règlement de l'ANC 2019-09 du 18 décembre 2019 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.
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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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.

5.3.3.2 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-19	Entrées	Sorties	Virement de poste à poste	déc-20
Immobilisations incorporelles					
Frais d'augmentation de capital					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	*97 581*	*2 741*	*0*	*0*	*100 322*
Terrains	11 247	0	0	255	11 502
Constructions	85 352	0	0	2 623	87 975
En-cours de production	982	2 741	0	-2 878	845
Avances et acomptes					
Total des valeurs brutes des immobilisations	**97 581**	**2 741**	**0**	**0**	**100 322**

Amortissements	déc-19	Dotations	Reprises	déc-20
Immobilisations incorporelles				
Frais d'augmentation de capital				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	*19 805*	*8 854*	*0*	*28 659*
Terrains				
Constructions	19 805	8 854	0	28 659
Autres immobilisations corporelles				
Total des amortissements	**19 805**	**8 854**	**0**	**28 659**

6.2 Immobilisations financières

Valeur brute en milliers d'€	déc-19	Entrées	Sorties	déc-20
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)	104	104		
Etat _TVA et autres taxes	177	177		
Créances sur cessions d'immobilisations				
Divers autres créances	1 156	656	500	
Total des autres créances (IV)	1 333	833	500	0
Total des créances (I+II+III+IV)	**1 437**	**937**	**500**	**0**

(1) montant brut avant dépréciation

6.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

En milliers d'€	déc-19	déc-20
Dépôts à terme		
Banques et placements disponibles	3 299	1 105
Caisse		
Total des disponibilités	**3 299**	**1 105**

6.5 Charges constatées d'avance

En milliers d'€	déc-19	déc-20
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 134 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.-20	déc.-19
Capitaux propres à l'ouverture	147	171
Augmentation de capital de la période		
Augmentation au titre des primes d'émission		
Acompte sur dividendes	-3 300	-3 200
Distribution de dividendes de la période	-146	-170
Résultat de l'exercice	3 673	3 346
Capitaux propres à la fin d'exercice avant affectation du résultat	**374**	**147**

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)	27 246	4 541	18 164	4 541
Intérêts courus	18	18		
Emprunts et dettes financières diverses (2)				
Intérêts courus				
Découverts bancaires				
Total des emprunts et dettes financières (1)+(2)	**27 264**	**4 559**	**18 164**	**4 541**

Variation des emprunts	Souscriptions	Remboursements
(1) auprès des établissements de crédit (avec intérêts courus)	0	4 544
(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	27 264	4 559	18 164	4 541
Dépôts de garanties des locataires				
Autres dettes financières				
Dettes fournisseurs	16	16		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	9	9		
Total dettes fournisseurs	25	25		
Personnel et organismes sociaux				
Total des dettes sociales				
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires				
Etat -charges à payer	46	46		
Total des dettes fiscales	46	46		
Fournisseurs d'immobilisations	97	97		
Fournisseurs d'immobilisations-factures non parvenues	650	650		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	747	747		
Avances et acomptes reçus des locataires	77	77		
Etat -autres opérations	95	95		
Comptes courants d'associés	45 711		45 711	
Total autres dettes	45 883	172	45 711	
Produits constatés d'avance				
Total Dettes	**73 965**	**5 549**	**63 875**	**4 541**

6.11 Décomposition du résultat d'exploitation

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Loyers		
Revenus locatifs bruts	12 976	12 354
Revenus sur charges locatives récupérables		
Chiffre d'affaires	**12 976**	**12 354**
Charges locatives récupérables	194	393
Loyers nets	**13 170**	**12 747**
Transfert de charges	33	78
Transfert de charges	**33**	**78**
Frais de gestion		
Honoraires de gestion	228	218
Frais de gestion	**228**	**218**
Frais de fonctionnement		
Honoraires divers	36	78
Charges locatives non récupérables	256	525
Frais de gestion courante	36	8
Frais de fonctionnement	**328**	**611**
Dotations aux amortissements	8 877	8 387
Dotations aux amortissements	**8 877**	**8 387**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**3 770**	**3 609**

6.12 Décomposition du résultat financier

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Produits financiers		
Produits financiers divers		
Cession VMP		
Produits financiers	**0**	**0**
Charges financières		
Commissions de non utilisation		
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	232	264
Cautions bancaires		
Charges financières	**-232**	**-264**
RESULTAT FINANCIER	**-232**	**-264**

6.13 Décomposition du résultat exceptionnel

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Produits exceptionnels		
Autres produits exceptionnels	179	1
Produits exceptionnels	**179**	**1**
Charges exceptionnelles		
Autres charges exceptionnelles	-44	
Charges exceptionnelles	**-44**	**0**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**135**	**1**

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 Tableau des engagements financiers

En milliers d'€	déc-20	déc-19
Engagements reçus (1)	57 600	57 600
Cautions bancaires		
Total des engagements reçus	**57 600**	**57 600**
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 31/12/2020.

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 2020.

7.3 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers d'€	déc-20	déc-19
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 14 AVRIL 2021

(…)

DEUXIEME RESOLUTION
(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

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 2020 sont constituées par :

- **le bénéfice net comptable de l'exercice 2020 : 3 673 238,34 €**
- diminué des acomptes versés au cours de l'exercice : - 3 300 000,00 €
- le report à nouveau de l'exercice 2019 : 81,69 €

le solde restant à affecter s'élevant en conséquence à : **373 320,03 €**

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 : 242 800,00 €
- affectation en report à nouveau de : 130 520,03 €

Le dividende de l'exercice 2020 s'élèvera ainsi à 3 542 800,00 €, soit à 354,28 € par part sociale. Un acompte sur dividendes d'un montant de 3 300 000,00 € ayant été versé par décision du Gérant en date du 3 décembre 2020, le solde de dividende à verser s'élèvera à 242 800,00 €, soit à 24,28 € 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
31/12/2019 (troisième exercice)	3 345 900 €	334,59 €

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 Madame Nathalie CAILLARD

DocuSigned by:
CAILLARD NATHALIE
8857E55C4F5A4FF...