



**RAPPORT FINANCIER ANNUEL AU 31 DECEMBRE 2015**

**Héraclès Investissement  
Société anonyme au capital de 6.000.000 €  
Siège social 30 avenue de Messine 75008 Paris  
479 898 611 RCS Paris**

## **SOMMAIRE**

- **Attestation de la personne physique responsable du rapport financier annuel**
- **Rapport annuel d'activité résumé**
- **Rapport de gestion**
- **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**
- **Comptes consolidés et annexe aux comptes consolidés 2015**
- **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**
- **Comptes annuels et annexe aux comptes annuels 2015**
- **Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président sur la gouvernance et le contrôle interne**
- **Rapport du président sur la gouvernance et le contrôle interne**

**ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015**

**Responsable du rapport financier annuel**

Javier ALVAREZ ROMAN, Président Directeur Général  
Héraclès Investissement  
30 avenue de Messine 75008 Paris

**Attestation**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris le 23 mai 2016

Le Président Directeur Général

Javier ALVAREZ ROMAN

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'JAR' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

## **RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE RESUME**

Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les comptes au 31 décembre 2015 lors de sa réunion en date du 29 avril 2015. Héraclès Investissement est une société foncière diversifiée investie dans des actifs commerciaux, résidentiel et de bureaux.

### **Faits marquants de l'exercice**

#### 1. Cessions :

Le site de Paris Choisy a été cédé en septembre 2015 à un investisseur après avoir implanté les enseignes Monoprix et Basic Fit dans cet ancien garage Renault restructuré.

Le site de Paris Charonne a également été cédé au cours du 1er semestre 2015, le locataire en place ayant souhaité exercer par anticipation l'option d'achat dont il bénéficiait. Le site de Colombes Barbusse a été cédé à un exploitant de crèche. Enfin, un des commerces de Bobigny (Laverie) a également été cédé à son exploitant en début d'exercice.

Ces trois derniers sites ne rentraient plus, compte tenu de leur faible taille, dans la stratégie du groupe visant des investissements dans des surfaces plus importantes.

#### 2. Acquisitions :

Le groupe a, conformément aux engagements signés au cours de l'exercice précédent, procédé à l'acquisition : Sur Héraclès Investissement, de 461 m2 au 3ème étage du 30 avenue de Messine à Paris (siège social du groupe) afin de procéder à une extension du siège social actuel. L'acquisition a été financée par crédit-bail avec option d'achat intégrant le refinancement du siège actuel et les travaux à entreprendre. La réception des travaux est intervenue le 20 décembre 2015.

Sur le pôle Commerces :

- d'un local d'une surface de 3.920 m2 à Paris (19ème) intégralement loué à un opérateur public,
- d'un local d'une surface de 2.116 m2 à Paris (11ème) intégralement loué à un centre de fitness,
- d'un ensemble de 2.064 m2 de commerces à Choisy-le-Roi (Val de Marne) intégralement loué,
- de deux commerces en VEFA d'une surface de 571 m2 à Montpellier (Hérault) en cours de commercialisation et destiné à compléter la présence du groupe dans le nouveau quartier de la Mantilla,
- d'un local d'une surface de 360 m2 à Paris (6ème) (ancienne agence bancaire) en cours de commercialisation,
- d'une ancienne station-service situé au Mans (Sarthe) à l'entrée du principal centre commercial régional loué pour partie à un restaurant et en cours de restructuration pour y édifier une boulangerie.

Sur le pôle Entreprises :

- d'un immeuble de bureaux d'une surface de 7.369 m2 situé à Garches (Haut de Seine) et commercialisé à 60% de sa surface,
- d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3.240 m2 situé à Montpellier (Hérault) et commercialisé à 50% de sa surface,

Sur le pôle Résidences :

- des parts d'une société sans activité et possédant un immeuble situé en périphérie immédiate de Paris Nord permettant un projet de résidence étudiante de 190 chambres situé en face de l'université et au pied des transports en commun.

Le groupe a par ailleurs signé au cours de l'exercice :

Sur le pôle Commerces :

- une promesse d'acquisition en VEFA d'un ensemble de commerce d'une surface de 1.482 m<sup>2</sup> à Lyon. L'acquisition est prévue au premier semestre 2016 pour une livraison début 2017.

Sur le pôle Entreprises :

- deux promesses d'acquisitions portant sur deux terrains mitoyens d'une surface totale de 30.000 m<sup>2</sup> situés dans une banlieue résidentielle du sud de Paris. Une partie de l'opération sera conservée en patrimoine dans le cadre d'un projet de deux résidences gérées (Résidence étudiante et de tourisme d'affaires) à construire, le reste du terrain sera cédé à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 23.400 m<sup>2</sup>,
- une promesse d'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux d'une surface de 2.759 m<sup>2</sup> à Lyon. L'acquisition est prévue au 1er semestre 2016 pour une livraison début 2017.

Sur le pôle Résidences :

- Une promesse d'acquisition a été signée pour acquérir un ensemble hôtelier situé dans une station thermale de réputation internationale. Cet ensemble hôtelier d'une surface de 4.975 m<sup>2</sup> comprend deux hôtels-restaurants et un spa. Il est aujourd'hui intégralement loué pour une durée ferme de 10 ans.
- Une promesse d'acquisition a également été signée en vue de l'acquisition d'une résidence premium située dans le Calvados.

Enfin, l'engagement suivant existant à la clôture précédente devrait par ailleurs se concrétiser au cours du premier semestre 2016 :

- sur le pôle Résidences, une promesse d'acquisition en VEFA portant sur une résidence étudiante de 194 logements en emplacement « prime » et située dans une grande métropole du sud de la France d'une surface de 4.967 m<sup>2</sup>. La livraison de l'ensemble est prévue au second semestre 2017.

### 3. Financement :

Héraclès Investissement a signé le 30 avril 2015 un contrat de souscription avec un fonds d'investissement pour la mise en place d'une ligne de crédit obligataire d'un montant total de 25 M€ rémunérée au taux de 11%. Au 31 décembre 2015, 23.3 M€ ont été tirés sur cette ligne obligataire afin notamment de financer les avances de fonds à verser sur les acquisitions et engagements pris par le groupe dans l'attente de la création d'un OPPCI au côté d'un investisseur institutionnel. Sur ces 23,3 M€, 17.6 M€ ont été engagés pour le compte de cet OPPCI.

Parallèlement, Héraclès Investissement a signé le 30 avril 2015, un protocole d'investissement avec un investisseur institutionnel visant à créer un OPPCI détenu conjointement par Héraclès Investissement et cet investisseur.

Dans ce cadre, un processus d'agrément a été initié auprès de l'AMF pour une société de gestion de portefeuille (SGP). La société Héraclès Gestion a été agréée comme société de gestion de portefeuilles le 6 novembre 2015.

### Faits marquants postérieurs au 31 décembre 2015

L'OPPCI Héraclès Life a fait l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 29 janvier 2016. Conformément à la norme IFRS 5, et étant donné que l'agrément est intervenu entre la date de clôture et la date d'arrêté des comptes, le tableau ci-après précise quelle aurait été l'incidence sur les comptes du traitement en IFRS 5 des actifs devant être cédés à l'OPCI une fois l'immatriculation de la société effective.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Retraitement IFRS 5</i>	<i>31/12/2015 Proforma IFRS 5</i>
<b>Actif</b>			
Actifs non courants	211 501	-61 497	150 004
Actifs courants	20 616	61 497	82 113
TOTAL ACTIF	232 117	0	232 117

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Retraitement IFRS 5</i>	<i>31/12/2015 Proforma IFRS 5</i>
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	38 673	0	38 673
Passifs non courants	174 837	-39 776	135 061
Passifs courants	18 607	39 776	58 383
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	232 117	0	232 117

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Retraitement IFRS 5</i>	<i>31/12/2015 Proforma IFRS 5</i>
Résultat avant impôts des activités poursuivies	20 006	-15 683	4 323
Résultat des activités destinées à la vente	0	15 683	15 683
Résultat net part du groupe	12 958	0	12 958

### Chiffres clés au 31 décembre 2015

#### Données de gestion projetées

	<b>déc-15</b>	<b>déc-14</b>
Surface	56 936 m <sup>2</sup>	35 492 m <sup>2</sup>
Nombre de sites / lots	35 / 93	25 / 63
Loyer annualisé projeté HT/HC	10 816 K€	5 866 K€
Valeur du patrimoine HD (1)	234,7 M€	146,1 M€
Taux de rendement brut (2)	7,8%	9,3%
Durée ferme résiduelle des baux	4,5 ans	5,4 ans

(1) y compris actifs acquis en cours de développement

(2) Loyer net / coût d'acquisition droit inclus hors patrimoine marchand & RP/RS

**Présentation des comptes consolidés 2015**

**Synthèse**

La Société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 31 décembre 2015 avec en comparatif le 31 décembre 2014 (sur une durée d'activité similaire de 12 mois), dernier arrêté annuel de la société. Les comptes consolidés sont établis conformément aux normes IFRS. Les méthodes comptables appliquées par le groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2014.

Le chiffre d'affaires consolidé annuel (revenus locatifs) du Groupe ressort à 4.9 M€ dégagant un résultat opérationnel courant (y inclus les variations de juste valeur sur les actifs acquis ou livrés sur l'exercice) positif de 24.7 M€, contre respectivement 3.1 M€ et 20.5 M€ au 31 décembre 2014.

Le résultat net consolidé fait apparaître un bénéfice consolidé après impôt de 12.9 M€ pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 contre 12.8 M€ au 31 décembre 2014.

**Organigramme simplifié**



## Comptes consolidés 2015 et chiffres-clés

Les états financiers résumés sont les suivants :

### Compte de résultat consolidé :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Loyers	3 012	2 037
Autres prestations	1 906	1 126
<b>Revenus locatifs</b>	<b>4 918</b>	<b>3 163</b>
Autres produits d'exploitation	0	445
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>4 918</b>	<b>3 608</b>
Frais de personnel	-992	-860
Autres charges d'exploitation	-2 882	-2 016
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-343	-132
<b>Résultat opérationnel avant cession et variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>701</b>	<b>600</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25 532	22 488
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-1 471	-2 522
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>24 762</b>	<b>20 566</b>
Autres produits et charges opérationnels	225	-249
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>24 987</b>	<b>20 317</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3	19
Intérêts financiers	-4 984	-2 234
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-4 981</b>	<b>-2 215</b>
Autres produits et charges financiers	0	-222
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>	<b>20 006</b>	<b>17 880</b>
Résultat des activités destinées à la vente	0	0
Impôts sur les bénéfices	-7 038	-5 065
<b>Résultat net de la période</b>	<b>12 968</b>	<b>12 815</b>
Résultat net des intérêts non contrôlant	10	0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>12 958</b>	<b>12 815</b>

Sur l'exercice, les loyers progressent de 49% enregistrant pour l'essentiel le démarrage des baux sur l'exercice, progression à retraiter de l'incidence des cessions d'actifs non stratégiques opérées au cours du deuxième semestre 2014.

La progression des charges de personnel tient à la structuration des équipes développement et production dans le cadre de la croissance du groupe.



La variation de juste valeur constatée sur l'exercice résulte essentiellement de la prise en compte du site de Montpellier Mantilla livré en juin 2015 ainsi que de l'entrée dans le patrimoine des immeubles de Garches (Hauts de Seine), Paris Laumière et Paris Bonaparte.

## Bilan Consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
<b>Actif</b>		
Immobilisations incorporelles	17	1
Immobilisation corporelles	12 569	4 901
Immeubles de placement	198 903	117 026
Autres actifs non courants	12	0
<b>Actifs non courants</b>	<b>211 501</b>	<b>121 928</b>
Stocks et en-cours	3 907	2 241
Créances clients et autres débiteurs	3 007	1 037
Autres actifs courants	8 167	1 492
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 535	6 412
<b>Actifs courants</b>	<b>20 616</b>	<b>11 182</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>232 117</b>	<b>133 110</b>
<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
<b>Passif</b>		
Capital social	6 000	6 000
Réserves consolidées	19 706	6 891
Résultat de la période	12 958	12 815
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>38 664</b>	<b>25 706</b>
Intérêts non contrôlés	9	-2
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>38 673</b>	<b>25 704</b>
Passifs financiers	156 842	83 054
Impôts différés passifs	17 995	11 033
<b>Passifs non courants</b>	<b>174 837</b>	<b>94 087</b>
Passifs financiers	7 200	3 356
Autres passifs courants	9 006	8 111
Passifs d'impôts courant	0	0
Dettes fournisseurs	2 401	1 852
<b>Passifs courants</b>	<b>18 607</b>	<b>13 319</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>232 117</b>	<b>133 110</b>

L'évolution du poste immeuble de placement est lié aux acquisitions intervenues sur l'exercice ainsi qu'à la mise à la juste valeur du site de Montpellier Mantilla livré sur la période.

## Couverture de la dette

Au 31 décembre 2015, la dette du groupe s'élève à 164 M€ répartie, après couverture, à 62% en dette à taux variable et à 38% en dette à taux fixe. Le groupe a engagé une politique de consolidation de sa dette court terme en dette long terme pour les actifs d'ores et déjà livrés et en exploitation visant à rééquilibrer la proportion court terme / long terme de sa dette.

en milliers d'euros	31/12/2015			31/12/2014		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>56 640</b>	<b>107 403</b>	<b>164 043</b>	<b>18 102</b>	<b>68 309</b>	<b>86 410</b>
<i>En proportion</i>	<i>34,5%</i>	<i>65,5%</i>	<i>100,0%</i>	<i>20,9%</i>	<i>79,1%</i>	<i>100,0%</i>
Couverture	5 321	-5 321	0	4 692	-4 692	0
<b>Emprunts et dettes financières après couverture</b>	<b>61 961</b>	<b>102 082</b>	<b>164 043</b>	<b>22 794</b>	<b>63 617</b>	<b>86 410</b>
<i>En proportion</i>	<i>37,8%</i>	<i>62,2%</i>	<i>100,0%</i>	<i>26,4%</i>	<i>73,6%</i>	<i>100,0%</i>

## Loan to value

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Immobilisations affectées à l'exploitation	9 888	2 893
Juste valeur des immeubles de placement	198 903	117 026
<b>Total</b>	<b>208 791</b>	<b>119 919</b>
Endettement financier net	151 876	78 038
<b>% Part de l'endettement sur les actifs</b>	<b>72,74%</b>	<b>65,08%</b>

Le LTV du groupe s'établit à 72.7% au 31 décembre 2015. L'évolution de ce ratio est lié à la mise en place de la ligne de crédit mezzanine sur l'exercice et à l'endettement bancaire utilisé pour financer les acquisitions de la période.

Ce ratio n'intègre ni les acquisitions en cours, ni la valeur latente des immeubles acquis en VEFA qui devraient être livrés au cours de l'exercice 2016. Retraité de cette valeur latente d'un montant de 7.9 M€ au 31 décembre 2015 sur la base des expertises réalisées par le cabinet Galtier (Expert Immobilier), ce ratio s'établit à 70%.

## Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe s'élève à 4.06 % au 31 décembre 2015 contre 4.61 % au 31 décembre 2014. Retraité de l'incidence des dettes financières (obligation, ligne de crédit obligataire), le taux moyen d'endettement ressort à 2.53 %.

## Evolution des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves liées au capital</i>	<i>Réserves et résultat consolidés</i>	<i>Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres</i>	<i>Capitaux propres part du groupe</i>	<i>Intérêts non contrôlés</i>	<i>Total capitaux propres</i>
<b>Situation à la clôture 31/12/2013</b>	<b>6 000</b>	<b>-5 417</b>	<b>5 813</b>	<b>6 495</b>	<b>12 891</b>	<b>-2</b>	<b>12 889</b>
Résultat de l'exercice 2014			12 815		12 815	1	12 815
Variation du capital					0		0
Autres éléments du résultat global					0		0
Variation de périmètre					0		0
<b>Situation à la clôture 31/12/2014</b>	<b>6 000</b>	<b>-5 417</b>	<b>18 628</b>	<b>6 495</b>	<b>25 706</b>	<b>-1</b>	<b>25 705</b>
Résultat de l'exercice			12 958		12 958	9	<b>12 967</b>
Variation du capital					0		0
Autres éléments du résultat global					0		0
Variation de périmètre					0		0
<b>Situation à la clôture 31/12/2015</b>	<b>6 000</b>	<b>-5 417</b>	<b>31 586</b>	<b>6 495</b>	<b>38 664</b>	<b>8</b>	<b>38 673</b>

Les capitaux propres consolidés s'élevaient 38.673 K€ au 31 décembre 2015 contre 25.705 K€ au 31 décembre 2014. La variation entre 2015 et 2014 s'explique exclusivement par le résultat consolidé de la période qui comprend essentiellement la variation de juste valeur des sites livrés et acquis sur la période.

### Actif net réévalué

#### Expertise du patrimoine locatif et en-cours de construction

Les expertises actualisées au 31 décembre 2014 pour le patrimoine préexistant et celles réalisées au cours de l'exercice par le cabinet Galtier Expertise ont servi de référence au calcul de l'ANR. Sur ces bases, la juste valeur des actifs immobiliers du groupe ressort à 198.9 M€ contre 117 M€ au 31 décembre 2014.

#### Méthode de calcul de l'ANR

L'ANR est calculé à partir des comptes consolidés. Héraclès Investissement calcule un ANR de continuation et un ANR de liquidation.

- ANR de liquidation : il s'agit de la valeur du patrimoine évalué dans une perspective de cession hors droits de mutation sur les immeubles de placement.
- ANR de continuation : il permet de mesurer la valeur du patrimoine dans une perspective de continuation de l'activité en retraitant les effets de l'imposition différée sur les actifs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2015</i>
Capital	6 000	6 000
Réserves consolidées	6 891	19 706
Résultat de la période	12 815	12 958
CP Consolidés	25 706	38 664
ANR comptable IFRS part du groupe	25 706	38 664
Incidence des ID sur réévaluation des immeubles de placement	11 033	17 995
Incidence des droits	0	2 651
Réévaluation des actifs en développement	12 771	7 874
Réévaluation des opérations marchandes	0	0
Retraitement de la JV des instruments de couverture	0	0
<b>ANR de continuation</b>	<b>49 510</b>	<b>67 184</b>
Incidence des ID sur réévaluation des immeubles de placement	-11 033	-17 995
Incidence des ID sur réévaluation des actifs en développement	-4 342	-2 677
Incidence des ID sur réévaluation des opérations marchandes	0	0
Retraitement de la JV des instruments de couverture	0	0
Droits	-4 748	-7 183
<b>ANR de liquidation</b>	<b>29 387</b>	<b>39 329</b>

L'ANR de continuation s'élève à 11.19 € par action.

### Renseignements relatifs au capital

Au 31 décembre 2015, le capital est détenu à 99.99% par Monsieur Javier Alvarez-Roman, président directeur général et fondateur du groupe.

### Administration et Direction générale

Au 31 décembre 2015, la composition du conseil d'administration est la suivante :

- Javier Alvarez-Roman, Président Directeur Général
- Tristan d'Arthuys, Administrateur
- Jean de Labriffe, Administrateur

Le groupe réfléchit actuellement à la mise en place de comités dédiés chargés de suivre les investissements ainsi que les comptes et l'audit. Cette réflexion avait été suspendue dans l'attente des agréments des sociétés Héraclès Gestion et Héraclès Life afin de pouvoir le cas échéant prendre en compte les demandes en matière de gouvernance qui seraient formulées par l'autorité de régulation.

## Principaux risques et gestion des risques

Le groupe est exposé aux risques de crédit, de liquidité et de marché. Le groupe procède de manière régulière à une revue de ses risques et considère que les risques suivants sont pertinents au regard de son activité :

### ▪ Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients.

L'exposition du groupe au risque de crédit est réduite en raison de la diversification et de la qualité de ses locataires. En effet, sur la base des baux signés au 31 décembre 2015, le locataire le plus important représente 11.3 % des loyers. Les 10 principaux locataires représentent quant à eux 58.1 % des loyers annualisés totaux. Au 31 décembre 2015, l'en-cours client de 4.015 K€ correspond principalement au quittance du 1er trimestre 2016 ainsi qu'aux refacturations des commissions prévues dans le cadre des accords conclus avec notre partenaire dans l'OPPCI.

### ▪ Risque de prix

Le risque de prix est limité dans la mesure où le chiffre d'affaires et les baux signés par le groupe présentent des caractéristiques limitant tout risque de forte variation des revenus locatifs :

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) ;
- la durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 4.5 ans à fin décembre 2015 ;
- le groupe est faiblement exposé aux baisses des indexations du coût de la construction et de l'indice des loyers commerciaux.

### ▪ Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par la politique d'arbitrage menée jusqu'à présent par le groupe.

### ▪ Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du groupe ou la valeur des instruments financiers détenus. Le groupe a engagé une politique de consolidation de sa dette court terme en dette long terme pour les actifs d'ores et déjà livrés et en exploitation visant à rééquilibrer la proportion court terme / long terme de sa dette.

### ▪ Risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change.

- Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du groupe Héraclès Investissement s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à court et long terme. La création de valeur du groupe s'appuyant sur une stratégie d'acquisition en « blanc » (sites non encore loués), les financements mis en place à l'acquisition sont des financements court moyen terme d'une durée allant de 3 à 5 ans indexé sur l'Euribor 3 mois. Ces emprunts ne font pas systématiquement l'objet d'une couverture de taux.

Une fois le site loué, le financement court terme initial fait l'objet, au plus tard à son échéance, d'un refinancement à long terme sur une durée allant de 12 à 15 ans en taux fixe. En cas de refinancement à long terme en taux variable, le groupe souscrit, si il le juge nécessaire, sur une durée de 5 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) soit un contrat d'échange de taux de type SWAP, soit une couverture de type CAP.

#### **Principales transactions entre les parties liées**

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement le compte courant d'associé qui constituent une dette de 1 214 milliers d'euros non rémunérée au 31 décembre 2015. Par ailleurs, le site de Paris Floquet a été donné à bail au Président Directeur Général du groupe moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 355 K€. Ce loyer a fait l'objet d'une expertise indépendante.

#### **Evènement post-clôture**

Néant

## **HERACLES INVESTISSEMENT**

Société Anonyme  
au capital de 6 000 000 euros  
Siège social : 30 Avenue de Messine  
75008 PARIS  
479 898 611 RCS PARIS

### **RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 JUN 2016**

Madame, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société et de notre groupe durant l'exercice clos le 31 décembre 2015 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes.

#### **ACTIVITE DE LA SOCIETE**

##### Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2015, l'activité de la Société a consisté à gérer les projets portés par ses filiales pour lesquelles elle exerce une activité de holding animatrice et porte les coûts de structure qui sont refacturés aux filiales.

##### Analyse de l'évolution des affaires

La société a poursuivi son rôle de holding animatrice des filiales du groupe Héraclès. Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2015, comme pour les exercices précédents, l'activité de la Société a consisté à gérer les projets portés par ses filiales dont principalement Héraclès Commerces.

Héraclès Investissement a signé le 30 avril 2015 un contrat de souscription avec un fonds d'investissement pour la mise en place d'une ligne de crédit obligataire d'un montant total de 25 M€ rémunérée au taux de 11%.

Au 31 décembre 2015, 23.3 M€ ont été tirés sur cette ligne obligataire afin notamment de financer les avances de fonds à verser sur les acquisitions et engagements pris par le groupe dans l'attente de la création d'un OPPCI (cf ci-après) au côté d'un investisseur institutionnel. Sur ces 23.3 M€, 17.6 M€ ont été engagés pour le compte de cet OPPCI.

Parallèlement, Héraclès Investissement a signé le 30 avril 2015, un protocole d'investissement avec un investisseur institutionnel visant à créer un OPPCI détenu conjointement par Héraclès Investissement et cet investisseur.

Dans ce cadre, un processus d'agrément a été initié auprès de l'AMF pour une société de gestion de portefeuille (SGP). La société Héraclès Gestion, filiale à 99.99% d'Héraclès Investissement, a été agréée comme société de gestion de portefeuilles le 6 novembre 2015.

#### Principaux risques et incertitudes

En tant que société holding, la société n'est confrontée à aucun risque et incertitude spécifique.

Au terme d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2011 à 2013, le groupe s'est vu notifier au cours de l'exercice pour 1.6 M€ de redressements. L'ensemble des chefs de redressements sont actuellement en cours de discussion avec l'administration fiscale et portent pour une large part sur la remise en cause du traitement historique des amortissements dans les comptes sociaux de la société Héraclès Commerces avant la restructuration du capital de cette société intervenue en juin 2012 et qui se traduira, en cas de maintien, par un simple effet de décalage. L'incidence de ce contrôle est provisionnée dans les comptes pour 0.5 M€ correspondant à la meilleure estimation du risque réellement encouru par le groupe à la date d'arrêtés des comptes.

#### Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

L'OPPCI Héraclès Life a fait l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 29 janvier 2016.

#### Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

#### Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Héraclès Investissement poursuivra sur l'exercice 2016 la gestion des projets portés par ses filiales et assurera également pour leur compte le suivi et la réalisation des nouveaux projets de développement qui se présenteraient.

#### Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture des deux derniers exercices clos, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

<i>Echéance (en jours)</i>	<i>Solde des dettes fournisseurs</i>	
	<i>exercice clos le 31/12/2015</i>	<i>exercice clos le 31/12/2014</i>
30	317 714,19 euros	
60	284 252,62 euros	128 011 euros
90 et plus	400 012,61 euros	
<b>Total</b>	<b>1 001 979,42 euros</b>	<b>128 011 euros</b>



## **FILIALES ET PARTICIPATIONS**

### **Activité des filiales et participations**

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

Nous complétons ces informations par les éléments suivants :

Le capital de la société HERACLES ENTREPRISES (filiale à 99,99%) a été augmenté de 4 000 000 euros en juin 2015, par une augmentation de capital réservée intégralement à notre société. De plus cette société a été transformée en SNC.

Le capital de la société HERACLES PREMIUM (filiale à 99,99%, anciennement dénommée HERACLES RESIDENCES) a été augmenté de 3 000 000 euros en juin 2015, par une augmentation de capital réservée intégralement à notre société. De plus cette société a été transformée en SNC. Cette structure a vocation à porter les biens de haut standing détenus ou à détenir par le groupe.

## **PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2015.

La proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce s'élevait au 31 décembre 2015 à moins de 0,01%.

## **COMPTES CONSOLIDES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le rapport de gestion du groupe et les comptes consolidés de l'exercice écoulé que nous soumettons à votre approbation.

Au 31 décembre 2015, le périmètre de consolidation du groupe HERACLES INVESTISSEMENT comprenait les sociétés suivantes :

Société tête de groupe : HERACLES INVESTISSEMENT

Sociétés intégrées selon la méthode de l'intégration globale :

- HERACLES COMMERCES (SNC) : détenue à 99,99%
- HERACLES PREMIUM (ex Héraclès RESIDENCES) (SNC) : détenue à 99,99%
- HERACLES ENTREPRISE (SNC) : détenue à 99,99%
- HERACLES RESIDENCES (SNC) : détenue à 99,99%
- HERACLES DEVELOPPEMENT (SNC) : détenue à 99,99 %
- HERACLES GESTION (SAS) : détenue à 99,99 %
- SCI CHOISY NEWBURN : détenue à 99,99 %

- SCI MONTPELLIER MERICOURT : détenue à 99,99 %
- SCI PARIS BONAPARTE : détenue à 99,99 %
- SCI PARIS 50 MALTE : détenue à 99,99 %
- SCI LYON PERIER : détenue à 99,99 %
- SCI LYON CHARLEMAGNE : détenue à 99,99 %
- SCI NIMES DESMONS : détenue à 99,99 %
- SCI NIMES MEDITERRANNEE : détenue à 99,99 %
- SCI 76 DE GAULLE détenue à 99,9%
- SCI 104 AVENUE DE PARIS détenue à 99,67 %

Les sociétés HERACLES DEVELOPPEMENT, HERACLES GESTION et HERACLES RESIDENCES ont été créées en 2015. De même que les SCI CHOISY NEWBURN, MONTPELLIER MERICOURT, PARIS BONAPARTE, PARIS 50 MALTE, LYON PERIER, LYON CHARLEMAGNE, NIMES DESMONS, et NIMES MEDITERRANNEE.

La société HERACLES RESIDENCES a été créée sur l'exercice afin de porter le développement anticipé par le groupe dans les résidences gérées qui ne seraient pas logées dans l'OPCI.

La société HERACLES DEVELOPPEMENT est une société de service intra-groupe qui porte les équipes développement et production au service de l'ensemble des filiales.

La société HERACLES GESTION a été agréée en novembre 2015 par l'AMF comme société de gestion de portefeuille. Elle porte l'ensemble des équipes gestion du groupe et refacture l'ensemble de ses prestations aux filiales dont elle assure la gestion.

Les SCI CHOISY NEWBURN, MONTPELLIER MERICOURT, PARIS BONAPARTE, PARIS 50 MALTE ont respectivement acquis sur l'exercice les sites de Choisy-le-Roi, Paris-Laumière, Montpellier-Bureaux, Paris-Bonaparte et ParisMalte.

Les SCI LYON PERIER, LYON CHARLEMAGNE, NIMES DESMONS, et NIMES MEDITERRANNEE ne portent aucun actif au 31 décembre 2015 mais ont vocation à accueillir les sites pour lesquels des promesses ont été signées au cours de l'exercice 2015

Les sociétés SCI 76 de Gaulle et SCI 104 Avenue de Paris n'ont eu aucune activité sur l'exercice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce, il est présenté ci-après le rapport de gestion du groupe et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, lesquels sont soumis aux associés aux fins de leur approbation.

#### Descriptif de l'activité du groupe sur 2015

Le groupe a renforcé sa croissance au cours de l'exercice en mettant corrélativement en place les moyens financiers de son action en signant le 30 avril 2015 un contrat de souscription avec un fonds d'investissement pour la mise en place d'une ligne de crédit obligataire d'un montant total de 25 M€ ainsi qu'un protocole d'investissement avec un investisseur institutionnel visant à créer un OPCI détenu conjointement par Héraclès Investissement et ce même investisseur.

Les principales opérations de l'exercice sont reprises ci-après :

Le site de Paris Choisy a été cédé en septembre 2015 à un investisseur après avoir implanté les enseignes Monoprix et Basic Fit dans cet ancien garage Renault restructuré.

Les sites de Paris Charonne, de Colombes Barbusse ainsi qu'un des commerces de Bobigny ont également été cédés. Ces trois derniers sites ne rentraient plus, compte tenu de leur faible taille, dans la stratégie du groupe visant des investissements dans des surfaces plus importantes.

Le groupe a, conformément aux engagements signés au cours de l'exercice précédent, procédé à l'acquisition :

Sur Héraclès Investissement de 461 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage du 30 avenue de Messine à Paris (siège social du groupe) afin de procéder à une extension du siège social actuel. L'acquisition a été financée par crédit-bail avec option d'achat intégrant le refinancement du siège actuel et les travaux à entreprendre. La réception des travaux est intervenue le 20 décembre 2015.

Sur le pôle Commerces :

- Via la SCI Choisy Newburn, d'un local d'une surface de 3.920 m<sup>2</sup> à Paris (19<sup>ème</sup>) intégralement loué à un opérateur public, d'un ensemble de 2.064 m<sup>2</sup> de commerces à Choisy-le-Roi (Val de Marne) intégralement loué, et de deux commerces en VEFA d'une surface de 571 m<sup>2</sup> à Montpellier (Hérault) en cours de commercialisation et destiné à compléter la présence du groupe dans le nouveau quartier de la Mantilla,
- Via la SCI Paris 50 Malte, d'un local d'une surface de 2.116 m<sup>2</sup> à Paris (11<sup>ème</sup>) loué à un centre de fitness,
- Via la SCI Paris Bonaparte, d'un local d'une surface de 360 m<sup>2</sup> à Paris (6<sup>ème</sup>) (ancienne agence bancaire) en cours de commercialisation,
- Via Héraclès Commerces, d'une ancienne station-service située au Mans (Sarthe) à l'entrée du principal centre commercial régional loué à un restaurant et à une boulangerie.

Sur le pôle Entreprises :

- Via la SCI Montpellier Mericourt, d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3.240 m<sup>2</sup> situé à Montpellier (Hérault) et commercialisé à 50% de sa surface,
- Via Héraclès Entreprises, d'un immeuble de bureaux d'une surface de 7.369 m<sup>2</sup> situé à Garches (Haut de Seine) et commercialisé à 60% de sa surface,

Sur le pôle Résidences :

- Via Héraclès Investissement, des parts d'une société sans activité et possédant un immeuble situé en périphérie immédiate de Paris Nord permettant un projet de résidence étudiante de 190 chambres situé en face de l'université et au pied des transports en commun.

Le groupe a par ailleurs signé au cours de l'exercice :

Sur le pôle Commerces,

- Via la SCI Lyon Charlemagne, une promesse d'acquisition en VEFA d'un ensemble de commerce d'une surface de 1.482 m<sup>2</sup> à Lyon. L'acquisition est prévue au premier semestre 2016 pour une livraison au quatrième trimestre 2017.

Sur le pôle Entreprises :

- Via Héraclès Investissement, deux promesses d'acquisitions portant sur deux terrains mitoyens d'une surface totale de 30.000 m<sup>2</sup> situés dans une banlieue résidentielle du sud de Paris. Une partie de l'opération sera conservée en patrimoine dans le cadre d'un projet de deux résidences gérées (Résidence étudiante et de tourisme d'affaires) à construire, le reste du terrain sera cédé à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 23.400 m<sup>2</sup>,
- Via la SCI Lyon Périer, une promesse d'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux d'une surface de 2.759 m<sup>2</sup> à Lyon. L'acquisition est prévue au 1er semestre 2016 pour une livraison au quatrième trimestre 2017

Sur le pôle Résidences :

- Via Héraclès Résidences, une promesse d'acquisition a été signée pour acquérir un ensemble hôtelier situé dans une station thermale de réputation internationale. Cet ensemble hôtelier d'une surface de 4.975 m<sup>2</sup> comprend deux hôtels-restaurants et un spa. Il est aujourd'hui intégralement loué pour une durée ferme de 10 ans.
- Via la SCI Nîmes Desmons, une promesse d'acquisition en VEFA portant sur une résidence étudiante de 194 logements en emplacement « prime » et située dans une grande métropole du sud de la France d'une surface de 4.967 m<sup>2</sup>. La livraison de l'ensemble est prévue au second semestre 2017.
- Via Héraclès Premium, Une promesse d'acquisition a également été signée en vue de l'acquisition d'une résidence premium située dans le Calvados. Héraclès Premium a également acquis auprès de la SCI 76 de Gaulle un terrain situé à Chennevières sur Mame. Un projet immobilier résidentiel est en cours de réflexion sur ce terrain rare de 15.000 m<sup>2</sup> offrant une vue panoramique sur Paris.

Les SCI CHOISY NEWBURN, MONTPELLIER MERICOURT, PARIS BONAPARTE, PARIS 50 MALTE ont ainsi respectivement acquis sur l'exercice les sites de Choisy-le-Roi, Paris Laumière, Montpellier Bureaux, Paris Bonaparte et Paris Malte qui ensemble représentent un investissement de 43.4 M€ pour 11.695 m<sup>2</sup> et 2.9 M€ de loyers HT/HC annuel.

Les SCI 104 avenue de Paris et SCI 76 de Gaulle ne portent plus aucune activité ni aucun actif. Elles sont conservées afin si nécessaire de servir de véhicule d'investissement.

#### Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice en cours restent principalement le développement de l'ensemble des branches d'activités du groupe (Commerces, Résidences, Entreprises et Support) comme en attestent les promesses signées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 en recherchant une création de valeur significative générée par l'acquisition en « blanc » puis la commercialisation des sites identifiés.

#### Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La société Héraclès Life a obtenu son agrément d'OPPCI par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 29 janvier 2016. Son immatriculation est en cours.

#### Activités en matière de recherche et de développement

Néant.

#### Présentation des comptes consolidés

Voici les principaux postes des comptes consolidés :

Nos revenus locatifs s'élèvent à 4 918 K euros contre 3 163 K euros sur l'exercice précédent. Etant donné l'absence sur 2015 d'autres produits d'exploitation, le total des produits des activités ordinaires du groupe s'élève à 4 918 K euros.

Le résultat opérationnel avant cession et variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 701 K euros contre 600 K euros sur l'exercice précédent.

Notre résultat opérationnel courant est de 24 762 K euros (contre 20 566 K euros sur 2014), et notre résultat opérationnel de 24 987 K euros (contre 20 317 K euros sur l'exercice précédent).

Le coût de l'endettement financier net est de - 4 981 K euros (contre - 2 215 K euros sur l'exercice précédent).

Le résultat avant impôts s'élève à 20 006 K euros, contre 17 880 K euros sur 2014.

Il s'ensuit un résultat net de la période de 12 968 K euros (contre 12 815 K euros sur 2014) et un résultat net part de groupe de 12 958 K euros (soit un résultat net de 2,16 euros par action, contre 2,14 euros sur l'exercice précédent).

Le résultat global du groupe s'élève par conséquent à 12 968 K euros, contre 12 815 K euros sur l'exercice précédent.

Le bilan du groupe se décompose comme suit :

Total de l'actif : 232 117 K euros (composé d'actifs non courants à hauteur de 211 501 K euros et d'actifs courants pour 20 616 K euros).

Le passif se compose :

- des capitaux propres part du groupe : 38 664 K euros
- des capitaux propres : 38 673 K euros
- du passif non courant : 174 837 K euros (dont 156 842 K euros de dettes financières à long terme)
- du passif courant : 18 607 K euros.

## **RESULTATS - AFFECTATION**

### Examen des comptes sociaux et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le chiffre d'affaires s'est élevé à 3 768 439 euros contre 2 445 384 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 54,10%.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 121 829 euros contre 6 947 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des achats et variations de stocks s'élève à 710 917 euros contre 0 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 1 927 953 euros contre 881 359 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 218,72%.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 32 857 euros contre 131 906 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -75,09%.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 684 475 euros contre 595 761 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 14,89%.

Le montant des charges sociales s'élève à 402 624 euros contre 264 291 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 52,34%.

L'effectif salarié moyen est de 5 personnes.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 68 760 euros contre 64 677 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 6,31%.

Le montant des autres charges s'élève à 15 euros contre 61 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -75,40%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 3 827 601 euros contre 1 938 055 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 197.47%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 62 666 euros contre 514 276 euros pour l'exercice précédent.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier de 80 804 euros (1 233 619 euros pour l'exercice précédent), il s'établit à 143 470 euros contre 1 747 896 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -2 696 euros contre -23 913 euros pour l'exercice précédent,
- de l'impôt sur les sociétés de 56 003 euros contre 215 620 euros pour l'exercice précédent,

le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 se solde par un bénéfice de 84 771.43 euros contre un bénéfice de 1 508 362,51 euros pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2015, le total du bilan de la Société s'élevait à 47 641 681 euros contre 21 251 515 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 124,18%.

#### Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière de la Société

La création de valeur générée sur la période se traduit dans les résultats consolidés du groupe qui progressent notamment du fait de la valeur créée sur les actifs acquis en cours d'exercice. Le ratio d'endettement rapporté à la valeur de marché des actifs au 31 décembre 2015 s'élève à 72.74% (65,08% au 31 décembre 2014).

#### Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 84 771.43 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice :	84 771.43 euros
A la réserve légale :	4 238,57 euros
	-----
Solde	80 532,86 euros

Auquel s'ajoute :	
Le report à nouveau antérieur :	3 456 622,56 euros
Pour former un bénéfice distribuable de :	3 537 155,42 euros
En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 3 537 155,42 euros.	

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 9 643 746,99 euros.

#### Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

#### Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39, 4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 25 682 euros.

#### Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

### **ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

Nous vous précisons qu'aucun mandat d'administrateur ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

#### Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

M. Javier ALVAREZ-ROMAN

- Administrateur et Président Directeur Général de la société SA HERACLES INVESTISSEMENT

- Gérant de la société SNC HERACLES ENTREPRISES
- Gérant de la société SNC HERACLES COMMERCES
- Gérant de la société SNC HERACLES RESIDENCES
- Gérant de la société SNC HERACLES PREMIUM
- Gérant de la société SNC HERACLES DEVELOPPEMENT
- Gérant de la société SAS HERACLES GESTION
- Gérant de la société SARL TARDIF ET CIE
- Gérant de la société SCI CHOISY NEWBURN
- Gérant de la société SCI NIMES MED
- Gérant de la société SCI LYON CHARLEMAGNE
- Gérant de la société SCI PARIS BONAPARTE
- Gérant de la société SCI LYON PERIER
- Gérant de la société SCI NIMES DESMONS
- Gérant de la société SCI MONTPELLIER MERICOURT
- Gérant de la société SCI PARIS 50 MALTE
- Gérant de la société SCI AMIENS LECOQ
- Gérant de la société SCI NANTERRE BARBUSSE



- Gérant de la société SCI VLADA
- Gérant de la société SCI 76 DE GAULLE
- Gérant de la société SCI 104 AVENUE DE PARIS

M. Tristan d'ARTHUYS

- Administrateur de la société SA HERACLES INVESTISSEMENT

M. Jean DE LABRIFFE

- Administrateur de la société SA HERACLES INVESTISSEMENT

Votre Conseil vous invite, après la lecture des rapports présentés par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à PARIS  
Le 29 avril 2016

Le Conseil d'Administration



**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60066  
92066 Paris la Défense Cedex  
France



**PREJEAN AUDIT & CONSEIL**  
30, avenue de Messine  
75008 Paris  
France

**HERACLES INVESTISSEMENT**

**Société Anonyme**

**Rapport des commissaires aux  
comptes sur les comptes  
consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2015  
HERACLES INVESTISSEMENT  
Société Anonyme  
30, avenue de Messine - 75008 Paris  
*Ce rapport contient 31 pages*



KPMG AUDIT IS  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92086 Paris la Défense Cedex  
France



PREJEAN AUDIT & CONSEIL  
30, avenue de Messine  
75006 Paris  
France

**HERACLES INVESTISSEMENT**  
**Société Anonyme**

Siège social : 30, avenue de Messine - 75008 Paris  
Capital social : € 6.000.000

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société HERACLES INVESTISSEMENT SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**1. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## 2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Comme indiqué dans la note 1.D.6, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par des experts indépendants. Nous avons examiné les données et hypothèses retenues par ces experts indépendants ainsi que les évaluations qui en résultent et nous avons vérifié que les notes de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relative au groupe données dans le rapport sur la gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense, le 20 mai 2016

KPMG Audit IS



François PLAT

Associé

Paris, le 20 mai 2016

PAC  
PRÉJEAN AUDIT & CONSEIL



Pierre PREJEAN

Associé

**Etats financiers consolidés**

**31 décembre 2015**

**HERACLES INVESTISSEMENT**

30 Avenue Messine  
75008 PARIS

Héraclès Investissement  
Société anonyme  
Au capital de 6.000.000 € au 31 décembre 2015  
30 avenue de Messine  
75008 Paris

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE .....	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....	4
ETAT DU RESULTAT GLOBAL .....	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....	7
1. Notes annexes .....	8
A. Entités présentant les états financiers .....	8
B. Déclaration de conformité .....	8
C. Modalités de consolidation .....	8
D. Méthodes et règles d'évaluations .....	9
E. Faits marquants .....	14
F. Périmètre .....	16
G. Information sectorielle .....	17
2. Précisions sur certains postes du bilan consolidé .....	19
A. Immobilisations incorporelles .....	19
B. Immobilisations corporelles .....	19
C. Immeubles de placement .....	20
D. Stocks et en-cours .....	21
E. Créances clients et autres débiteurs .....	21
F. Actifs courants .....	21
G. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	22
H. Capitaux propres .....	22
I. Passifs financiers courants et non courants .....	22
J. Impôts différés .....	24
K. Fournisseurs .....	24
L. Passifs courants .....	24
3. Notes sur le compte de résultat .....	25
A. Produits des activités ordinaires .....	25
B. Autres charges d'exploitation .....	25
C. Variation de la juste valeur des immeubles de placement .....	25
D. Résultat sur cession d'immeubles de placement .....	26
E. Coût de l'endettement brut .....	26
F. Résultat par action .....	26
G. Impôts sur les résultats .....	27
4. Transactions avec les parties liées .....	27
5. Rémunération du personnel dirigeant du groupe .....	27
6. Engagements donnés ou reçus .....	27

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Note</i>
<b>Actif</b>			
Immobilisations incorporelles	17	1	2 A
Immobilisation corporelles	12 569	4 901	2 B
Immeubles de placement	198 903	117 026	2 C
Autres actifs non courants	12	0	
<b>Actifs non courants</b>	<b>211 501</b>	<b>121 928</b>	
Stocks et en-cours	3 907	2 241	2 D
Créances clients et autres débiteurs	3 007	1 037	2 E
Autres actifs courants	8 167	1 492	2 F
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 535	6 412	2 G
<b>Actifs courants</b>	<b>20 616</b>	<b>11 182</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>232 117</b>	<b>133 110</b>	
<b>Passif</b>			
Capital social	6 000	6 000	2 H
Réserves consolidées	19 706	6 891	
Résultat de la période	12 958	12 815	
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>38 664</b>	<b>25 706</b>	
Intérêts non contrôlés	9	-2	
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>38 673</b>	<b>25 704</b>	
Passifs financiers	156 842	83 054	2 I
Impôts différés passifs	17 995	11 033	2 J
<b>Passifs non courants</b>	<b>174 837</b>	<b>94 087</b>	
Passifs financiers	7 200	3 356	2 I
Autres passifs courants	9 006	8 111	2 L
Passifs d'impôts courant	0	0	
Dettes fournisseurs	2 401	1 852	2 K
<b>Passifs courants</b>	<b>18 607</b>	<b>13 319</b>	
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>232 117</b>	<b>133 110</b>	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Note</i>
Loyers	3 012	2 037	
Autres prestations	1 906	1 126	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>4 918</b>	<b>3 163</b>	
Autres produits d'exploitation	0	445	
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>4 918</b>	<b>3 608</b>	3 A
Frais de personnel	-992	-860	3 B
Autres charges d'exploitation	-2 882	-2 016	3 B
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-343	-132	
<b>Résultat opérationnel avant cession et variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>701</b>	<b>600</b>	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25 532	22 488	3 C
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-1 471	-2 522	3 D
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>24 762</b>	<b>20 566</b>	
Autres produits et charges opérationnels	225	-249	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>24 987</b>	<b>20 317</b>	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3	19	
Intérêts financiers	-4 984	-2 234	3 E
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-4 981</b>	<b>-2 215</b>	
Autres produits et charges financiers	0	-222	
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>	<b>20 006</b>	<b>17 880</b>	
Résultat des activités destinées à la vente	0	0	
Impôts sur les bénéfices	-7 038	-5 065	3 G
<b>Résultat net de la période</b>	<b>12 968</b>	<b>12 815</b>	
Résultat net des intérêts non contrôlant	10	0	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>12 958</b>	<b>12 815</b>	
<b>Résultat net part du groupe par action (en euros)</b>			
- Résultat de base par action	2,16	2,14	3 F
- Résultat dilué par action	2,16	2,14	3 F



## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Résultat de la période	12 968	12 815
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
<b>Total du résultat global</b>	<b>12 968</b>	<b>12 815</b>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Note</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Résultat net		12 958	12 815
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</b>			
Variation de la juste valeur sur les immeubles	2C	-25 532	-22 488
Elimination des résultats de cession	3D	1 471	2 522
Dépréciations et provisions		343	132
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>-10 760</b>	<b>-7 019</b>
Elimination du coût de l'endettement financier net	3E	4 984	2 234
Elimination de la charge d'impôts	3G	7 038	5 065
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-8 868	6 567
<b>Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies</b>		<b>-7 606</b>	<b>6 847</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-12	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles		-657	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	2C	-70 499	-59 255
Produit de cession d'immeubles de placement	3D	14 691	22 150
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>-56 477</b>	<b>-37 105</b>
Encaissements provenant d'emprunt	2I	93 725	55 815
Décaissements liés aux remboursements d'emprunts	2I	-25 135	-17 332
Décaissements liés aux financements en crédit bail		-427	0
Intérêts financiers versés	3E	-4 984	-2 012
Autres flux liés aux opérations de financement		27	-1 111
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>63 206</b>	<b>35 360</b>
<b>Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>-877</b>	<b>5 102</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	2G	6 412	1 310
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	2G	5 535	6 412

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves liées au capital</i>	<i>Réserves et résultat consolidés</i>	<i>Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres</i>	<i>Capitaux propres part du groupe</i>	<i>Intérêts non contrôlés</i>	<i>Total capitaux propres</i>
<b>Situation à la clôture 31/12/2013</b>	<b>6 000</b>	<b>-5 417</b>	<b>5 813</b>	<b>6 495</b>	<b>12 891</b>	<b>-2</b>	<b>12 889</b>
Résultat de l'exercice 2014			12 815		12 815	1	12 815
Variation du capital					0		0
Autres éléments du résultat global					0		0
Variation de périmètre					0		0
<b>Situation à la clôture 31/12/2014</b>	<b>6 000</b>	<b>-5 417</b>	<b>18 628</b>	<b>6 495</b>	<b>25 706</b>	<b>-1</b>	<b>25 705</b>
Résultat de l'exercice			12 958		12 958	9	12 967
Variation du capital					0		0
Autres éléments du résultat global					0		0
Variation de périmètre					0		0
<b>Situation à la clôture 31/12/2015</b>	<b>6 000</b>	<b>-5 417</b>	<b>31 586</b>	<b>6 495</b>	<b>38 664</b>	<b>8</b>	<b>38 673</b>

## 1. Notes annexes

### A. Entités présentant les états financiers

HERACLES Investissement (la « Société ») est une société anonyme domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 30 avenue de Messine – 75008 Paris. L'activité du Groupe consiste essentiellement en la détention et la gestion d'actifs immobiliers ainsi que la participation au capital de sociétés ayant une activité similaire.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des États financiers consolidés au 31 décembre 2015 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 29 avril 2016.

Les états financiers consolidés du groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont consultables sur internet et disponibles sur demande au siège social de la société.

### B. Déclaration de conformité

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2014 à l'exception des nouvelles normes IFRS, nouveaux amendements et nouvelles interprétations d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et qui n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes du groupe :

- IFRIC 21 – Taxes prélevées par une autorité publique. IFRIC 21 traite de la comptabilisation du passif lié à une obligation de payer une taxe autre que l'impôt sur les sociétés et qui précise que sa comptabilisation doit correspondre au fait générateur qui la rend exigible.

Par ailleurs, le groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, adoptées ou non par l'Union Européenne :

- Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieures adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2015 :
  - Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement ;
  - Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Immobilisations corporelles et incorporelles ;
  - Amendements à IAS 19 – Avantages du personnel ;
  - IFRS 9 – Instruments financiers ;
  - IFRS 15 – Reconnaissance du revenu.

Ces projets sont susceptibles d'avoir un impact, en cours d'évaluation par la direction, sur les états financiers du groupe.

### C. Modalités de consolidation

#### • Méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers du groupe HERACLES Investissement et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

#### Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque Héraclès Investissement détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de la société de manière à obtenir des avantages de ses activités. Il est présumé exister si l'entité mère détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée. Les états financiers des sociétés contrôlées sont inclus dans les états financiers consolidés du groupe suivant la méthode de l'intégration globale à compter de la date du transfert du contrôle effectif et jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

#### Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

#### Coentreprises

Les coentreprises sont les entités sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Au 31 décembre 2015, toutes les sociétés incluses dans le périmètre sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

- **Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères**

Toutes les sociétés étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère aucun écart de conversion.

- **Dates de clôture**

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2015.

### **D. Méthodes et règles d'évaluations**

#### **1. Utilisations d'estimation et exercice du jugement**

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Héraclès Investissement pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur la juste valeur des immeubles de placement.

Ces estimations et hypothèses sont établies de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

#### **2. Homogénéité des méthodes**

Les actifs, les passifs, les charges et les produits des entreprises consolidées sont évalués et présentés selon des méthodes homogènes au sein du groupe.

#### **3. Opérations intra groupe**

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées ainsi que les résultats de ces transactions (marge d'exploitation, plus-values, dividendes). Les pertes sont éliminées de la même façon que les profits, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

#### **4. Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels.

#### **5. Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou au coût de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité des actifs concernés. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes. Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

Agencements	10 à 15 ans
Mobilier et matériel de bureau	3 à 10 ans

## 6. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Le groupe a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leurs coûts, y compris les coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

### *Juste valeur*

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de l'arrêté et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés aux dites dépenses.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante : Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent. Les valeurs retenues sont des valeurs d'expertises hors droits

### *Méthodologie d'expertise*

La valeur de marché au 31 décembre 2015 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon essentiellement deux approches :

- La méthode de comparaison directe : la valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents
- et/ou la méthode du rendement : cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

## 7. Actifs destinés à la vente et activités abandonnées (IFRS 5)

La norme IFRS 5 prévoit, lorsque l'entité a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, le classement en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe Héraclès, seuls les immeubles faisant l'objet de promesses de vente sont classés en actifs destinés à la vente selon la norme IFRS 5. Ces actifs restent évalués à la juste valeur en application de la norme IAS 40.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

## 8. Stocks et travaux en-cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au coût de revient le cas échéant. Les coûts d'emprunt sont inclus dans le coût des stocks conformément à IAS 23.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

#### 9. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur déterminé en fonction de la valeur recouvrable.

#### 10. Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

#### 11. Dépréciations des actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs du groupe sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

#### 12. Passifs financiers

Les passifs financiers sont ventilés entre :

- Emprunts et dettes financières à long terme (pour la partie des dettes supérieures à un an), qui sont classés en passifs financiers non courants,
- Emprunts et dettes financières à court terme qui sont classés en passifs financiers courants et intègrent la part à moins d'un an des emprunts et dettes financières à long terme.

Les passifs financiers sont valorisés au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les comptes courants d'actionnaires sont retraités de l'endettement financier net.

#### 13. Dépôts de garantie des locataires à long terme

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Le groupe Héraclès Investissement n'actualise pas les dépôts de garantie reçus des locataires en raison du caractère non significatif de l'effet sur les comptes qu'entraînerait d'une telle actualisation. Les dépôts de garantie sont classés dans les passifs financiers non courants dès lors que leur terme conventionnel se situe à plus d'un an.

#### 14. Provisions

Conformément à la norme IAS 37, une provision est comptabilisée au bilan lorsque le groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié les risques spécifiques relatifs à ce passif.

Les litiges sont provisionnés à hauteur des risques estimés par le groupe sur la base d'une analyse au cas par cas et en fonction des informations disponibles.

#### 15. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

#### 16. Impôts sur le résultat

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés susceptibles d'exister à la clôture des comptes concernent principalement l'effet de la mise à la juste valeur des immeubles de placement.

#### 17. Enregistrement des produits

Un produit est comptabilisé, lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et qu'on peut évaluer son montant de façon fiable.

Le chiffre d'affaires consolidé est essentiellement constitué des revenus locatifs. Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires. Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les plus-values et moins-values de cession d'immeubles de placement sont isolées sur la ligne « Résultat sur cession d'immeuble de placement » du compte de résultat consolidé.

Elles correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente des immeubles, minorés de la valeur des immeubles de placements au bilan ainsi que des indemnités de remboursement anticipé prévues dans les contrats de prêts souscrits à l'origine pour le financement de ces actifs non courants.

#### 18. Opérations de location

Le groupe Héraclès Investissement met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement. Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur.

Les contrats de locations signés par le groupe Héraclès Investissement avec ses clients sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée du bail.

#### 19. Avantages postérieurs à l'emploi

En vertu des obligations légales, Héraclès Investissement participe à des régimes obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan consolidé de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Compte tenu du nombre et de l'âge moyen des salariés du groupe, cet engagement non significatif n'a pas été provisionné.

#### 20. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

- résultat de base par action : le résultat de la période (part du groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice,
- résultat dilué par action : le résultat de la période (part du groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

Au 31 décembre 2015, il n'existe aucun instrument dilutif du capital



## 21. Gestion des risques

Le groupe est exposé aux risques de crédit, de liquidité et de marché. Le groupe procède de manière régulière à une revue de ses risques et considère que les risques suivants sont pertinents au regard de son activité :

### ▪ Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients.

L'exposition du groupe au risque de crédit est réduite en raison de la diversification et de la qualité de ses locataires. En effet, sur la base des baux signés au 31 décembre 2015, le locataire le plus important représente 11.3 % des loyers. Les 10 principaux locataires représentent quant à eux 58.1 % des loyers annualisés totaux. Au 31 décembre 2015, l'en-cours client de 4.015 K€ correspond principalement au quittancement du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 ainsi qu'aux refacturations des commissions prévues dans le cadre des accords conclus avec notre partenaire dans l'OPPCI.

### ▪ Risque de prix

Le risque de prix est limité dans la mesure où le chiffre d'affaires et les baux signés par le groupe présentent des caractéristiques limitant tout risque de forte variation des revenus locatifs :

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) ;
- la durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 4.5 ans à fin décembre 2015 ;
- le groupe est faiblement exposé aux baisses des indexations du coût de la construction et de l'indice des loyers commerciaux.

### ▪ Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par la politique d'arbitrage menée jusqu'à présent par le groupe.

### ▪ Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du groupe ou la valeur des instruments financiers détenus. Le groupe a engagé une politique de consolidation de sa dette court terme en dette long terme pour les actifs d'ores et déjà livrés et en exploitation visant à rééquilibrer la proportion court terme / long terme de sa dette.

### ▪ Risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change.

### ▪ Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du groupe Héraclès Investissement s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à court et long terme. La création de valeur du groupe s'appuyant sur une stratégie d'acquisition en « blanc » (sites non encore loués), les financements mis en place à l'acquisition sont des financements court moyen terme d'une durée allant de 3 à 5 ans indexé sur l'Euribor 3 mois. Ces emprunts ne font pas systématiquement l'objet d'une couverture de taux.

Une fois le site loué, le financement court terme initial fait l'objet, au plus tard à son échéance, d'un refinancement à long terme sur une durée allant de 12 à 15 ans en taux fixe. En cas de refinancement à long terme en taux variable, le groupe souscrit, si il le juge nécessaire, sur une durée de 5 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) soit un contrat d'échange de taux de type SWAP, soit une couverture de type CAP.

## E. Faits marquants

### Faits marquants de l'exercice

#### 1. Cessions :

Le site de Paris Choisy a été cédé en septembre 2015 à un investisseur après avoir implanté les enseignes Monoprix et Basic Fit dans cet ancien garage Renault restructuré.

Le site de Paris Charonne a également été cédé au cours du 1er semestre 2015, le locataire en place ayant souhaité exercer par anticipation l'option d'achat dont il bénéficiait. Le site de Colombes Barbusse a été cédé à un exploitant de crèche. Enfin, un des commerces de Bobigny (Laverie) a également été cédé à son exploitant en début d'exercice.

Ces trois derniers sites ne rentraient plus, compte tenu de leur faible taille, dans la stratégie du groupe visant des investissements dans des surfaces plus importantes.

#### 2. Acquisitions :

Le groupe a, conformément aux engagements signés au cours de l'exercice précédent, procédé à l'acquisition :

Sur Héraclès Investissement, de 461 m<sup>2</sup> au 3ème étage du 30 avenue de Messine à Paris (siège social du groupe) afin de procéder à une extension du siège social actuel. L'acquisition a été financée par crédit-bail avec option d'achat intégrant le refinancement du siège actuel et les travaux à entreprendre. La réception des travaux est intervenue le 20 décembre 2015.

Sur le pôle Commerces :

- d'un local d'une surface de 3.920 m<sup>2</sup> à Paris (19ème) intégralement loué à un opérateur public,
- d'un local d'une surface de 2.116 m<sup>2</sup> à Paris (11<sup>ème</sup>) intégralement loué à un centre de fitness,
- d'un ensemble de 2.064 m<sup>2</sup> de commerces à Choisy-le-Roi (Val de Marne) intégralement loué,
- de deux commerces en VEFA d'une surface de 571 m<sup>2</sup> à Montpellier (Hérault) en cours de commercialisation et destiné à compléter la présence du groupe dans le nouveau quartier de la Mantilla,
- d'un local d'une surface de 360 m<sup>2</sup> à Paris (6<sup>ème</sup>) (ancienne agence bancaire) en cours de commercialisation,
- d'une ancienne station-service situé au Mans (Sarthe) à l'entrée du principal centre commercial régional loué pour partie à un restaurant et en cours de restructuration pour y édifier une boulangerie.

Sur le pôle Entreprises :

- d'un immeuble de bureaux d'une surface de 7.369 m<sup>2</sup> situé à Garches (Haut de Seine) et commercialisé à 60% de sa surface,
- d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3.240 m<sup>2</sup> situé à Montpellier (Hérault) et commercialisé à 50% de sa surface,

Sur le pôle Résidences :

- des parts d'une société sans activité et possédant un immeuble situé en périphérie immédiate de Paris Nord permettant un projet de résidence étudiante de 190 chambres situé en face de l'université et au pied des transports en commun.

Le groupe a par ailleurs signé au cours de l'exercice :

Sur le pôle Commerces :

- une promesse d'acquisition en VEFA d'un ensemble de commerce d'une surface de 1.482 m<sup>2</sup> à Lyon. L'acquisition est prévue au premier semestre 2016 pour une livraison début 2017.

Sur le pôle Entreprises :

- deux promesses d'acquisitions portant sur deux terrains mitoyens d'une surface totale de 30.000 m<sup>2</sup> situés dans une banlieue résidentielle du sud de Paris. Une partie de l'opération sera conservée en patrimoine dans le cadre d'un projet de deux résidences gérées (Résidence étudiante et de tourisme d'affaires) à construire, le reste du terrain sera cédé à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 23.400 m<sup>2</sup>,
- une promesse d'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux d'une surface de 2.759 m<sup>2</sup> à Lyon. L'acquisition est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2016 pour une livraison début 2017.

Sur le pôle Résidences :

- Une promesse d'acquisition a été signée pour acquérir un ensemble hôtelier situé dans une station thermale de réputation internationale. Cet ensemble hôtelier d'une surface de 4.975 m2 comprend deux hôtels-restaurants et un spa. Il est aujourd'hui intégralement loué pour une durée ferme de 10 ans.
- Une promesse d'acquisition a également été signée en vue de l'acquisition d'une résidence premium située dans le Calvados.

Enfin, l'engagement suivant existant à la clôture précédente devrait par ailleurs se concrétiser au cours du premier semestre 2016 :

- sur le pôle Résidences, une promesse d'acquisition en VEFA portant sur une résidence étudiante de 194 logements en emplacement « prime » et située dans une grande métropole du sud de la France d'une surface de 4.967 m2. La livraison de l'ensemble est prévue au second semestre 2017.

### 3. Financement :

Héraclès Investissement a signé le 30 avril 2015 un contrat de souscription avec un fonds d'investissement pour la mise en place d'une ligne de crédit obligataire d'un montant total de 25 M€ rémunérée au taux de 11%. Au 31 décembre 2015, 23.3 M€ ont été tirés sur cette ligne obligataire afin notamment de financer les avances de fonds à verser sur les acquisitions et engagements pris par le groupe dans l'attente de la création d'un OPPCI au côté d'un investisseur institutionnel (cf ci-dessous). Sur ces 23,3 M€, 17.6 M€ ont été engagés pour le compte de cet OPPCI.

Parallèlement, Héraclès Investissement a signé le 30 avril 2015, un protocole d'investissement avec un investisseur institutionnel visant à créer un OPPCI détenu conjointement par Héraclès Investissement et cet investisseur.

Dans ce cadre, un processus d'agrément a été initié auprès de l'AMF pour une société de gestion de portefeuille (SGP). La société Héraclès Gestion a été agréée comme société de gestion de portefeuilles le 6 novembre 2015.

### 4. Contrôle fiscal :

Au terme d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2011 à 2013, le groupe s'est vu notifier au cours de l'exercice pour 1.6 M€ de redressements. L'ensemble des chefs de redressements sont actuellement en cours de discussion avec l'administration fiscale et portent pour une large part sur la remise en cause du traitement historique des amortissements dans les comptes sociaux de la société Héraclès Commerces avant la restructuration du capital de cette société intervenue en juin 2012 et qui se traduira, en cas de maintien, par un simple effet de décalage. L'incidence de ce contrôle est provisionnée dans les comptes pour 0.5 M€ correspondant à la meilleure estimation du risque réellement encouru par le groupe et ses conseils à la date d'arrêtés des comptes.

### Faits marquants postérieurs au 31 décembre 2015

L'OPPCI Héraclès Life a fait l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 29 janvier 2016. Conformément à la norme IFRS 5, et étant donné que l'agrément est intervenu entre la date de clôture et la date d'arrêtés des comptes, le tableau ci-après précise quelle aurait été l'incidence sur les comptes du traitement en IFRS 5 des actifs devant être cédés à l'OPPCI une fois l'immatriculation de la société effective.

En milliers d'euros	31/12/2015	Retraitement IFRS 5	31/12/2015 Proforma IFRS 5
<b>Actif</b>			
Actifs non courants	211 501	-61 497	150 004
Actifs courants	20 616	61 497	82 113
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>232 117</b>	<b>0</b>	<b>232 117</b>

En milliers d'euros	31/12/2015	Retraitement IFRS 5	31/12/2015 Proforma IFRS 5
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	38 673	0	38 673
Passifs non courants	174 837	-39 776	135 061
Passifs courants	18 607	39 776	58 383
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITALS PROPRES</b>	<b>232 117</b>	<b>0</b>	<b>232 117</b>

En milliers d'euros	31/12/2015	Retraitement IFRS 5	31/12/2015 Proforma IFRS 5
Résultat avant Impôts des activités poursuivies	20 006	-15 683	4 323
Résultat des activités destinées à la vente	0	15 683	15 683
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>12 958</b>	<b>0</b>	<b>12 958</b>

## F. Périmètre

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2014	% de contrôle au 31/12/2014	% d'intérêts au 31/12/2015	% de contrôle au 31/12/2015	Méthode de consolidation au 31/12/2014	Méthode de consolidation au 31/12/2015
Héracès Investissement 30 avenue de Messine 75008 Paris	479898611	Société mère					
Héracès Commerce 30 avenue de Messine 75008 Paris	441422243	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héracès Premium 30 avenue de Messine 75008 Paris	798125175	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héracès Entreprise 30 avenue de Messine 75008 Paris	799365069	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héracès Résidences 30 avenue de Messine 75008 Paris	814814182	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
Héracès Développement 30 avenue de Messine 75008 Paris	811966175	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
Héracès Gestion 30 avenue de Messine 75008 Paris	814021321	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Cholsy Newburn 30 avenue de Messine 75008 Paris	811603018	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Montpellier Méricourt 30 avenue de Messine 75008 Paris	813793353	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Paris Bonaparte 30 avenue de Messine 75008 Paris	812698587	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Paris 50 Malte 30 avenue de Messine 75008 Paris	811758259	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Lyon Perlier 30 avenue de Messine 75008 Paris	812719938	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Lyon Charlemagne 30 avenue de Messine 75008 Paris	812698124	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Nîmes Desmons 30 avenue de Messine 75008 Paris	812796738	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI Nîmes Méditerranée 30 avenue de Messine 75008 Paris	812773455	0,00	0	99,99	100	N/A	Intégration globale
SCI 76 de Gaulle 30 avenue de Messine 75008 Paris	478377278	99,9	100	99,9	100	Intégration globale	Intégration globale
SCI 104 avenue de Paris 30 avenue de Messine 75008 Paris	497888875	99,67	100	99,67	100	Intégration globale	Intégration globale

Les sociétés SCI Lyon Perlier, SCI Lyon Charlemagne, SCI Nîmes Desmons et SCI Nîmes Méditerranée créées sur l'exercice n'ont au 31 décembre 2015 ni actif, ni activité. Ces sociétés ont vocation à porter à compter de l'exercice 2016 quatre opérations sur les villes de Lyon et de Nîmes.

La SARL Tardif à Saint Denis acquise le 18 décembre 2015 n'a pas été consolidée. Cette acquisition, financée sur fonds propres, fait partie intégrale d'une opération immobilière sur la ville de Saint Denis. Cette société qui n'exerce plus aucune activité est totalement désendettée et porte uniquement à son actif un immeuble.

## G. Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs. L'information sectorielle est présentée selon les trois activités du groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son reporting interne. Le groupe a ainsi défini les secteurs d'activité suivants :

- Commerces ;
- Résidences ;
- Entreprises ;
- Support.

Le secteur « Entreprises » a été créé au cours de l'exercice suite à la première acquisition réalisée par le groupe au cours de l'exercice dans ce secteur d'activité. Les actifs identifiés sur la colonne « support » correspondent aux actifs non affectés notamment le siège social du groupe ainsi que la trésorerie et équivalents de trésorerie qui n'ont pu être affectés précisément aux activités.

31/12/2015 En milliers d'euros	Commerces	Résidences	Entreprises	Support	TOTAL
Loyers	2 147	355	510	0	3 012
Autres prestations	612	384	269	641	1 906
<b>Revenus locatifs</b>	<b>2 759</b>	<b>739</b>	<b>779</b>	<b>641</b>	<b>4 918</b>
Autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>2 759</b>	<b>739</b>	<b>779</b>	<b>641</b>	<b>4 918</b>
Frais de personnel	-511	-262	-171	-48	-992
Autres charges d'exploitation	-961	-432	-523	-966	-2 882
Dotations nettes aux amortissements et provisions	41	-99	0	-285	-343
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>1 328</b>	<b>-54</b>	<b>85</b>	<b>-658</b>	<b>701</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	18 919	-1 099	7 712	0	25 532
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-1 471	0	0	0	-1 471
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>18 776</b>	<b>-1 153</b>	<b>7 797</b>	<b>-658</b>	<b>24 762</b>

31/12/2015 En milliers d'euros	Commerces	Résidences	Entreprises	Support	TOTAL
Actifs non courants	114 617	47 818	39 178	9 888	211 501
Actifs courants	4 987	13 504	940	1 185	20 616
<b>Total des actifs</b>	<b>119 604</b>	<b>61 322</b>	<b>40 118</b>	<b>11 073</b>	<b>232 117</b>

31/12/2015 En milliers d'euros	Commerces	Résidences	Entreprises	Support	TOTAL
Dettes financières	80 868	29 278	17 500	36 396	164 042
Impôts différés passifs	10 263	4 144	3 588	0	17 995
Autres Passifs courants	4 755	0	93	4 158	9 006
Dettes fournisseurs	542	354	125	1 380	2 401
<b>Total des passifs affectés</b>	<b>96 428</b>	<b>33 776</b>	<b>21 306</b>	<b>41 934</b>	<b>193 444</b>
Capitaux propres					38 673
<b>Total des passifs</b>					<b>232 117</b>

31/12/2014				
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
Loyers	1 949	88	0	2 037
Autres prestations	1 126	0	0	1 126
<b>Revenus locatifs</b>	<b>3 075</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>3 075</b>
Autres produits d'exploitation	445	0	0	445
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 520</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>3 608</b>
Frais de personnel	-562	-232	-65	-860
Autres charges d'exploitation	-1 977	-55	16	-2 016
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-45	-22	-65	-132
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>936</b>	<b>-221</b>	<b>-114</b>	<b>600</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	16 341	6 147	0	22 488
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-2 522	0	0	-2 522
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>14 755</b>	<b>5 926</b>	<b>-114</b>	<b>20 566</b>

31/12/2014				
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
Actifs non courants	83 093	35 942	2 893	121 928
Actifs courants	3 954	33	7 195	11 182
<b>Total des actifs</b>	<b>87 047</b>	<b>35 975</b>	<b>10 088</b>	<b>133 110</b>

31/12/2014				
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
Dettes financières	49 007	30 486	4 956	84 449
Impôts différés passifs	9 024	2 049	-40	11 033
Autres Passifs courants	7 819	0	2 252	10 071
Dettes fournisseurs	439	1 274	139	1 852
<b>Total des passifs affectés</b>	<b>66 289</b>	<b>33 809</b>	<b>7 307</b>	<b>107 405</b>
Capitaux propres				25 705
<b>Total des passifs</b>				<b>133 110</b>

## 2. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

### A. Immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>+</i>	<i>-</i>	<i>31/12/2015</i>
<b>Valeurs brutes</b>				
Brevets et licences		20		20
Autres	4			4
<b>Amortissements et dépréciations</b>				
Brevets et licences		-3		-3
Autres	-3	-1		-4
<b>Valeurs nettes</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

### B. Immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>31/12/2015</i>
Terrains	337	4 120	-337	4 120
Constructions	2 671	5 768	-2 671	5 768
Autres immobilisations corporelles	1 911	657		2 568
Immobilisations en cours	447	859	-442	864
<b>Valeurs brutes</b>	<b>5 366</b>	<b>11 404</b>	<b>-3 450</b>	<b>13 320</b>
Constructions	-115	-319	217	-217
Autres immobilisations corporelles	-350	-184		-534
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-465</b>	<b>-503</b>	<b>217</b>	<b>-751</b>
Terrains	337	4 120	-337	4 120
Constructions	2 556	5 449	-2 454	5 551
Autres immobilisations corporelles	1 561	473	0	2 034
Immobilisations en cours	447	859	-442	864
<b>Valeurs nettes</b>	<b>4 901</b>	<b>10 901</b>	<b>-3 233</b>	<b>12 569</b>

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement le siège social de la société HERACLES Investissement situé 30 Avenue Messine à Paris 8<sup>ème</sup> en location financement. Elles incluent également les agencements et le mobilier du siège social et celui du site de Paris Floquet.

### C. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur et les variations 2014/2015 s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Augmentation brute</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Diminution</i>	<i>Reclassement</i>	<i>31/12/2015</i>
Immeubles de placement	104 983	64 888	23 233	14 154	17 563	196 513
Immeubles en cours de construction	12 043	5 611	2 299		-17 563	2 390
<b>Valeurs brutes</b>	<b>117 026</b>	<b>70 499</b>	<b>25 532</b>		<b>0</b>	<b>198 903</b>
<b>Valeurs nettes</b>	<b>117 026</b>	<b>70 499</b>	<b>25 532</b>		<b>0</b>	<b>198 903</b>

La colonne « Augmentation » correspond aux acquisitions de la période. Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note relative aux Faits marquants de la période. Au 31 décembre 2015, aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement.

La colonne « Diminution » correspond aux cessions de la période. Il n'y a pas d'actif destiné à la vente au 31 décembre 2015.

Les immobilisations en cours de construction sont des immeubles en VEFA évalués à leur coût de revient. L'augmentation de ce poste résulte des appels de fonds reçus au cours de l'exercice.

Ces immeubles en cours de construction, qui doivent être évalués à la juste valeur à partir du moment où le modèle de la juste valeur a été retenue, ont été provisoirement évalués au coût dans la mesure où leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable eu égard d'une part à leur date de livraison et d'autre part, à un taux de commercialisation insuffisant.

Le groupe Héraclès Investissement considère que ces immeubles peuvent être évalués à leur juste valeur si les deux critères suivants sont remplis :

- Livraison à une échéance inférieure à 6 mois
- Commercialisation à un niveau jugé significatif

La juste valeur des immeubles de placement, comparée à celle au 31 décembre 2014, est détaillée dans le tableau suivant :

<i>31/12/2015 (En milliers d'euros)</i>	<i>Valeurs d'acquisition</i>	<i>Valeurs d'expertise</i>
Immeubles de placement	142 528	196 513
<b>TOTAL</b>	<b>142 528</b>	<b>196 513</b>

<i>31/12/2014 (En milliers euros)</i>	<i>Valeurs d'acquisition</i>	<i>Valeurs d'expertise</i>
Immeubles de placement	71 761	104 983
<b>TOTAL</b>	<b>71 761</b>	<b>104 983</b>

Le patrimoine immobilier est expertisé une fois par an au 31 décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs. Le Groupe a confié les travaux de valorisation à Galtier Expertise, société d'évaluation d'actifs immobiliers, indépendante. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu annuel net. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.
- la méthode de comparaison directe qui consiste à apprécier la valeur vénale par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents.



Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- Taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 et 2,5% par an ;
- Droits de mutation à la sortie de 6,9%, ou frais de revente de 1,8% pour les immeubles en TVA ;
- Taux de capitalisation compris entre 6% et 9% fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

#### D. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Valeurs nettes	2 241	1 321	345	3 907

Le stock au 31 décembre 2015 est constitué d'un terrain d'une surface de 15.000 m<sup>2</sup> idéalement situé en proche banlieue parisienne qui doit faire l'objet d'une division parcellaire et d'une cession par lot. Au 31 décembre 2015, le stock est principalement constitué de ce terrain porté par la société Héraclès Résidences ainsi que de coûts activés sur les projets en développement constitués pour 768 K€ de charges de personnel.

#### E. Créances clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Créances clients	3007	1079
Provisions dépréciations clients	0	-42
<b>Total</b>	<b>3007</b>	<b>1037</b>

Les créances ne portent pas intérêt et sont payables terme à échoir. Elles ne sont donc pas actualisées.

L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par locataire. Une provision égale à la créance en risque soit nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

#### F. Actifs courants

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Avances et acomptes versés sur commandes	79	0
Créances fiscales et sociales	1 143	789
Débiteurs divers	6 580	373
Charges constatées d'avance	365	330
<b>Total</b>	<b>8 167</b>	<b>1 492</b>

Les débiteurs divers sont constitués pour 5.4 M€ des sommes avancées sur les actifs sous promesses dont 3.6 M€ sur l'acquisition de deux terrains mitoyens d'une surface totale de 30.000 m<sup>2</sup> situés dans une banlieue résidentielle du sud de Paris. Ces avances versées sont récupérables en cas de non réalisation de la promesse du fait du vendeur.

#### G. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Autres valeurs mobilières de placement	667	818
Disponibilités	4 868	5 594
<b>Trésorerie à l'actif</b>	<b>5 535</b>	<b>6 412</b>
Concours bancaires courants	0	0
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>5 535</b>	<b>6 412</b>

#### H. Capitaux propres

Au 31 décembre 2015, le capital est composé de 6 000 000 d'actions ordinaires de 1 euro chacune, entièrement libérées et représentant 6 000 000€.

#### I. Passifs financiers courants et non courants

Répartition par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant &lt; 1 an</i>	<i>de 1 à 5 ans</i>	<i>+ 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>31/12/2015</i>
Emprunts bancaires	5 986	132 459	23 210	155 668	161 654
Emprunts bancaires sur actifs détenus en vue de la vente				0	0
Intérêts courus sur emprunts				0	0
Dettes financières diverses	1 214	1 175		1 175	2 389
<b>Total des dettes financières</b>	<b>7 200</b>	<b>133 634</b>	<b>23 210</b>	<b>156 843</b>	<b>164 043</b>

L'ensemble des dettes financières souscrites par le Groupe est en euros.

Le taux d'intérêt moyen du Groupe s'élève à 4,06 % au 31 décembre 2015 contre 4,61 % au 31 décembre 2014. Retraité de l'incidence des dettes financières (obligation, ligne de crédit obligataire), le taux d'intérêt moyen ressort à 2,53 %.

<i>en milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>			<i>31/12/2014</i>		
	<i>Taux fixe</i>	<i>Taux variable</i>	<i>TOTAL</i>	<i>Taux fixe</i>	<i>Taux variable</i>	<i>TOTAL</i>
Emprunts et dettes financières	56 640	107 403	164 043	18 102	68 309	86 410
<i>En proportion</i>	34,5%	65,5%	100,0%	20,9%	79,1%	100,0%
Couverture	5 321	-5 321	0	4 692	-4 692	0
Emprunts et dettes financières après couverture	61 961	102 082	164 043	22 794	63 617	86 410
<i>En proportion</i>	37,8%	62,2%	100,0%	26,4%	73,6%	100,0%

#### Répartition par nature

<i>En milliers d'euros</i>	Montant emprunt au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Montant emprunt au 31/12/2015
Emprunts établissement crédit	83 133	93 297	23 819	152 611
Emprunts bancaires sur actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0	0
Dettes financières diverses	3 277	428	1 316	2 389
<b>Passifs financiers hors crédit-bail</b>	<b>86 410</b>	<b>93 725</b>	<b>25 135</b>	<b>155 000</b>
Passifs financiers sur actifs financés en crédit bail	0	9 043	0	9 043
<b>Passifs financiers</b>	<b>86 410</b>	<b>102 768</b>	<b>25 135</b>	<b>164 043</b>

#### Risque lié au niveau des taux d'intérêt

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement. Sur les financements déjà en place, la sensibilité du groupe aux variations des taux d'intérêts est estimé à environ 1.039 K€ à la baisse sur le résultat pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois).

La politique du groupe Héracités Investissement est de préfinancer ses acquisitions par la mise en place de financement à taux variable à court moyen terme d'une durée pouvant aller de 3 à 5 ans en fonction de la nature des acquisitions réalisées. Ces financements à court et moyen termes sont, à leur échéance, refinancés par la mise en place d'un crédit à long terme à taux fixe d'une durée pouvant aller de 12 à 15 ans.

#### Risque lié au service bancaire

Au 31 décembre 2015, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 132.635 K€. Les prêts bancaires consentis, assortis de garanties réelles sous la forme d'hypothèques ou de privilèges de prêteur de deniers, n'imposent en contrepartie aucun covenant au groupe.

#### Risque lié au niveau d'endettement du groupe – Loan To Value

Au 31 décembre 2015, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 72.7 % de la valeur de marché des immeubles de placement et des actifs affectés à l'exploitation.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Immobilisations affectées à l'exploitation	9 888	2 893
Juste valeur des immeubles de placement	198 903	117 026
<b>Total</b>	<b>208 791</b>	<b>119 919</b>
Endettement financier net	151 876	78 038
<b>% Part de l'endettement sur les actifs</b>	<b>72,74%</b>	<b>65,08%</b>
<i>Passifs financiers non courants</i>	156 843	83 054
<i>Passifs financiers courants</i>	7 200	3 356
<i>Compte courant associés</i>	-1 214	-1 589
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	-5 535	-6 412
<i>Compte séquestre notaires</i>	-5 418	-371
<b>Endettement financier net</b>	<b>151 876</b>	<b>78 038</b>

Les biens financés font l'objet d'hypothèques telles que décrites dans le paragraphe relatif aux engagements hors bilan.

#### J. Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>+</i>	<i>-</i>	<i>31/12/2015</i>
<i>ID sur Variation de juste valeur</i>	11 033	6 962	0	17 995
Impôts différés sur écart d'évaluation	11 033	6 962	0	17 995
Autres et compensation IDA/IDP	0	0	0	0
<b>Total des actifs et passifs net d'impôts différés</b>	<b>11 033</b>	<b>6 962</b>	<b>0</b>	<b>17 995</b>

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>+</i>	<i>-</i>	<i>31/12/2015</i>
Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
Passifs d'impôts différés	11 033	6 962	0	17 995
<b>Total des actifs et passifs net d'impôts différés</b>	<b>-11 033</b>	<b>-6 962</b>	<b>0</b>	<b>-17 995</b>

Les passifs d'impôts différés se rapportent quasi exclusivement à la constatation dans les comptes du groupe de la juste valeur des immeubles de placement

#### K. Fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Fournisseurs	2 401	1 852
<b>Total</b>	<b>2 401</b>	<b>1 852</b>

#### L. Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Dettes fiscales et sociales	4 134	2 521
Autres dettes	4 105	4 994
Produits constatés d'avance	767	596
<b>Total</b>	<b>9 006</b>	<b>8 111</b>

Les autres dettes courantes sont principalement constituées des appels de fonds reçus au 31 décembre 2015 sur les opérations de VEFA en cours débloqués au cours du premier semestre 2016.

### 3. Notes sur le compte de résultat

#### A. Produits des activités ordinaires

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Loyers	3 012	2 037
Autres produits d'exploitation	1 906	1 126
<b>Revenus locatifs</b>	<b>4 918</b>	<b>3 163</b>
Résultat sur opérations marchandes	0	445
<b>Total</b>	<b>4 918</b>	<b>3 608</b>

La progression des loyers s'explique principalement par la prise d'effets de nouveaux baux sur la période.

Les autres produits d'exploitation sont constitués pour l'essentiel de refacturations de charges, travaux et taxes annexes aux loyers.

#### B. Autres charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Frais de personnel	-992	-860
<b>Total</b>	<b>-992</b>	<b>-860</b>
Achats stockés	-579	-83
Charges externes	-1 913	-1 306
Impôts et taxes	-390	-627
<b>Total</b>	<b>-2 882</b>	<b>-2 016</b>

La progression des autres charges d'exploitation reflète principalement de l'augmentation des frais de personnel sur la période qui a vu la création d'une Direction de la Production et d'une Direction du développement. L'effectif du groupe au 31 décembre 2015 s'élève à 12 personnes.

#### C. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

<i>En milliers euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Immeubles de placement	25 532	29 817
Immeubles destinés à la vente	0	0
Immeubles cédés sur la période	-7 417	-7 329
<b>TOTAL</b>	<b>18 115</b>	<b>22 488</b>

La variation de juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2015 se rapportent essentiellement aux acquisitions réalisées sur l'exercice.

**D. Résultat sur cession d'immeubles de placement**

<i>en milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Prix de cession	14 691	22 150
VNC	8 745	17 343
<b>Résultat sur cession d'IP</b>	<b>5 946</b>	<b>4 807</b>
Annulation de JV sur actif cédé	-7 417	-7 329
<b>Incidence Résultat</b>	<b>-1 471</b>	<b>-2 522</b>

**E. Coût de l'endettement brut**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Intérêts sur emprunts bancaires	-4 984	-2 234
<b>Total</b>	<b>-4 984</b>	<b>-2 234</b>

Le coût de l'endettement est exclusivement constitué de la charge d'intérêts relative à l'endettement.

**F. Résultat par action**

<i>Résultat par action</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Nombre pondéré d'actions en circulation	6 000 000	6 000 000
Nombre pondéré d'actions diluées	6 000 000	6 000 000
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	12 958	12 815
<b>Résultat net part du groupe par action (en euros)</b>		
Résultat de base par action	2,16	2,14
Résultat dilué par action	2,16	2,14

#### G. Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	12 968	12 815
<b>Charge d'impôts</b>	<b>-7 038</b>	<b>-5 065</b>
Résultat avant impôt	20 006	17 880
Taux d'imposition applicable en France (%)	33,33%	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	-6 668	-5 959
Incidence des :		
Autres différences permanentes et temporaires	-370	894
<b>(Charge) produit d'impôt effectivement constaté</b>	<b>-7 038</b>	<b>-5 065</b>
Taux d'impôt effectif (%)	35,18%	28,33%

#### 4. Transactions avec les parties liées

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 1 214 milliers d'euros non rémunérée au 31 décembre 2015. Par ailleurs, le site de Paris Floquet est donné à bail au Président Directeur Général du groupe depuis novembre 2014 moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 355 K€. Ce loyer a fait l'objet d'une expertise indépendante.

#### 5. Rémunération du personnel dirigeant du groupe

Au cours de l'exercice, aucune rémunération n'a été versée au dirigeant. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite du dirigeant.

#### 6. Engagements donnés ou reçus

##### Engagements reçus au titre de contrat de location

Le groupe est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles de placement constitué de commerces. Ces immeubles détenus dans le cadre de contrats de location simple sont évalués selon le modèle de la juste valeur en tant qu'immeubles destinés à être loués.

Au 31 décembre 2015, l'ensemble du patrimoine du groupe est localisé en France et se trouve régi par le droit français.

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. La durée ferme moyenne résiduelle des baux s'établit à 4.5 années au 31 décembre 2015. Les loyers sont perçus trimestriellement terme à échoir et sont indexés annuellement et en totalité sur les indices INSEE ILC ou ICC selon les baux.

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2015 :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Moins d'un an	6 523	3 005
De 1 à 2 ans	12 805	8 078
De 2 à 5 ans	10 650	10 917
Plus de cinq ans	5 364	6 981
<b>Total des engagements reçus sur contrats de location</b>	<b>35 342</b>	<b>28 981</b>

**Autres engagements donnés et reçus**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Cautions dirigeant sur prêts bancaires	29 223	29 223
Garanties bancaires à première demande	5 500	17 305
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>34 723</b>	<b>46 528</b>
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD, Hypothèques,...)	119 236	89 654
Garanties bancaires à première demande	0	831
Autres engagements donnés	32 222	5 000
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>151 458</b>	<b>95 485</b>

Les dettes garanties par des sûretés réelles correspondent aux hypothèques et privilèges accordés aux banques dans le cadre des financements mis en place. Les autres engagements donnés correspondent au nantissement au profit des obligataires des titres des filiales du groupe à concurrence du montant nominal de la dette obligataire émise.





**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60066  
92066 Paris la Défense Cedex  
France



**PREJEAN AUDIT & CONSEIL**  
30, avenue de Messine  
75008 Paris  
France

**HERACLES INVESTISSEMENT**

**Société Anonyme**

**Rapport des commissaires aux  
comptes sur les comptes  
annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2015  
HERACLES INVESTISSEMENT  
Société Anonyme  
30, avenue de Messine - 75008 Paris  
*Ce rapport contient 32 pages*



**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60085  
92066 Paris la Défense Cedex  
France



**PREJEAN AUDIT & CONSEIL**  
30, avenue de Messine  
75008 Paris  
France

**HERACLES INVESTISSEMENT**  
**Société Anonyme**

Siège social : 30, avenue de Messine - 75008 Paris  
Capital social : € 6.000.000

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société HERACLES INVESTISSEMENT SA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**1. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.



## 2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 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 des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les titres de participation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations sociales, environnementales et sociétales prévues par l'article L. 225-102-1 du code de commerce ne sont pas présentées dans le rapport de gestion et qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un organisme tiers indépendant chargé de leur vérification.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 20 mai 2016

KPMG Audit IS

François PLAT  
Associé

Paris, le 20 mai 2016

PAC  
PRÉJEAN AUDIT & CONSEIL

Pierre PREJEAN  
Associé

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2015	Net 31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs similaires	19 348	3 019	16 329	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	4 000	3 636	364	1 164
Avances et acomptes sur Immobilisations Incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 316 941	341 246	975 696	469 853
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	26 225 208		26 225 208	15 809 379
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	507 420		507 420	50 000
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>28 072 918</b>	<b>347 900</b>	<b>27 725 017</b>	<b>16 330 407</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>79 075</b>		<b>79 075</b>	
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	132 152		132 152	666 133
Autres créances	18 530 381		18 530 381	2 185 270
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	140		140	140
Disponibilités	100 910		100 910	1 925 429
Charges constatées d'avance (3)	1 074 005		1 074 005	144 136
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>19 916 664</b>		<b>19 916 664</b>	<b>4 921 108</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>47 989 582</b>	<b>347 900</b>	<b>47 641 681</b>	<b>21 251 515</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## Bilan passif

	31/12/2015	31/12/2014
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	6 000 000	6 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	102 353	102 353
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	3 456 623	1 948 260
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>84 771</b>	<b>1 508 363</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 643 747</b>	<b>9 558 976</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles	5 000 000	5 000 000
Autres emprunts obligataires	23 922 237	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	97 146	183 138
Emprunts et dettes financières diverses (3)	180 750	23 651
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 582 415	123 901
Dettes fiscales et sociales	1 859 978	1 452 978
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 345 409	4 908 872
Produits constatés d'avance (1)		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>37 997 934</b>	<b>11 692 539</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>47 641 681</b>	<b>21 251 515</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	28 963 598	5 087 146
(1) Dont à moins d'un an (a)	9 034 336	6 595 393
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 768 439		3 768 439	2 445 384
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>3 768 439</b>		<b>3 768 439</b>	<b>2 445 384</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			121 814	196
Autres produits			15	6 751
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>3 890 267</b>	<b>2 452 331</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			710 917	
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			1 927 953	881 359
Impôts, taxes et versements assimilés			32 857	131 906
Salaires et traitements			684 475	595 761
Charges sociales			402 624	264 291
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			68 760	64 677
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			15	61
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 827 601</b>	<b>1 938 055</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>62 666</b>	<b>514 276</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			2 375 222	1 830 846
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 413	2
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>2 376 634</b>	<b>1 830 848</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 295 830	597 228
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>2 295 830</b>	<b>597 228</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>80 804</b>	<b>1 233 619</b>
<b>RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>143 470</b>	<b>1 747 896</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	2 696	23 913
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>2 696</b>	<b>23 913</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-2 696</b>	<b>-23 913</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	56 003	215 620
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>6 266 902</b>	<b>4 283 179</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>6 182 130</b>	<b>2 774 816</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>84 771</b>	<b>1 508 363</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	48 582	3 659
- Redevances de crédit-bail immobilier	480 169	
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA HERACLES INVESTISSEMENT

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2015, dont le total est de 47 641 681 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 64 771 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 mars 2016.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2015 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 08/09/2014, en application des articles L. 123-12 à L. 123-28, du règlement ANC N°2014-03 du 05/06/2014 relatif au Plan Comptable Général et des règlements du Comité de la réglementation Comptable (CRC).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

#### 1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût historique diminué du cumul des amortissements.

L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité des actifs concernés.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- Logiciels 3 ans

Les éventuels malis techniques constatés à l'occasion des opérations de fusion, justifiés par l'excédent entre la valeur vénale des immeubles et leur valeur nette comptable, sont comptabilisés sous la rubrique « Autres immobilisations incorporelles ». Ces actifs font l'objet d'un test annuel de dépréciation.

#### 1.2 Immobilisations corporelles

- Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles :

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. HERACLES INVESTISSEMENT applique le traitement comptable sur les actifs définis par les règlements CRC 2002-10 et CRC 2004-06.

Dans les comptes sociaux, le coût d'acquisition d'un immeuble comprend :

- le prix d'achat,
- les coûts directement attribuables (frais accessoires, droits de mutation, honoraires, coûts de transaction, etc.),
- le coût de construction, les travaux d'aménagement et d'installation éventuellement réalisés lors de l'acquisition ou ultérieurement.



## **Règles et méthodes comptables**

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part, et de durées d'utilité d'autre part.

La valeur du terrain est déterminée notamment en fonction des informations fournies par un expert mandaté lors de l'acquisition du bien ou par dérogation une approche empirique égale à 20% de la valeur totale du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous). En l'absence d'informations détaillées, ils ont été reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Les durées d'utilité retenues par composants sont les suivantes :

Batiment : quote part 70% - durée d'utilisation : 40 ans

Toiture : quote part 15% - durée d'utilisation : 20 ans

A.A.I. : quote part 15% - durée d'utilisation : 15 ans

Méthode appliquée pour les locaux d'activités - Commerces - Bureaux.

Les agencements et les aménagements de terrains sont amortissables sur 15 ans (linéaire).

- Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles :

Les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas, en principe, soumis à une expertise immobilière, aucune provision n'est comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles.

### **1.3. Immobilisations financières**

- Méthode d'évaluation des titres de participation :

Les titres de participation sont comptabilisés au coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition des titres.

- Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des sociétés d'investissement immobilier :

Aucune provision n'est comptabilisée sur les titres de participation détenus depuis moins de six mois, les immeubles n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, sauf circonstances exceptionnelles.

### **1.4. Stocks et en-cours**

Non applicable

### **1.5. Créances clients et autres créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

### **1.6. Valeurs mobilières de placement**

Non applicable

### **1.7. Provisions pour risques et charges**

Non applicable

### **1.8. Engagements envers le personnel**

La société HERACLES INVESTISSEMENT ne porte plus de personnel au 31.12.15

## Règles et méthodes comptables

### 1.9. Chiffre d'affaires comprend :

- des revenus de prestations de services et des refacturations avec marge de frais engagés pour le compte des filiales à l'euro.

### 1.10. Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

### 1.11. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### 1.12. Engagement retraite

Non applicable

### 1.13. Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2015 a été constaté pour un montant de 1 378 Euros. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE.

Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution des charges d'exploitation et est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de cet exercice.

### 1.14. Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 56 667,21€

### 1.15. Comptes consolidés

La Société Heracles Investissement présente des comptes consolidés au semestre et arrêté annuel avec les structures suivantes :

- 76 De Gaulle
- 104 Avenue de paris
- Cholsy Newburn
- Heracles Commerces
- Heracles Développement
- Heracles Entreprises
- Heracles Gestion
- Heracles Premium
- Heracles Résidences
- Lyon Charlemagne
- Lyon Perier
- Montpellier Méricourt
- Nimes Desmons
- Nimes Méditerranée
- Paris 50 Malte
- Paris Bonaparte

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 400	18 948		23 348
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 400</b>	<b>18 948</b>		<b>23 348</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	179 511	496 039		675 550
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	566 256	75 135		641 391
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>745 768</b>	<b>571 174</b>		<b>1 316 941</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	15 809 379	10 415 829		26 225 208
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	50 000	507 420	50 000	507 420
<b>Immobilisations financières</b>	<b>15 859 379</b>	<b>10 923 249</b>	<b>50 000</b>	<b>26 732 628</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>16 609 547</b>	<b>11 513 371</b>	<b>50 000</b>	<b>28 072 918</b>

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations Incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	18 948	571 174	10 923 249	11 513 371
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>18 948</b>	<b>571 174</b>	<b>10 923 249</b>	<b>11 513 371</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			50 000	50 000
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>			<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Notes sur le bilan

### Immobilisations financières

Au 31 décembre 2015, les autres immobilisations financières correspondent au dépôt de garantie versés à NATIXIS pour les locaux de Messine à hauteur de 507 420,26€€.

### Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC HERACLES PREMIUM 75008 PARIS	7 000 000		99,99	-669 125
TARDIF ET COMPAGNIE 93066 SAINT DENIS	76 225	31 343	100,00	-165 650
SNC HERACLES RESIDENCES 75008 PARIS	100 000		99,99	
SNC HERACLES COMMERCES 75008 PARIS	7 000 000	180 829	99,99	1 897 004
SNC HERACLES ENTREPRISES 75008 PARIS	5 000 000		99,99	18 561
SCI 104 AVENUE DE PARIS 75008 PARIS	300	29 148	100,00	-20 598
SCI 76 DE GAULLE 75008 PARIS	6 000	-2 669 663	100,00	-12 318
SASU ST OUEN HUGO 75008 PARIS	1 000		100,00	-21 191
SNC HERACLES DEVELOPPEMENT 75008 PARIS	100 000		99,99	459 658
SAS HERACLES GESTION 75008 PARIS	300 000		99,99	190 647
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avais	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	26 225 208	26 225 208			
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Détail des filiales détenues à plus de 50 % : Valeur comptable Brute égale à la Valeur Comptable Nette ;

## Notes sur le bilan

HERACLES COMMERCES : 11 800 680€  
 HERACLES DEVELOPPEMENT : 99 990€  
 HERACLES GESTION : 299 999€  
 ST OUIEN HUGO : 1 000€  
 TARDIF : 1 917 450€  
 HERACLES RESIDENCES : 99 990€  
 HERACLES PREMIUM : 6 999 900€  
 HERACLES ENTREPRISES : 4 999 900€  
 104 AVENUE DE PARIS : 299€  
 76 DE GAULLE : 6 000€

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 236	3 419		6 655
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>3 236</b>	<b>3 419</b>		<b>6 655</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	128 385	35 902		164 288
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	147 519	29 439		176 958
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>275 904</b>	<b>65 341</b>		<b>341 246</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>279 140</b>	<b>68 760</b>		<b>347 900</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 20 243 959 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	507 420		507 420
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	132 152	132 152	
Autres	18 530 381	18 530 381	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 074 005	1 074 005	
<b>Total</b>	<b>20 243 959</b>	<b>19 736 539</b>	<b>507 420</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

#### Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS PROD.NON ENC.FACT	132 152
<b>Total</b>	<b>132 152</b>

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 6 000 000,00 Euros décomposé en 6 000 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 Euros.

#### Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2015.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	1 948 260
Résultat de l'exercice précédent	1 508 363
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>3 456 623</b>
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	3 456 623
<b>Total des affectations</b>	<b>3 456 623</b>

#### - Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

Résultat de base par action : le résultat de la période (part du Groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues et prise en compte des ORA au cours de la période. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice ;

Résultat dilué par action : le résultat de la période (part du Groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.



## Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2015	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2015
Capital	6 000 000				6 000 000
Réserve légale	102 353				102 353
Report à Nouveau	1 948 260	3 456 623	3 456 623	1 948 260	3 456 623
Résultat de l'exercice	1 508 363	-1 508 363	84 771	1 508 363	84 771
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>9 558 976</b>	<b>1 948 260</b>	<b>3 541 394</b>	<b>3 456 623</b>	<b>9 643 747</b>

## Dettes

## Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 37 997 934 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)	5 000 000		5 000 000	
Autres emprunts obligataires (*)	23 922 237		23 922 237	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	97 146	55 785	41 361	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	180 750	180 750		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 592 415	1 592 415		
Dettes fiscales et sociales	1 859 978	1 859 978		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	5 345 409	5 345 409		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>37 997 934</b>	<b>9 034 336</b>	<b>28 963 598</b>	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	23 922 237			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	85 991			
(**) Dont envers les associés				

**Notes sur le bilan**

## Charges à payer

	Montant
FOURN. FACT. NON PARVENUES	541 838
INTERETS COURUS	23 000
CHARGES A PAYER	47 244
<b>Total</b>	<b>612 081</b>

## Autres informations

## Notes sur le bilan

## Eléments concernant les entreprises liées

	Entreprises liées	Entreprises avec lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
<b>Total Immobilisations</b>		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		132 152
Autres créances	12 559 923	5 720 676
Capital souscrit appelé, non versé		
<b>Total Créances</b>	<b>12 559 923</b>	<b>5 852 828</b>
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>Total Dettes</b>		

**Notes sur le bilan**

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTAT. D AVANCE	1 074 005		
<b>Total</b>	<b>1 074 005</b>		

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers de participation	2 375 222	1 830 846
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	1 413	2
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 376 634</b>	<b>1 830 848</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 295 830	597 228
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 295 830</b>	<b>597 228</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>80 804</b>	<b>1 233 619</b>

#### Résultat et impôts sur les bénéfices

	Montant
<b>Base de calcul de l'impôt</b>	
Taux Normal - 33 1/3 %	156 256
Taux Réduit - 15 %	38 120
Plus-Values à LT - 15 %	
Concession de licences - 15 %	
Contribution locative - 2,5 %	
<b>Crédits d'impôt</b>	
Compétitivité Emploi	1 378
Crédit recherche	
Crédit formation des dirigeants	
Crédit apprentissage	
Crédit famille	
Investissement en Corse	
Crédit en faveur du mécénat	1 800
<b>Autres imputations</b>	

## Notes sur le compte de résultat

## Incidence des évaluations fiscales dérogatoires

	Montant
<b>Résultat de l'exercice après impôts</b>	<b>84 771</b>
+ Impôts sur les bénéfices	54 625
+ Supplément d'impôt lié aux distributions	
- Créances d'impôt sur les bénéfices	
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>139 396</b>
<b>Variation des provisions réglementées</b>	
Provision pour investissements	
Provision pour hausse des prix	
Amortissements dérogatoires	
Provisions fiscales	
Autres provisions réglementées	
<b>Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires (avant impôt)</b>	<b>139 396</b>

## Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	142 092	54 625	87 467
+ Résultat exceptionnel	-2 696		-2 696
- Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>139 396</b>	<b>54 625</b>	<b>84 771</b>

Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à 54 625€ et se décompose de la façon suivante :

- Impôt sur les bénéfices : 57 803€
- Cice : - 1 378€
- Crédit impôts : - 1 800€

## Autres informations

### Effectif

Effectif moyen de l'année du personnel : 5 personnes.

Précision : Comme évoqué précédemment, plus aucun salarié n'est présent au sein de la structure au 31.12.15

	Personnel salaré	Personnel mis à disposition
Cadres	4	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	1	
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>5</b>	

### Compte Personnel de Formation

La loi du 5 mars 2014 relative à la formation met en œuvre le compte personnel de formation (CPF) qui remplace le DIF à compter du 1er janvier 2015.

Les heures de formation au titre du DIF sont transférables et pourront être mobilisées dans les conditions du CPF jusqu'au 31 décembre 2020.

### Informations sur les dirigeants

#### Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Aucun jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration a été attribués pour l'exercice 2015.

## Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	163 366
Engagements de crédit-bail immobilier	9 919 832
Engagement donné sur Emprunt Obligataire	5 000 000
Engagement donné sur Emprunt Obligataire	23 922 237
Autres engagements donnés	28 922 237
<b>Total</b>	<b>39 005 435</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	

Les autres engagements donnés correspondent au nantissement au profit des obligations de 51% des titres de la société Héracles Commerces à concurrence du montant nominal de la dette obligataire émise.



## Autres informations

## Crédit-Bail

	Terrains	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>		<b>10 400 000</b>		<b>188 348</b>	<b>10 588 348</b>
Cumul exercices antérieurs				4 742	4 742
Dotations de l'exercice		587 667		41 082	628 749
<b>Amortissements</b>		<b>587 667</b>		<b>45 824</b>	<b>633 491</b>
Cumul exercices antérieurs				3 658	3 658
Exercice		480 168		48 582	528 750
<b>Redevances payées</b>		<b>480 168</b>		<b>52 240</b>	<b>532 408</b>
A un an au plus		880 000		42 982	922 982
A plus d'un an et cinq ans au plus		3 520 000		72 151	3 592 151
A plus de cinq ans		5 519 832			5 519 832
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>9 919 832</b>		<b>115 133</b>	<b>10 034 965</b>
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus				48 233	48 233
A plus de cinq ans					
<b>Valeur résiduelle</b>				<b>48 233</b>	<b>48 233</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>480 167</b>		<b>48 582</b>	<b>528 749</b>

## Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière de reconstitution du fonds de roulement.

## Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	4 000 000,00	11 500 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
Nombre d'actions ordinaires	1 000,00	2 875,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	1 400 000,00	4 666 565,22	2 245 975,00	2 445 383,95	3 768 438,66
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 710 729,36	540 496,98	1 595 874,04	1 788 659,31	209 534,86
Impôts sur les bénéfices	7,00	4 622,00	3 639,00	215 620,00	56 003,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 668 792,36	266 862,82	1 727 443,98	1 508 362,51	84 771,43
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	1710,72	186,39	0,27	0,26	0,03
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	1668,79	92,82	0,29	0,25	0,01
Dividende distribué					
<b>Personnel</b>					
Effectif salarié	2	3	3	6	5
Montant de la masse salariale	148 717,46	226 651,00	213 906,14	595 760,98	684 474,80
Montant des sommes versées en avantages sociaux	68 435,32	102 874,93	98 027,08	262 967,91	401 356,71



**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France



**PREJEAN AUDIT & CONSEIL**  
30, avenue de Messine  
75008 Paris  
France

## **HERACLES INVESTISSEMENT**

**Société Anonyme**

Rapport des commissaires aux comptes,  
établi en application de l'article L.225-235  
du Code de commerce, sur le rapport du  
Président du Conseil d'administration de la  
société Héraclès Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2015  
HERACLES INVESTISSEMENT  
Société Anonyme  
30, avenue de Messine - 75008 Paris  
*Ce rapport contient 3 pages*



**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60065  
92066 Paris la Défense Cedex  
France



**PREJEAN AUDIT & CONSEIL**  
30, avenue de Messine  
75008 Paris  
France

**HERACLES INVESTISSEMENT**  
**Société Anonyme**

Siège social : 30, avenue de Messine - 75008 Paris  
Capital social : €.6.000.000

**Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Héraclès Investissement**

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Héraclès Investissement et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.



**HERACLES INVESTISSEMENT**  
*Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de  
l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président  
du Conseil d'administration de la société Héraclès Investissement*

20 mai 2016

**Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

**Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 20 mai 2016

Paris, le 20 mai 2016

KPMG Audit IS

François PLAT  
Associé

PAC

PRÉJEAN AUDIT & CONSEIL

Pierre PREJEAN  
Associé

**HERACLES INVESTISSEMENT**  
**Société anonyme au capital de 6.000.000 €**  
**Siège social : 30 avenue de Messine - PARIS (8<sup>ème</sup>)**  
**479 898 611 RCS PARIS**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application de l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, vous trouverez ci-joint un rapport ayant pour objet de vous rendre compte des règles de gouvernance de votre Société, des procédures de contrôle interne et de limitation des pouvoirs de la Direction Générale mises en place ainsi que la description des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Fait à Paris,

Le 29 avril 2016



---

**Le Président du Conseil d'Administration**  
*Monsieur Javier ALVAREZ ROMAN*

## **I. CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION**

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur le cadre de référence recommandé par l'AMF le 22 juillet 2010, sur le guide de mise en œuvre du cadre de référence pour les valeurs moyennes et petites élaboré par l'AMF et publié le 22 juillet 2010, le rapport 2010 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne publié le 7 décembre 2010 et la recommandation AMF n° 2012-02 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au code MiddleNext comme Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites.

## **II GOUVERNANCE ET CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Cette partie du rapport a pour objectif de décrire et d'exposer les processus et les méthodes de travail ainsi que la répartition des pouvoirs des organes dirigeants qui conduisent aux décisions par ces derniers.

### **1. Choix du code de référence**

Conformément aux dispositions de l'Article L.225-37 du Code de commerce, la Société a désigné le Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites tel qu'il a été publié en décembre 2009 par MiddleNext comme Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites. Une copie de ce Code peut être consultée au siège social.

### **2. Déclaration de conformité au Code Middlednext**

La Société s'inscrit dans une démarche de mise en conformité progressive avec les recommandations du Code Middlednext.

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a engagé une réflexion d'ensemble relative aux pratiques du gouvernement d'entreprise. Pour autant, au 31 décembre 2015, la Société ne s'est pas encore conformée à l'ensemble des recommandations édictées par le Code de gouvernement d'entreprise.

La Société a néanmoins pour objectif de se conformer à ces recommandations dans la mesure où les principes qu'il contient seront compatibles avec l'organisation, la taille, les moyens et la structure actionnariale de la Société.

Recommandations du code Middlenext	Déjà adoptée	Sera adoptée	Ne sera pas adoptée	En cours de réflexion
<b>I. le pouvoir exécutif</b>				
R1 : cumul contrat de travail et mandat social			x	
R2 : définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux				x
R3 : indemnités de départ	NA (*)			
R4 : régimes de retraites supplémentaires	NA (*)			
R5 : stock-options et attributions gratuites	NA (*)			
<b>II. le pouvoir de surveillance</b>				
R6 : mise en place d'un règlement intérieur		x		
R7 : déontologie des membres du Conseil		x		
R8 : composition du membre du conseil, présence de membres indépendants	x			
R9 : choix des administrateurs				x
R11 : information des membres du conseil		x		
R12 : mise en place de comités				x
R13 : réunions du conseil et des comités		x		
R14 : rémunération des administrateurs				x (**)
R15 : mise en place d'une évaluation des travaux du conseil				x

(\*) Aucune Indemnité de départ, régimes de retraite supplémentaires ou attribution de stocks options et attributions gratuites n'est prévu pour les membres du Conseil d'Administration.

(\*\*) Il n'est pas prévu que les administrateurs perçoivent de rémunération au titre de leur mandat



### 3. Règlement intérieur et composition du Conseil d'Administration

#### a) *Règlement intérieur*

Le Conseil d'administration ne dispose pas à ce jour de règlement intérieur

#### b) *Composition du Conseil d'Administration*

Le Conseil d'Administration est à ce jour composé de trois membres, à savoir :

- Monsieur Javier Alvarez-Roman, président-directeur général  
né le 02 mai 1969 à Paris (75)  
de nationalité française  
demeurant à PARIS (8<sup>ème</sup>) 30, avenue de Messine  
Date de première nomination : 12 juin 2014  
Date de début du mandat en cours : 12 juin 2014  
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- Monsieur Tristan d'Arthuys, administrateur indépendant  
né le 29 novembre 1969 à Paris (75)  
de nationalité française  
demeurant à PARIS (18<sup>ème</sup>) 7 rue Buzelin  
Date de première nomination : 12 juin 2014  
Date de début du mandat en cours : 12 juin 2014  
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- Monsieur Monsieur Jean de Labriffe, administrateur indépendant  
né le 27 novembre 1971 à Paris (75)  
de nationalité française  
demeurant à ISSY Les MOULINEAUX (92) 9 rue Aristide Briand  
Date de première nomination : 03 février 2015  
Date de début du mandat en cours : 03 février 2015  
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2021 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action conformément aux dispositions statutaires. Au 31 décembre 2015, les administrateurs possédaient les actions et droits de vote suivants :

Administrateurs	Actions	% capital	Droits de vote	% Droits de vote
M. Javier Alvarez-Roman	5 999 994	99.99%	5 999 994	99.99%
M. Tristan d'Arthuys	1	0.00%	1	0.00%
M. Jean de Labriffe	1	0.00%	1	0.00%

*c) Loi sur la mixité au sein des Conseils d'Administration*

La loi 2011-103 du 27 janvier 2011 prévoit des règles de représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les conseils d'administration. Il faut au moins 20 % de femmes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Cette proportion devra être de 40% pour l'assemblée générale qui suivra le 1er janvier 2017.

Compte tenu de sa taille, du caractère fermé de son capital et du fait que seule une de ses lignes obligataires fait actuellement l'objet d'une cotation sur Euronext, la Société a décidé de ne pas appliquer les dispositions de cette loi considérant que cette loi vise prioritairement les sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé ce qui n'est pas le cas.

*d) Nomination et durée des mandats*

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. La durée de leurs mandats, conformément aux statuts, est de six années. La Société n'a pas choisi de mécanisme de renouvellement de ses administrateurs par roulement.

*e) Administrateurs indépendants*

A la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'Administration compte deux administrateurs indépendants, c'est-à-dire des administrateurs dont la situation est conforme aux critères suivants :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.
- Ne pas être (ou être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente un part significative de l'activité.
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou être lié directement ou indirectement à l'une de ces personnes.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

A ce titre, les administrateurs indépendants membre du Conseil d'Administration sont au nombre de deux, soit plus de la moitié des membres du Conseil, à savoir :

- Monsieur Tristan d'ARTHUYS
- Monsieur Jean de LABRIFFE

*f) Mandats dans d'autres sociétés*

Les administrateurs ont déclaré à la Société exercer, au 31 décembre 2015, les mandats et fonctions suivants en dehors de la Société :

**M. Javier ALVAREZ-ROMAN**

- Gérant de la société SNC HERACLES ENTREPRISES
- Gérant de la société SNC HERACLES COMMERCES
- Gérant de la société SNC HERACLES RESIDENCES
- Gérant de la société SNC HERACLES PREMIUM
- Gérant de la société SNC HERACLES DEVELOPPEMENT
- Gérant de la société SAS HERACLES GESTION
- Gérant de la société SARL TARDIF ET CIE
- Gérant de la société SCI CHOISY NEWBURN
- Gérant de la société SCI NIMES MED
- Gérant de la société SCI LYON CHARLEMAGNE
- Gérant de la société SCI PARIS BONAPARTE
- Gérant de la société SCI LYON PERIER
- Gérant de la société SCI NIMES DESMONS
- Gérant de la société SCI MONTPELLIER MERICOURT
- Gérant de la société SCI PARIS 50 MALTE
- Gérant de la société SCI AMIENS LECOQ
- Gérant de la société SCI NANTERRE BARBUSSE
- Gérant de la société SCI VLADA
- Gérant de la société SCI 76 DE GAULLE
- Gérant de la société SCI 104 AVENUE DE PARIS

**M. Tristan d'ARTHUYS**

- Gérant de la SCI TRITRI

**M. Jean DE LABRIFFE**

- Gérant de la SCI JL ESTATE

Par ailleurs, les administrateurs ont déclaré à la Société ne pas avoir exercé, au cours des cinq dernières années, d'autres mandats et fonctions en dehors de ceux listés ci-dessus

**4. Rôle, composition, fonctionnement et activité des comités spécialisés**

En accord avec les exemptions prévues par l'AMF pour les valeurs moyennes et petites, la société a décidé d'attribuer les compétences du Comité d'audit au conseil d'administration représenté par l'ensemble de ces membres.

Le conseil d'administration ne compte aucun autre comité spécialisé que le comité d'audit et il n'existe pas de règlement intérieur du Conseil d'administration destiné à préciser les modalités de son fonctionnement en complément des dispositions légales, réglementaires ou statutaires .

Aucune évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration n'a été réalisée par la société.

## 5. Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'Administration

### a) Convocation et ordre du jour

Conformément aux statuts de la Société, les membres du Conseil d'Administration sont convoqués par tous moyens, même verbalement, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins deux fois par an, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

### b) Modalités de réunion

Les réunions se déroulent au siège social. Le registre de présence est signé par les membres présents. Les procurations écrites sont jointes au registre.

### c) Activités au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Conseil d'Administration s'est réuni deux fois les 30 avril 2015 et 26 août 2015.

Lors de ces réunions, les principales questions débattues et décisions prises par le Conseil d'Administration ont été les suivantes :

#### Séance du 30 avril 2015

- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion ;
- Examen et arrêté des comptes sociaux au 31 décembre 2014 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2014 ;
- Convocation d'une assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, fixation de son ordre du jour ;
- Établissement et arrêté des rapports du Conseil d'administration et du texte des résolutions à présenter à l'assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire ;
- Examen et approbation du rapport du président ;
- Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Questions diverses.

#### Séance du 26 août 2015

- Lecture et approbation des procès-verbaux des précédentes réunion ;
- Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2015 ;
- Question diverses.

## 6. Evaluation des travaux du Conseil d'Administration

Aucune évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration n'a été réalisée par la société.

### III MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Le Conseil d'Administration réuni le 12 juin 2014 a opté à l'unanimité, conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, pour une concentration des pouvoirs, Monsieur Javier ALVAREZ ROMAN occupant ainsi les fonctions de Président - Directeur Général.

Il est précisé que le Président – Directeur Général n'est titulaire d'aucun contrat de travail au sein de la Société.

Il est par ailleurs indiqué que les fonctions de Président – Directeur Général ne connaissent pas de limitations autres que celles dictées par la Loi et l'intérêt de la Société.

### IV LIMITATIONS DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DES ADMINISTRATEURS SUR LA SITUATION FINANCIERE ET DE TRESORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE

#### 1. Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

#### 2. Opérations nécessitant l'approbation préalable du Conseil d'Administration

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière autre que celles légalement requises.

#### 3. Règles d'informations des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

Cette information s'effectue, outre lors de la présentation de l'activité de la société et de ses indicateurs clés, lors de chaque Conseil.

Par ailleurs, la direction générale, la direction financière et la direction juridique de la Société répondent en toute transparence à l'ensemble des demandes de renseignements, questions des administrateurs tant en ce qui concerne la situation financière et de trésorerie que sur les engagements de la société et des risques encourus. Les administrateurs ont également un accès direct et indépendant envers les Commissaires aux comptes de la société pour les questionner sur toute problématique entrant dans leurs compétences.

## V PRINCIPES ET REGLES DE DETERMINATION DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES CONSENTIS AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX ADMINISTRATEURS

Aucune rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2015 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par la Société au profit de ses mandataires sociaux.

## VI PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE

Conformément à l'article L 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, cette partie du Rapport porte sur les procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Le contrôle interne correspond à l'ensemble des systèmes de contrôle établis pour assurer le maintien et l'intégrité des actifs de l'entreprise et fiabiliser, autant que possible les flux d'information, notamment comptable et financière. Il permet en outre de s'assurer de la correcte application des décisions prises par les dirigeants et inclut également les contrôles destinés à améliorer l'efficacité opérationnelle.

### 1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

#### *a) Procédures d'élaboration de l'information comptable et financière*

L'un des objectifs du contrôle interne est de s'assurer que les informations comptables et financières reflètent avec sincérité et régularité son activité, son patrimoine et sa situation financière.

Il doit prévenir et maîtriser les risques d'erreurs et de fraudes.

La procédure de préparation des comptes du Groupe est la suivante :

- Les comptes sociaux des différentes entités du Groupe et les comptes consolidés sont arrêtés par la comptabilité ;
- Ces comptes font l'objet d'une première revue par la direction financière et par un cabinet d'expertise comptable indépendant qui l'assiste ;
- Ces comptes sont ensuite audités par les commissaires aux comptes puis présentés au conseil d'administration.

#### *b) Autres procédures de contrôle interne*

Les autres objectifs du contrôle interne consistent à :

- Préserver les actifs de la société.
- Suivre les engagements donnés par la Société.

## 2. Description des procédures mises en place par risques

La cartographie des risques auxquels est confrontée la société est plus particulièrement la suivante :

*Risque lié aux actifs*

*Risque lié à l'élaboration de l'information financière et comptable*

*Risque de crédit*

*Risque de prix*

*Risque de liquidité*

*Risque de taux d'intérêt*

*Risque de change*

*Risque informatique*

*Risque lié au niveau d'endettement du groupe*

*Risque social et environnemental*

Nous vous invitons à vous référer aux développements exhaustifs de la partie 1-6 « *Facteurs de risques et assurances* » du rapport financier pour de plus amples développements sur les risques susmentionnés ainsi qu'aux développements des principaux risques et assurances ci-dessous.

### *a) Risques liés aux actifs*

#### *Expertise des actifs*

Les actifs en exploitation font l'objet d'une expertise effectuée deux fois par an par un cabinet d'experts indépendants.

#### *Assurances*

Tout nouvel immeuble entrant dans le patrimoine est couvert par une police d'assurance « propriétaire non occupant » sur la base des valeurs de reconstruction. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie chaque année.

### *b) Risques liés à l'élaboration de l'information financière et comptable*

#### *Traitement de l'information*

La totalité des comptabilités sociales du groupe est tenue physiquement au siège social. Les comptabilités sont gérées sur un même logiciel comptable d'un éditeur de premier rang

L'équipe financière et comptable est structurée en fonction des niveaux des intervenants (responsable comptable et directeur financier). Chaque intervenant traite l'information selon sa compétence. Une société d'expertise comptable établit enfin les comptes consolidés du Groupe.

#### *Contrôle de l'information*

L'organisation de l'équipe comptable et financière permet de multiplier les contrôles à chaque niveau. Un dossier de révision des comptes est mis en place pour chaque arrêté par une société d'expertise comptable et permet d'assurer le suivi de l'information et des contrôles effectués. Cette même société d'expertise comptable assure la révision des comptes avant l'intervention des Commissaires aux comptes du groupe.

*c) Autres risques*

*Risques informatiques*

La Société dispose d'un système d'informations, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de mesures a été pris et permet de limiter le risque de pertes de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai. La Société a notamment recours à un sous-traitant de façon à dupliquer la gestion d'information sensible et assurer par ce biais une sauvegarde de ses données.

**VII PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L-225-100-3 DU CODE DE COMMERCE.**

Il n'y a pas de modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'assemblée générale des actionnaires en dehors de celles prévues par les statuts.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent dans le rapport de gestion et nous vous invitons à vous y référer.