

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2016

Héraclès Investissement
Société anonyme au capital de 11.600.000 €
Siège social 30 avenue de Messine 75008 Paris
479 898 611 RCS Paris

- **Attestation de la personne physique responsable du rapport financier semestriel**
- **Rapport Semestriel d'activité**
- **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés semestriels**
- **Comptes consolidés et annexe aux comptes consolidés intermédiaires résumés 2016**

ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016

Responsable du rapport financier semestriel

Javier ALVAREZ ROMAN, Président du Conseil de Surveillance
Héraclès Investissement
30 avenue de Messine 75008 Paris

Attestation

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le rapport Financier Semestriel au 30 juin 2016 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe Héraclès Investissement et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restant de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris le 23 septembre 2016
Le Président du Conseil de Surveillance

Javier ALVAREZ ROMAN

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil de Surveillance a arrêté les comptes au 30 juin 2016 lors de sa réunion en date du 23 septembre 2016. Héraclès Investissement est une société foncière diversifiée investie dans des actifs commerciaux, résidentiel et de bureaux.

Faits marquants du premier semestre 2016**1. Cessions :**

Les sites de Neuilly Maillot et Paris Italie ont été cédés sur le semestre.

2. Acquisitions :

Le groupe a, conformément aux engagements signés précédemment, procédé à l'acquisition au cours du semestre :

Sur le pôle Commerces :

D'un ensemble de commerce d'une surface de 1.482 m² à Lyon ;

Sur le pôle Entreprises :

D'un immeuble de bureaux en VEFA d'une surface de 2.759 m² à Lyon dont la livraison est prévue au quatrième trimestre 2017.

D'un immeuble de bureaux d'une surface de 5.055 m² situé en première couronne parisienne actuellement loué et devant faire l'objet à terme d'une opération de valorisation foncière.

Sur le pôle Résidences :

D'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.

De deux terrains d'une surface totale de 30.000 m² 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 trois résidences gérées (Résidence étudiante, résidence chercheur et un hôtel) à construire, le reste du terrain sera cédé à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 8.648 m²,

D'une résidence étudiante en VEFA portant sur 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.

Le groupe a par ailleurs signé au cours du semestre :

Sur le pôle Commerces :

Une promesse d'acquisition en CPI d'un ensemble de commerce d'une surface de 18.691 m² en région parisienne. L'acquisition est prévue au deuxième semestre 2016 pour une livraison fin 2017.

Une promesse d'acquisition portant sur un site partiellement loué et à valoriser, situé à Lormont en Gironde.

Une promesse d'acquisition portant sur un local commercial de 3.908 m² situé dans Paris intramuros intégralement loué.

Sur le pôle Résidences :

Une promesse d'acquisition d'un ensemble immobilier situé en première couronne parisienne et actuellement loué de façon précaire. Ce projet, validé par la Mairie, conduira à la reconversion du site comprenant l'édification d'une résidence gérée et d'un commerce.

Par ailleurs, la promesse d'acquisition signée antérieurement en vue de l'acquisition d'une résidence premium située dans le Calvados a été abandonnée faute d'avoir pu lever les conditions suspensives à cette acquisition.

3. Création et immatriculation de l'OPCI Héraclès Life

L'OPCI Héraclès Life, agréé par l'AMF le 29 janvier 2016, a été immatriculée le 15 avril 2016. Cet organisme est détenue conjointement par Héraclès Investissement (50 %) et un investisseur institutionnel de droit luxembourgeois (50%).

Dans ce cadre, et conformément aux accords signés, les structures - initialement portées par le groupe Héraclès et ayant acquis des actifs pour le compte de cette société commune préalablement à son immatriculation - ont été intégralement cédées à Héraclès Life.

Ainsi, les SCI Choisy Newburn, SCI Montpellier Mericourt, SCI Paris Bonaparte, SCI Paris 50 Malte, SCI Lyon Perier, SCI Lyon Charlemagne, SCI Nîmes Desmons et SCI Nîmes Méditerranée ont été cédées à Héraclès Life. Cette cession implique - dans les comptes consolidés - un résultat de cession fortement impacté par la sortie de la juste valeur constatée antérieurement sur ces actifs. Cet impact négatif est compensé par la quote-part de résultat mis en équivalence appréhendée dans les comptes consolidés.

4. Augmentation de capital

Le 13 juin 2016, l'Assemblée Générale a procédé à une augmentation de capital de 5,6 M€ portant le capital social à 11,6 M€. Cette augmentation de capital a été libérée à hauteur de 1,4 M€.

Chiffres clés au 30 juin 2016

Données de gestion projetées part du Groupe

	Jun 2016	Décembre 2015
Surface	69 008 m ²	56 936 m ²
Nombre de sites / lots	42 / 90	32 / 93
Loyer annualisé projeté HT/HC	12,2 M€	10,9 M€
Valeur du patrimoine immobilier HD (1)	277 M€	234 M€
Taux de rendement brut (2)	7,3 %	7,8 %
Durée ferme résiduelle des baux	4,1 ans	4,5 ans

(1) Y compris actifs acquis en cours de développement

(2) Loyer net projeté / coût d'acquisition droit inclus

Présentation des comptes consolidés semestriels 2016

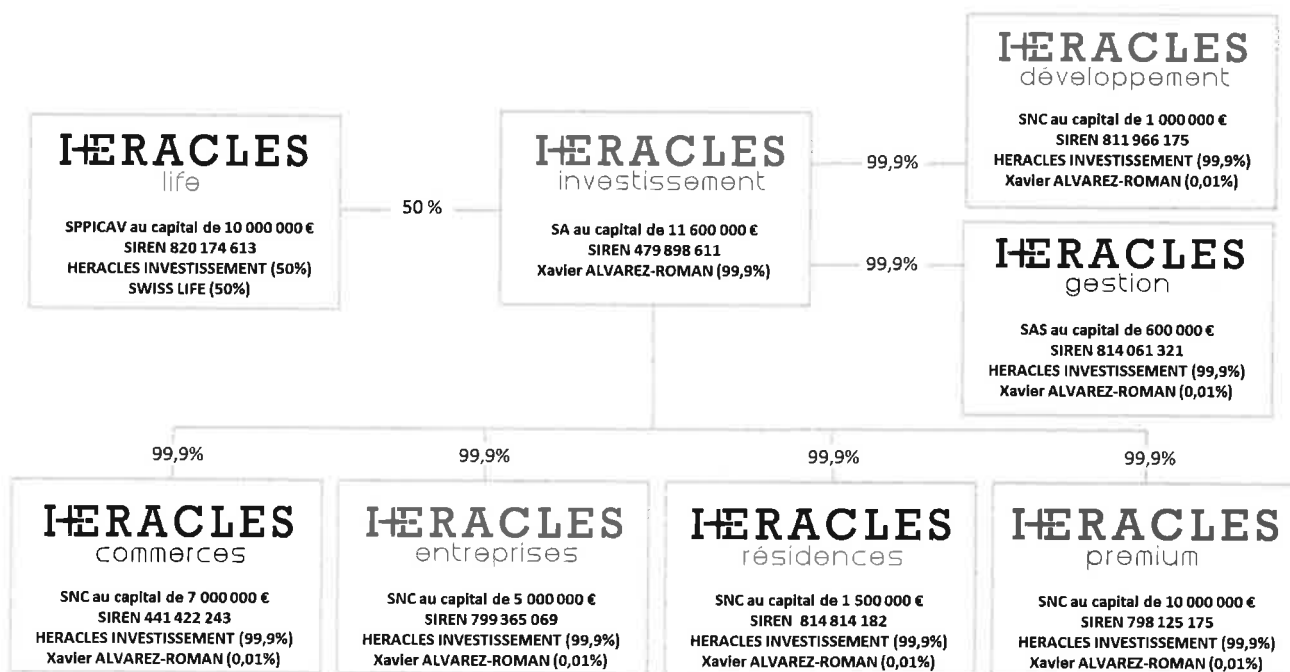
Synthèse

La Société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2016 avec en comparatif le 30 juin 2015 (sur une durée d'activité similaire de 6 mois), dernier arrêté semestriel de la société. Les comptes consolidés sont établis conformément aux normes IFRS et à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2015.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel (revenus locatifs) du Groupe ressort à 1.5 M€ dégageant un résultat opérationnel courant (y inclus les variations de juste valeur sur les actifs acquis ou livrés sur le semestre) positif de 4.6 M€, contre respectivement 1.2 M€ et 9.6 M€ au 30 juin 2015.

Le résultat net consolidé fait apparaître un bénéfice consolidé après impôt de 1.6 M€ pour le semestre clos au 30 juin 2016 contre 5.1 M€ au 30 juin 2015.

Organigramme simplifié



Comptes consolidés semestriels 2016 et chiffres-clés

Les états financiers intermédiaires résumés figurent en annexe. Les principaux indicateurs du compte de résultat retraité sont les suivants :

Compte de résultat consolidé retraité :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Loyers	1 538	1 244
Autres prestations	2 616	415
Chiffre d'affaires	4 154	1 659
Autres produits d'exploitation	0	0
Total Produits des activités ordinaires	4 154	1 659
Frais de personnel	-1 345	-823
Autres charges d'exploitation	-2 212	-1 201
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-133	-117
Résultat opérationnel avant cession et variation de la juste valeur des immeubles de placement	464	-482
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	677	10 042
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-1 636	34
Résultat des sociétés mises en équivalence	4 835	0
Résultat opérationnel courant retraité	4 340	9 594
Autres produits et charges opérationnels	-3	8
Résultat opérationnel retraité	4 337	9 602
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	21	2
Intérêts financiers	-3 400	-1 885
Coût de l'endettement financier net	-3 379	-1 883
Autres produits et charges financiers	565	0
Résultat avant impôts des activités poursuivies	1 523	7 719
Résultat des activités destinées à la vente	0	0
Impôts sur les bénéfices	78	-2 611
Résultat net de la période	1 601	5 108
Résultat net des intérêts non contrôlant	1	0
Résultat net part du groupe	1 600	5 108

Au 1^{er} semestre 2016, les loyers progressent de 24% enregistrant pour l'essentiel le démarrage des baux sur le semestre, progression à retracer de l'incidence des cessions d'actifs non stratégiques opérées au cours du premier semestre 2016.

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

Le résultat opérationnel des sociétés mises en équivalence correspond à la quote-part de résultat de l'OPPCI Héraclès Life détenu par Héraclès Investissement (50%) pour 7,4 M€ ainsi que les incidences de la sortie d'actifs antérieurement portés à 100% par le groupe qui s'élèvent à -2.6 M€ (sortie de 50% de la juste valeur antérieurement enregistrée pour -7,8 M€ nette d'impôts différés pour 5,2 M€).

Bilan Consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Actif		
Immobilisations incorporelles	15	17
Immobilisation corporelles	12 096	12 569
Immeubles de placement	137 447	198 903
Participations dans les entreprises associées	18 960	0
Autres actifs non courants	9	12
Actifs non courants	168 527	211 501
Stocks et en-cours	2 803	3 907
Créances clients et autres débiteurs	1 796	3 007
Autres actifs courants	10 795	8 167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 562	5 535
Actifs courants	20 956	20 616
TOTAL ACTIF	189 483	232 117
Passif		
Capital social	7 400	6 000
Réserves consolidées	32 664	19 706
Résultat de la période	1 600	12 958
Capitaux propres part du groupe	41 664	38 664
Intérêts non contrôlés	-1	9
Capitaux propres consolidés	41 663	38 673
Passifs financiers	122 083	156 842
Impôts différés passifs	12 690	17 995
Passifs non courants	134 773	174 837
Passifs financiers	5 398	7 200
Autres passifs courants	5 439	9 006
Passifs d'impôts courant	0	0
Dettes fournisseurs	2 210	2 401
Passifs courants	13 047	18 607
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	189 483	232 117

L'évolution du poste immeuble de placement est lié aux acquisitions intervenues sur le semestre (cf faits marquants du semestre) ainsi qu'à la comptabilisation en sociétés mises en équivalence de l'OPPCI Héraclès Life à sa valeur liquidative au 30 juin 2016.

Couverture de la dette

Au 30 juin 2016, la dette du groupe s'élève à 127 M€ répartie, après couverture, à 52% en dette à taux variable et à 48% en dette à taux fixe. Le groupe a poursuivi sa 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	30/06/2016			31/12/2015		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières	58 850	68 631	127 481	56 640	107 403	164 043
<i>En proportion</i>	<i>46,2%</i>	<i>53,8%</i>	<i>100,0%</i>	<i>34,5%</i>	<i>65,5%</i>	<i>100,0%</i>
Couverture	2 199	-2 199	0	5 321	-5 321	0
Emprunts et dettes financières après couverture	61 049	66 432	127 481	61 961	102 082	164 043
<i>En proportion</i>	<i>47,9%</i>	<i>52,1%</i>	<i>100,0%</i>	<i>37,8%</i>	<i>62,2%</i>	<i>100,0%</i>

Loan to value

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Immobilisations affectées à l'exploitation	12 062	9 888
Juste valeur des immeubles de placement	136 495	198 903
Participation dans les entreprises associées	18 960	0
Total	167 517	208 791
Endettement financier net	114 181	151 876
% Part de l'endettement sur les actifs	68,16%	72,74%

Le LTV du groupe s'établit à 68 % au 30 juin 2016 en baisse par rapport au 31 décembre 2015.

Ce ratio n'intègre ni les acquisitions en cours à échéance 2016, ni la valeur latente des immeubles acquis en VEFA qui devraient être livrés au second semestre 2016.

Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe s'élève à 4.6 % au 30 juin 2016 contre 4.1 % au 31 décembre 2015. Retraité de l'incidence des dettes financières (obligation, ligne de crédit obligataire), le taux moyen d'endettement ressort à 2,8 %.

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>
Situation à la clôture 31/12/2014	6 000	-5 417	18 628	6 495	25 706	0	25 706
Résultat de l'exercice			12 958		12 958	9	12 967
Variation du capital					0		0
Autres éléments du résultat global					0		0
Autres					0		0
Situation à la clôture 31/12/2015	6 000	-5 417	31 586	6 495	38 664	9	38 673
Résultat de l'exercice			1 601		1 601	-1	1 600
Variation du capital	1 400				1 400		1 400
Autres éléments du résultat global					0		0
Autres					0	-10	-10
Situation à la clôture 30/06/2016	7 400	-5 417	33 187	6 495	41 665	-2	41 663

Les capitaux propres consolidés s'élèvent 41 665 K€ au 30 juin 2016 contre 38 664 K€ au 31 décembre 2015. La variation entre 2016 et 2015 s'explique par l'augmentation de capital de 1,4 M€ réalisée sur le semestre et par le résultat consolidé de la période.

Actif net réévalué

Expertise du patrimoine locatif et en-cours de construction

Les expertises actualisées au 30 juin 2016 pour le patrimoine préexistant et celles réalisées au cours de la période par le cabinet Galtier Expertise ont servi de référence au calcul de l'ANR. Sur ces bases, la juste valeur des actifs immobiliers détenus à 100 % par le groupe ressort à 137.4 M€ contre 198.9 M€ au 31 décembre 2015. Les parts de l'OPPCI Héraclès Life mis en équivalence ont également été valorisées sur la base des expertises semestrielles réalisées par Galtier Expertise.

Méthode de calcul de l'ANR

L'ANR est calculé à partir des comptes consolidés. Héraclès Investissement calcule un ANR permettant 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 et en valorisant le pipeline en fonction du degré d'avancement des projets.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>Evolution (%)</i>
Capital	6 000	7 400	
Réserves consolidées	19 706	32 664	
Résultat de la période	12 958	1 600	
CP Consolidés	38 664	41 664	
ANR comptable IFRS part du groupe	38 664	41 664	
Incidence des ID sur réévaluation des immeubles de placement	17 995	12 690	
Incidence des droits	2 651	6 606	
Réévaluation des actifs en développement	7 874	14 067	
ANR	67 184	75 026	12%

L'ANR au 30 juin 2016 s'élève à 6,5 € par action.

Renseignements relatifs au capital

Au 30 juin 2016, le capital est détenu à 99.99% par Monsieur Javier Alvarez-Roman, actuel Président du Conseil de Surveillance et fondateur du groupe.

Administration et Direction générale

Au 30 juin 2016, Héraclès Investissement était une Société Anonyme à Conseil d'Administration. La composition du Conseil d'Administration était la suivante :

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

L'Assemblée Générale du 1^{er} Juillet 2016 a modifié le mode de gouvernance de la Société pour opter pour une structure duale à Conseil de Surveillance et Directoire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- Javier Alvarez-Roman, Président
- Philippe de Lassus, Vice-Président
- Henri du Boucher, Membre

Le Directoire est présidé par Hervé Manet.

Le groupe réfléchit actuellement à la mise en place de comités dédiés chargés de suivre les investissements ainsi que les comptes et l'audit.

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 30 juin 2016, le locataire le plus important représente 10.7 % des loyers. Les 10 principaux locataires représentent quant à eux 51.3 % des loyers annualisés totaux. Au 30 juin 2015, l'en-cours clients de 1 796 K€ correspond principalement au quittancement du 3ème trimestre 2016.

- 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 4.2 ans à fin juin 2016 ;
- 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 ponctuellement 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, 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 constitue une dette de 15 milliers d'euros non rémunérée au 30 juin 2016. 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



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 sur l'information financière semestrielle 2016

Période du 1er janvier au 30 juin 2016
HERACLES INVESTISSEMENT
Société Anonyme
30, avenue de Messine - 75008 Paris
Ce rapport contient 29 pages



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

Siège social : 30, avenue de Messine - 75008 Paris
Capital social : €11.600.000

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016

Période du 1er janvier au 30 juin 2016

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Héraclès Investissement, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

23 septembre 2016

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « E – 3. Création et immatriculation de l’OPCI Héraclès Life » qui expose les incidences de la cession de SCI du groupe Héraclès à l’OPCI.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 23 septembre 2016

KPMG Audit IS



François PLAT
Associé

Paris, le 23 septembre 2016

PAC
PRÉJEAN AUDIT & CONSEIL



Pierre PREJEAN
Associé

Etats financiers semestriels consolidés

30 juin 2016

HERACLES INVESTISSEMENT

**30 Avenue Messine
75008 PARIS**

Héraclès Investissement

Société anonyme

Au capital de 11.600.000 € au 30 juin 2016

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.....	15
G. Information sectorielle	16
2. Précisions sur certains postes du bilan consolidé.....	18
A. Immobilisations incorporelles	18
B. Immobilisations corporelles	18
C. Immeubles de placement.....	19
D. Stocks et en-cours	20
E. Créances clients et autres débiteurs	20
F. Actifs courants.....	20
G. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	20
H. Capitaux propres	21
I. Passifs financiers courants et non courants	21
J. Impôts différés	22
K. Fournisseurs	23
L. Passifs courants.....	23
3. Notes sur le compte de résultat	23
A. Produits des activités ordinaires	23
B. Autres charges d'exploitation.....	24
C. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	24
D. Résultat sur cession d'immeubles de placement	24
E. Coût de l'endettement brut	24
F. Résultat par action	25
G. Impôts sur les résultats	25
4. Transactions avec les parties liées.....	25
5. Rémunération du personnel dirigeant du groupe	25
6. Engagements donnés ou reçus.....	25

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immobilisations incorporelles	15	17	2 A
Immobilisation corporelles	12 096	12 569	2 B
Immeubles de placement	137 447	198 903	2 C
Participations dans les entreprises associées	18 960	0	
Autres actifs non courants	9	12	
Actifs non courants	168 527	211 501	
Stocks et en-cours	2 803	3 907	2 D
Créances clients et autres débiteurs	1 796	3 007	2 E
Autres actifs courants	10 795	8 167	2 F
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 562	5 535	2 G
Actifs courants	20 956	20 616	
TOTAL ACTIF	189 483	232 117	
<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Note</i>
Passif			
Capital social	7 400	6 000	2 H
Réserves consolidées	32 664	19 706	
Résultat de la période	1 600	12 958	
Capitaux propres part du groupe	41 664	38 664	
Intérêts non contrôlés	-1	9	
Capitaux propres consolidés	41 663	38 673	
Passifs financiers	122 083	156 842	2 I
Impôts différés passifs	12 690	17 995	2 J
Passifs non courants	134 773	174 837	
Passifs financiers	5 398	7 200	2 I
Autres passifs courants	5 439	9 006	2 L
Passifs d'impôts courant	0	0	
Dettes fournisseurs	2 210	2 401	2 K
Passifs courants	13 047	18 607	
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	189 483	232 117	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>	<i>Note</i>
Loyers	1 538	1 244	
Autres prestations	2 616	415	
Chiffre d'affaires	4 154	1 659	
Autres produits d'exploitation	0	0	
Total Produits des activités ordinaires	4 154	1 659	3A
Frais de personnel	-1 345	-823	3B
Autres charges d'exploitation	-2 212	-1 201	3B
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-133	-117	
Résultat opérationnel avant cession et variation de la juste valeur des immeubles de placement	464	-482	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	677	10 042	3C
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-9 476	34	3C/3D
Résultat opérationnel courant	-8 335	9 594	
Autres produits et charges opérationnels	-3	8	
Résultat opérationnel	-8 338	9 602	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	21	2	
Intérêts financiers	-3 400	-1 885	3E
Coût de l'endettement financier net	-3 379	-1 883	
Autres produits et charges financiers	565	0	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	-11 152	7 719	
Résultat des activités destinées à la vente	0	0	
Impôts sur les bénéfices	5 305	-2 611	3G
Quote-part des entreprises associées	7 448	0	
Résultat net de la période	1 601	5 108	
Résultat net des intérêts non contrôlant	1	0	
Résultat net part du groupe	1 600	5 108	
Résultat net part du groupe par action (en euros)			
- Résultat de base par action	0,14	0,85	3F
- Résultat dilué par action	0,14	0,85	3F

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Résultat de la période	1 601	5 108
Gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres	0	0
Total du résultat global	1 601	5 108

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Note</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Résultat net		1 600	5 108
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de la juste valeur sur les immeubles	2C	-677	-10 042
Variation des autres profits et pertes de réévaluation		-6 331	0
Elimination des résultats de cession	3D	9 476	-34
Dépréciations et provisions		133	117
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		4 201	-4 851
Elimination du coût de l'endettement financier net	3E	3 400	1 885
Elimination de la charge d'impôts	3G	-5 305	2 611
Quote part de résultat des entreprises associées		-1 799	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-4 071	-11 955
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		-3 574	-12 310
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières			0
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles		-410	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	2C	-7 342	-23 656
Produit de cession d'immeubles de placement	3D	9 749	1 921
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		1 997	-21 735
Augmentation de capital		1 400	
Encaissements provenant d'emprunt	2I	9 650	42 513
Décaissements liés aux remboursements d'emprunts	2I	-9 139	-9 135
Décaissements liés aux financements en crédit bail		-433	0
Intérêts financiers versés	3E	-3 400	-1 885
Autres flux liés aux opérations de financement		3 526	559
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		1 604	32 052
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		27	-1 993
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	2G	5 535	6 412
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	2G	5 562	4 419

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>
Situation à la clôture 31/12/2014	6 000	-5 417	18 628	6 495	25 706	0	25 706
Résultat de l'exercice			12 958		12 958	9	12 967
Variation du capital					0		0
Autres éléments du résultat global					0		0
Autres					0		0
Situation à la clôture 31/12/2015	6 000	-5 417	31 586	6 495	38 664	9	38 673
Résultat de l'exercice			1 601		1 601	-1	1 600
Variation du capital	1 400				1 400		1 400
Autres éléments du résultat global					0		0
Autres					0	-10	-10
Situation à la clôture 30/06/2016	7 400	-5 417	33 187	6 495	41 665	-2	41 663

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 semestriels consolidés sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des Etats financiers semestriels consolidés au 30 juin 2016 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 26 août 2016.

Les états financiers semestriels consolidés du groupe pour l'exercice clos le 30 juin 2016 sont consultables sur internet et disponibles sur demande au siège social de la société.

B. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés du groupe Héraclès Investissement au 30 juin 2016 ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS34 « Information financière intermédiaire » tel qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à cette date. Ainsi, seule une sélection de notes explicatives est incluse dans les présents états financiers consolidés semestriels dits résumés ou condensés.

Les états financiers consolidés intermédiaires tiennent compte des normes, interprétations et amendements publiés, d'application obligatoire dans l'Union européenne. En revanche, le groupe n'a pas anticipé de norme ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2016.

Les principales incidences des normes, ci-dessous, publiées par l'IASB non adoptées par l'Union Européenne sur les comptes consolidés du Groupe sont en cours d'évaluation :

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicables à compter du 1^{er} janvier 2018,
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires issus des contrats conclus avec des clients » applicable à compter du 1^{er} janvier 2018,
- IFRS 16 « Contrats de location ». Cette nouvelle norme publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, applicable à compter du 1^{er} janvier 2019, remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Elle introduit les principales nouveautés suivantes :
 - Tous les contrats de location seront portés au bilan des preneurs, y compris les contrats de location simple pour lesquels la ligne charges de location unique selon IAS 17 sera remplacée par une charge d'amortissement des actifs loués et une charge d'intérêt sur les passifs liés à la location,
 - Le montant total des flux de trésorerie ne sera pas modifié, en revanche, les flux de trésorerie d'exploitation seront réduits avec en contrepartie une augmentation correspondante des flux de financement.

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 30 juin 2016, toutes les sociétés incluses dans le périmètre sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale à l'exception de la société Héraclès Life.

- **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 semestriels 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 30 juin 2016 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 30 juin 2016, 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 30 juin 2016, le locataire le plus important représente 10.7 % des loyers. Les 10 principaux locataires représentent quant à eux 51.3 % des loyers annualisés totaux. Au 30 juin 2016, l'en-cours client de 1.796 K€ correspond principalement au quittancement du 3^{ème} 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 4.4 ans à fin juin 2016 ;
- 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 du semestre

1. Cessions :

Les sites de Neuilly Maillot et Paris Italie ont été cédés sur le semestre.

2. Acquisitions :

Le groupe a, conformément aux engagements signés précédemment, procédé à l'acquisition au cours du semestre :

Sur le pôle Commerces :

- D'un ensemble de commerce d'une surface de 1.482 m2 à Lyon ;

Sur le pôle Entreprises :

- D'un immeuble de bureaux en VEFA d'une surface de 2.759 m2 à Lyon dont la livraison est prévue au quatrième trimestre 2017.
- D'un immeuble de bureaux d'une surface de 5.055 m2 situé en première couronne parisienne actuellement loué et devant faire l'objet à terme d'une opération de valorisation foncière

Sur le pôle Résidences :

- D'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.
- De deux terrains d'une surface totale de 30.000 m2 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, résidence chercheurs et hôtel) à construire, le reste du terrain sera cédé à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 8.648 m2,
- D'une résidence étudiante en VEFA portant sur 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.

Le groupe a par ailleurs signé au cours du semestre :

Sur le pôle Commerces :

- Une promesse d'acquisition en CPI d'un ensemble de commerce d'une surface de 18.691 m2 en région parisienne. L'acquisition est prévue au deuxième semestre 2016 pour une livraison fin 2017.
- Une promesse d'acquisition portant sur un site partiellement loué et à valoriser, situé à Lormont en Gironde.
- Une promesse d'acquisition portant sur un local commercial de 3.908 m2 situé dans Paris intramuros intégralement loué.

Sur le pôle Résidences :

- Une promesse d'acquisition d'un ensemble immobilier situé en première couronne parisienne et actuellement loué de façon précaire. Ce projet, validé par la Mairie, conduira à la reconversion du site comprenant l'édification d'une résidence gérée et d'un commerce.
- Par ailleurs, la promesse d'acquisition signée antérieurement en vue de l'acquisition d'une résidence premium située dans le Calvados a été abandonnée faute d'avoir pu lever les conditions suspensives à cette acquisition.

3. Création et immatriculation de l'OPCI Héraclès Life

L'OPCI Héraclès Life, agréé par l'AMF le 29 janvier 2016, a démarré son activité le 15 avril 2016. Cet organisme est détenu conjointement par Héraclès Investissement et un investisseur institutionnel de droit luxembourgeois.

Dans ce cadre, et conformément aux accords signés, les structures - initialement portées par le groupe Héraclès et ayant acquis des actifs pour le compte de cette société commune préalablement à son immatriculation - ont été intégralement cédées à Héraclès Life.

Ainsi, les SCI Choisy Newburn, SCI Montpellier Mericourt, SCI Paris Bonaparte, SCI Paris 50 Malte, SCI Lyon Perier, SCI Lyon Charlemagne, SCI Nîmes Desmons et SCI Nîmes Méditerranée ont été cédées à Héraclès Life en date comptable du 1^{er} janvier 2016. Le résultat intercalaire de (383) K€ a été intégré dans les comptes de l'OPCI dès le 1^{er} janvier et non au 15 avril 2016, date de son démarrage de son activité.

Cette cession implique - dans les comptes consolidés - un résultat de cession fortement impacté par la sortie de la juste valeur constatée antérieurement sur ces actifs. Cet impact négatif est compensé par la quote-part de résultat mis en équivalence appréhendée dans les comptes consolidés.

F. Périmètre

<i>Sociétés PERIMETRE HERACLES INVESTISSEMENT</i>	<i>N° SIREN</i>	<i>% d'intérêts au 31/12/2015</i>	<i>% de contrôle au 31/12/2015</i>	<i>% d'intérêts au 30/06/2016</i>	<i>% de contrôle au 30/06/2016</i>	<i>Méthode de consolidation au 31/12/2015</i>	<i>Méthode de consolidation au 30/06/2016</i>
Héraclès Investissement 30 avenue de Messine 75008 Paris	479898611	Société mère					
Héraclès Commerce 30 avenue de Messine 75008 Paris	441422243	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Premium 30 avenue de Messine 75008 Paris	798125175	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Entreprise 30 avenue de Messine 75008 Paris	799365069	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Résidences 30 avenue de Messine 75008 Paris	814814182	0,00	0	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Développement 30 avenue de Messine 75008 Paris	811966175	0,00	0	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Gestion 30 avenue de Messine 75008 Paris	814021321	0,00	0	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Life 30 avenue de Messine 75008 Paris	820174613	0,00	0	50,00	50	N/A	Mise en équivalence
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

<i>Sociétés SOUS PERIMETRE HERACLES LIFE</i>	<i>N° SIREN</i>	<i>% d'intérêts au 31/12/2015</i>	<i>% de contrôle au 31/12/2015</i>	<i>% d'intérêts au 30/06/2016</i>	<i>% de contrôle au 30/06/2016</i>	<i>Méthode de consolidation au 31/12/2015</i>	<i>Méthode de consolidation au 30/06/2016</i>
SCI Amiens Lecoq 30 avenue de Messine 75008 Paris	817873094	0,00	0	50,00	50	N/A	Mise en équivalence
SCI Choisy Newburn 30 avenue de Messine 75008 Paris	811603018	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Massy Migaux 30 avenue de Messine 75008 Paris	819256264	0,00	0	50,00	50	N/A	Mise en équivalence
SCI Montpellier Méricourt 30 avenue de Messine 75008 Paris	813793353	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Nanterre Barbusse 30 avenue de Messine 75008 Paris	817959273	0,00	0	50,00	50	N/A	Mise en équivalence
SCI Paris Bonaparte 30 avenue de Messine 75008 Paris	812698587	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Paris 50 Malte 30 avenue de Messine 75008 Paris	811758259	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Lyon Perier 30 avenue de Messine 75008 Paris	812719938	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Lyon Charlemagne 30 avenue de Messine 75008 Paris	812698124	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Nîmes Desmons 30 avenue de Messine 75008 Paris	812796738	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SCI Nîmes Méditerranée 30 avenue de Messine 75008 Paris	812773455	99,99	100	50,00	50	Intégration globale	Mise en équivalence
SARL Tardif 14 avenue de Stalingrad 93200 Saint Denis	552099715	0,00	0	50,00	50	N/A	Mise en équivalence

La SCI Chambly Oise constituée le 26 mai 2016 n'a pas été consolidée. Cette société est destinée à financer l'acquisition d'un ensemble de commerces, acquisition devant intervenir au cours du deuxième semestre 2016.

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.

30/06/2016		<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
En milliers d'euros						
Loyers		857	293	388	0	1 538
Autres prestations		306	0	128	2 182	2 616
Revenus locatifs		1 163	293	516	2 182	4 154
Autres produits d'exploitation		0	0	0	0	0
Total Produits des activités ordinaires		1 163	293	516	2 182	4 154
Frais de personnel		-489	-435	-231	-190	-1 345
Autres charges d'exploitation		-702	-16	-136	-1 358	-2 212
Dotation nettes aux amortissements et provisions		-214	80	207	-206	-133
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		-242	-78	356	428	464
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions		-363	1 229	-189	0	677
Résultat sur cession d'immeubles de placement		-8 841	-112	-523	0	-9 476
Résultat opérationnel courant		-9 446	1 039	-356	428	-8 335

30/06/2016		<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
En milliers d'euros						
Actifs non courants		65 850	52 289	31 266	19 122	168 527
Actifs courants		3 241	9 131	1 444	7 141	20 956
Total des actifs		69 091	61 420	32 710	26 263	189 483

30/06/2016		<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
En milliers d'euros						
Dettes financières		45 886	33 579	9 794	38 222	127 481
Impôts différés passifs		5 165	3 128	3 746	651	12 690
Autres Passifs courants		1 380	665	112	3 283	5 439
Dettes fournisseurs		267	6	112	1 825	2 210
Total des passifs affectés		52 698	37 378	13 763	43 981	147 820
Capitaux propres						41 663
Total des passifs						189 483

30/06/2015					
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
Loyers	943	178	123	0	1 244
Autres prestations	317	0	0	98	415
Revenus locatifs	1 260	178	123	98	1 659
Autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0
Total Produits des activités ordinaires	1 260	178	123	98	1 659
Frais de personnel	-488	-194	-90	-51	-823
Autres charges d'exploitation	-312	-71	-71	-747	-1 201
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-35	-49	0	-33	-117
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	425	-136	-38	-733	-482
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	5 175	0	4 867	0	10 042
Résultat sur cession d'immeubles de placement	34	0	0	0	34
Résultat opérationnel courant	5 634	-136	4 829	-733	9 594

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

31/12/2015					
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
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
Total des passifs affectés	96 428	33 776	21 306	41 934	193 444
Capitaux propres					38 673
Total des passifs					232 117

2. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

A. Immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>+</i>	<i>-</i>	<i>30/06/2016</i>
Valeurs brutes				
Brevets et licences	20		1	19
Autres	4			4
Amortissements et dépréciations				
Brevets et licences	-3		1	-4
Autres	-4			-4
Valeurs nettes	17	0	2	15

B. Immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Variation périmètre</i>	<i>30/06/2016</i>
Terrains	4 120				4 120
Constructions	5 768				5 768
Autres immobilisations corporelles	2 568	410			2 978
Immobilisations en cours	864	6	-76	-760	34
Valeurs brutes	13 320	416	-76	-760	12 900
Constructions	-217	-143			-360
Autres immobilisations corporelles	-534		90		-444
Amortissements et dépréciations	-751	-143	90	0	-804
Terrains	4 120	0	0		4 120
Constructions	5 551	-143	0		5 408
Autres immobilisations corporelles	2 034	410	90		2 534
Immobilisations en cours	864	6	-76	-760	34
Valeurs nettes	12 569	273	14	-760	12 096

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement le siège social de la société HERACLES Investissement situé au 30 Avenue Messine à Paris 8^{me} 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 2016/2015 s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Augmentation brute</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Diminution</i>	<i>Variation périmètre</i>	<i>31/12/2015</i>
Immeubles de placement	196 513	7 840	677	10 026	-58 982	136 022
Immeubles en cours de construction	2 390	952	0		-1 917	1 425
Valeurs brutes	198 903	8 792	677	10 026	-60 899	137 447
Valeurs nettes	198 903	8 792	677		-60 899	137 447

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 30 juin 2016, 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 30 juin 2016.

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>30/06/2016 (En milliers d'euros)</i>	<i>Valeurs d'acquisition</i>	<i>Valeurs d'expertise</i>
Immeubles de placement	98 676	136 022
TOTAL	98 676	136 022

<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
TOTAL	142 528	196 513

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>30/06/2016</i>
Valeurs nettes	3 907	0	-1 104	2 803

Le stock au 30 juin 2016 est constitué d'un terrain d'une surface de 15.000 m² idéalement situé en proche banlieue parisienne qui doit faire l'objet d'une division parcellaire et d'une cession par lot.

E. Créances clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Créances clients	1796	3007
Provisions dépréciations clients	0	0
Total	1796	3007

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Avances et acomptes versés sur commandes	49	79
Créances fiscales et sociales	983	1 143
Débiteurs divers	9 430	6 580
Charges constatées d'avance	333	365
Total	10 795	8 167

Les débiteurs divers sont constitués du compte courant avec Héraclès Life pour 4,2 M€ et pour 3.6 M€ des sommes avancées sur les actifs sous promesses dont 3.0 M€ sur les acquisitions des sites de Lyon et Nîmes. 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>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Autres valeurs mobilières de placement	68	667
Disponibilités	5 494	4 868
Trésorerie à l'actif	5 562	5 535
Concours bancaires courants	0	0
Trésorerie Nette	5 562	5 535

H. Capitaux propres

Au 30 juin 2016, le capital est composé de 11 600 000 d'actions ordinaires de 1 euro chacune, libérées à hauteur de 7.400.000 €.

I. Passifs financiers courants et non courants

Répartition par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	Courant < 1 an	de 1 à 5 ans	+ 5 ans	Total non courant	30/06/2016
Emprunts bancaires	5 383	101 188	19 280	120 468	125 851
Emprunts bancaires sur actifs détenus en vue de la vente				0	0
Intérêts courus sur emprunts				0	0
Dettes financières diverses	15	1 615		1 615	1 630
Total des dettes financières	5 398	102 803	19 280	122 083	127 481

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

Le taux d'intérêt moyen du Groupe s'élève à 4.6 % au 30 juin 2016 stable par rapport au 31 décembre 2015. Retraité de l'incidence des dettes financières (obligation, ligne de crédit obligataire), le taux d'intérêt moyen ressort à 2.8 %.

en milliers d'euros	30/06/2016			31/12/2015		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières	58 850	68 631	127 481	56 640	107 403	164 043
<i>En proportion</i>	<i>46,2%</i>	<i>53,8%</i>	<i>100,0%</i>	<i>34,5%</i>	<i>65,5%</i>	<i>100,0%</i>
Couverture	2 199	-2 199	0	5 321	-5 321	0
Emprunts et dettes financières après couverture	61 049	66 432	127 481	61 961	102 082	164 043
<i>En proportion</i>	<i>47,9%</i>	<i>52,1%</i>	<i>100,0%</i>	<i>37,8%</i>	<i>62,2%</i>	<i>100,0%</i>

Répartition par nature

<i>En milliers d'euros</i>	Montant emprunt au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Montant emprunt au 30/06/2016
Emprunts établissement crédit	152 611	8 918	7 836	36 581	117 112
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	2 389	732	1 303	188	1 630
Passifs financiers hors crédit-bail	155 000	9 650	9 139	36 769	118 742
Passifs financiers sur actifs financés en crédit bail	9 043		304		8 739
Passifs financiers	164 043	9 650	9 443	36 769	127 481

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 760 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 Héraclès 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 30 juin 2016, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 83.221 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 30 juin 2016, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 68.1 % de la valeur de marché des immeubles de placement et des actifs affectés à l'exploitation.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Immobilisations affectées à l'exploitation	12 062	9 888
Juste valeur des immeubles de placement	136 495	198 903
Participation dans les entreprises associées	18 960	0
Total	167 517	208 791
Endettement financier net	114 181	151 876
% Part de l'endettement sur les actifs	68,16%	72,74%
<i>Passifs financiers non courants</i>	<i>122 083</i>	<i>156 843</i>
<i>Passifs financiers courants</i>	<i>5 398</i>	<i>7 200</i>
<i>Compte courant associés</i>	<i>-4 155</i>	<i>-1 214</i>
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	<i>-5 562</i>	<i>-5 535</i>
<i>Compte séquestre notaires</i>	<i>-3 583</i>	<i>-5 418</i>
Endettement financier net	114 181	151 876

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>	31/12/2015	+	-	Variation de périmètre	30/06/2016
<i>ID sur Variation de juste valeur</i>	17 995	225	535	5 227	12 458
Impôts différés sur écart d'évaluation	17 995	225	535	5 227	12 458
Autres et compensation IDA/IDP	0	397	165		232
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	17 995	622	700	5 227	12 690

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2015	+	-		30/06/2016
Actifs d'impôts différés	0	0	0		0
Passifs d'impôts différés	17 995	622	700	5 227	12 690
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	-17 995	-622	-700	-5 227	-12 690

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>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Fournisseurs	2 210	2 401
Total	2 210	2 401

L. Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Dettes fiscales et sociales	4 554	4 134
Autres dettes	240	4 105
Produits constatés d'avance	645	767
Total	5 439	9 006

Les autres dettes courantes étaient principalement constituées au 31 décembre 2015 des appels de fonds reçus sur les opérations de VEFA en cours débouclés 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>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Loyers	1 538	1 244
Autres produits d'exploitation	2 616	415
Revenus locatifs	4 154	1 659
Résultat sur opérations marchandes	0	0
Total	4 154	1 659

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 la facturation des honoraires de gestion conformément aux accords de gestion de l'OPCI ainsi que des refacturations de charges, travaux et taxes annexes aux loyers.

B. Autres charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Frais de personnel	-1 345	-823
Total	-1 345	-823
Achats stockés	-88	-42
Charges externes	-1 880	-794
Impôts et taxes	-244	-365
Total	-2 212	-1 201

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 30 juin 2016 s'élève à 20 personnes.

C. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

<i>En milliers euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Immeubles de placement	677	10 042
Variation de JV hors cession & transfert	677	10 042
Immeubles Transférés à Héraclès Life	-7 841	0
Immeubles cédés sur la période	-1 635	34
Incidence JV des cessions & transfert	-9 476	34

La variation de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2016 se rapporte essentiellement aux cessions du semestre liées pour l'essentiel à la création de l'OPCI Héraclès Life (cf § E.3).

D. Résultat sur cession d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Prix de cession	9 750	1 921
VNC	9 780	1 080
Résultat sur cession d'IP	-30	841
Annulation de JV sur actif cédé	-1 605	-807
Incidence Résultat	-1 635	34

E. Coût de l'endettement brut

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>
Intérêts sur emprunts bancaires	-3 400	-1 885
Total	-3 400	-1 885

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

F. Résultat par action

Résultat par action	30/06/2016	30/06/2015
Nombre pondéré d'actions en circulation	11 600 000	6 000 000
Nombre pondéré d'actions diluées	11 600 000	6 000 000
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	1 600	5 108
Résultat net part du groupe par action (en euros)		
Résultat de base par action	0,14	0,85
Résultat dilué par action	0,14	0,85

G. Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 601	5 108
Charge d'impôts	5 305	-2 611
Résultat avant impôt	-3 704	7 719
Taux d'imposition applicable en France (%)	33,33%	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	1 235	-2 573
Incidence des :		
Autres différences permanentes et temporaires (1)	4 070	-38
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	5 305	-2 611
Taux d'impôt effectif (%)	143,22%	33,83%

(1) Le taux atypique d'impôt résulte mécaniquement de la sortie des actifs transférés à l'OPCI Héraclès Life qui généraient au 31 décembre 2015 un impôt différé pour un montant de 5.227 K€, impôt différé repris du fait la cession de ces actifs et de la consolidation par mise en équivalence de la société Héraclès Life

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 15 milliers d'euros non rémunérée au 30 juin 2016. 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 30 juin 2016, 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 10 ans. La durée ferme moyenne résiduelle des baux s'établit à 4.4 années au 30 juin 2016. 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>	30/06/2016	31/12/2015
Moins d'un an	6 716	6 523
De 1 à 2 ans	9 854	12 805
De 2 à 5 ans	11 252	10 650
Plus de cinq ans	2 054	5 364
Total des engagements reçus sur contrats de location	29 876	35 342

Autres engagements donnés et reçus

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Caution dirigeant sur prêts bancaires	24855	29 223
Garanties bancaires à première demande	2000	5 500
Total des engagements reçus	26 855	34 723
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD, Hypothèques,...)	85105	119 236
Garanties bancaires à première demande	0	0
Autres engagements donnés	33300	32 222
Total des engagements donnés	118 405	151 458

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.