

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2017

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 2017**

ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2017

Responsable du rapport financier semestriel

Hervé Manet, Président du Directoire
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 2017 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 26 juillet 2017
Le Président du Directoire

Hervé Manet

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Directoire a arrêté les comptes au 30 juin 2017 lors de sa réunion en date du 26 juillet 2017. Héraclès Investissement est une société foncière diversifiée investie dans des actifs commerciaux, résidentiel et de bureaux.

Faits marquants du premier semestre 2017

1. Cessions :

Au cours du semestre, le groupe a essentiellement cédé les sites de Rueil Malmaison et Garches Rochebrune à deux promoteurs d'envergure nationale qui doivent désormais y développer des opérations résidentielles.

2. Acquisitions :

Le groupe a, conformément aux engagements signés précédemment, procédé au cours du semestre :

- Sur le pôle Commerces, à l'acquisition en CPI d'un retail park d'une surface de 18.691 m2 en région parisienne.

Le groupe a par ailleurs acquis une galerie commerciale à Madrid (Espagne) adossée à un hypermarché pour une surface de 9.434 m2 et regroupant 63 lots commerciaux dont une partie reste à commercialiser (cf infra)

- Sur le pôle Entreprises, à l'acquisition en région parisienne de deux immeubles de bureaux de surfaces respectives de 9.847 m² et 5.321 m². L'un des deux immeubles est intégralement loué et le second immeuble fera l'objet d'un redéveloppement.

Sur ce même pôle, le groupe a pris une participation de 80% dans une structure portant un projet de campus étudiant à proximité immédiate de Paris et devant être livré au cours du 2ème semestre 2017.

- Sur le pôle Résidences, à deux investissements prévus dans le cadre du protocole de partenariat signé en décembre 2016 avec la société Héraclès Vie portant pour le premier sur un immeuble situé en bordure du périphérique parisien et, pour le second, sur un foncier à valoriser dans une commune située en périphérie sud de Paris. Les deux projets visent à développer et construire des résidences gérées.

Le groupe a par ailleurs signé au cours du semestre :

Sur le pôle Commerces :

- Une promesse d'acquisition visant à l'acquisition de 6.400 m2 de commerces en 1ère couronne parisienne ;
- Deux promesses portant sur 2 actifs parisiens d'une surface totale de plus de 1.500 m2, actifs qui seront portés par l'OPCI Heracles Life.

Sur le pôle Résidences :

- Deux promesses d'acquisitions de deux terrains mitoyens situés à proximité de Versailles (Yvelines) avec le projet d'y établir une résidence pour personnes âgées.

3. Développement en Espagne

Héraclès Investissement a décidé de s'implanter en Espagne et a concrétisé cette implantation au cours du premier semestre par l'acquisition d'un premier actif (cf supra). Cette implantation a conduit à acquérir plusieurs structures locales afin de constituer l'ébauche du futur sous-pallier espagnol.

Chiffres clés au 30 juin 2017

Données de gestion projetées part du Groupe

	Jun 2017	Décembre 2016
Surface	130 775 m2	56 936 m2
Nombre de sites / lots	80 / 217	32 / 93
Loyer annualisé projeté HT/HC	23,1 M€	10,9 M€
Valeur du patrimoine immobilier HD (1)	488 M€	234 M€
Taux de rendement brut (2)	5,9 %	7,8 %
Durée ferme résiduelle des baux	3,8 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 2017

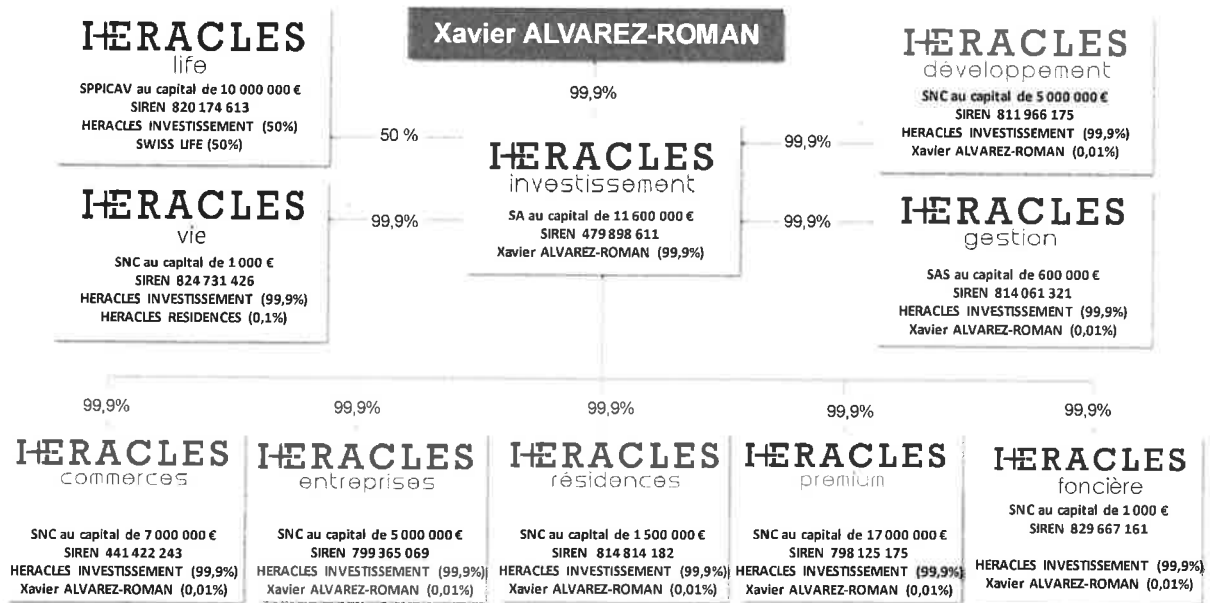
Synthèse

La Société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2017 avec en comparatif le 30 juin 2016 (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 2016.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à 1 403 K€ dégageant un résultat opérationnel courant (y inclus les variations de juste valeur sur les actifs acquis ou livrés sur le semestre) positif de 9 445 K€, contre respectivement 1 538 K€ et 4 337 K€ au 30 juin 2016.

Le résultat net consolidé fait apparaître un bénéfice consolidé après impôt de 4 472 K€ pour le semestre clos au 30 juin 2017 contre 1 601 M€ au 30 juin 2016.

Organigramme simplifié



Focus sur la création du sous-groupe Heracles Real Estate Spain



Comptes consolidés semestriels 2017 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>	30/06/2017	30/06/2016
Loyers	1 403	1 538
Autres prestations	5 873	2 616
Chiffre d'affaires	7 276	4 154
Autres produits d'exploitation	250	0
Total Produits des activités ordinaires	7 526	4 154
Frais de personnel	-4 056	-1 345
Autres charges d'exploitation	-1 807	-2 212
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-227	-133
Résultat opérationnel avant cession et variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 436	464
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9 904	677
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-2 092	-1 636
Résultat des sociétés mises en équivalence	197	4 835
Résultat opérationnel courant retraité	9 445	4 340
Autres produits et charges opérationnels	0	-3
Résultat opérationnel retraité	9 445	4 337
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1	21
Intérêts financiers	-5 214	-3 400
Coût de l'endettement financier net	-5 214	-3 379
Autres produits et charges financiers	0	565
Résultat avant impôts des activités poursuivies	4 232	1 523
Résultat des activités destinées à la vente	0	0
Impôts sur les bénéfices	241	78
Quote-part des entreprises associées	0	0
Résultat net de la période	4 472	1 601
Résultat net des intérêts non contrôlant	1 350	1
Résultat net part du groupe	3 123	1 600
Résultat net part du groupe par action (en euros)		
- Résultat de base par action	0,27	0,14
- Résultat dilué par action	0,27	0,14

Au 1^{er} semestre 2017, les loyers reculent de 8,7%, évolution impactée par l'incidence des cessions d'actifs opérées au cours du semestre 2017, ainsi que par les cessions intervenues au cours de l'exercice précédent.

L'évolution des autres prestations traduit le développement des partenariats développés par le groupe qui conduisent à facturer des honoraires de montage, de développement ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations en mise en équivalence.

La progression des charges de personnel tient à la structuration des équipes développement, production et finance ainsi qu'au recrutement de l'actuelle direction générale. Cette évolution reflète la croissance du groupe, l'effectif étant ainsi passé de 18 à 28 personnes entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017.

Le résultat opérationnel des sociétés mises en équivalence correspond essentiellement à la quote-part de résultat de l'OPPCI Héraclès Life détenu par Héraclès Investissement.

Bilan Consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>31/12/2016</i>
Actif		
Immobilisations incorporelles	21	24
Immobilisation corporelles	15 708	12 510
Immeubles de placement	127 168	124 559
Titres des sociétés mises en équivalence	0	
Participations dans les entreprises associées	28 380	25 108
Autres actifs non courants	0	8
Actifs non courants	171 277	162 209
Stocks et en-cours	0	2 803
Créances clients et autres débiteurs	8 344	2 698
Autres actifs courants	21 512	10 637
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 790	9 565
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		
Actifs courants	50 646	25 703
TOTAL ACTIF	221 923	187 912
Passif		
Capital social	7 400	7 400
Réserves consolidées	36 764	32 664
Résultat de la période	3 123	4 100
Capitaux propres part du groupe	47 286	44 164
Intérêts non contrôlés	1 371	21
Capitaux propres consolidés	48 658	44 185
Passifs financiers	98 363	111 558
Impôts différés passifs	8 474	11 811
Passifs non courants	106 837	123 369
Passifs financiers	36 722	9 739
Autres passifs courants	22 961	8 059
Passifs d'impôts courant	3 316	0
Dettes fournisseurs	3 430	2 560
Passifs destinés à la vente		
Passifs courants	66 428	20 358
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	221 923	187 912

L'évolution du poste « immeubles de placements » est liée aux acquisitions/cessions intervenues sur le semestre (cf faits marquants du semestre), celle des participations dans les entreprises associées s'explique par le développement de Héraclès Life, Héraclès Vie ainsi que les filiales de BF2 Invest et Urbanlvry au 30 juin 2017.

Couverture de la dette

Au 30 juin 2017, la dette du groupe s'élève à 135 M€ répartie, après couverture, à 35% en dette à taux variable et à 65% 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	30/06/2017			31/12/2016		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières	86 622	48 463	135 085	73 706	47 591	121 297
<i>En proportion</i>	<i>64,1%</i>	<i>35,9%</i>	<i>100,0%</i>	<i>60,8%</i>	<i>39,2%</i>	<i>100,0%</i>
Couverture	1 116	-1 116		1 163	-1 163	
Emprunts et dettes financières après couverture	87 738	47 347	135 085	74 869	46 428	121 297
<i>En proportion</i>	<i>65,0%</i>	<i>35,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>61,7%</i>	<i>38,3%</i>	<i>100,0%</i>

Loan to value

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	31/12/2016
Immobilisations affectées à l'exploitation	15 782	12 510
Juste valeur des immeubles de placement	127 168	124 559
Participation dans les entreprises associées	28 380	25 108
Total	171 330	162 177
Endettement financier net	100 794	104 521
% Part de l'endettement sur les actifs	58,83%	64,45%

Le LTV du groupe s'établit à 59 % au 30 juin 2017 en baisse par rapport au 31 décembre 2016.

Ce ratio n'intègre ni les acquisitions en cours à échéance 2017, ni la valeur latente des immeubles acquis et qui devraient être livrés au second semestre 2017.

Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe s'élève à 4.8 % au 30 juin 2017 contre 4.8 % au 31 décembre 2016. Retraité de l'incidence des dettes financières (obligation, ligne de crédit obligataire), le taux moyen d'endettement ressort à 2,0 %.

Evolution des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves et Résultat consolidés</i>	<i>Capitaux propres part du groupe</i>	<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>Total capitaux propres</i>
Situation à la clôture 31/12/2015	6 000	32 664	38 664	9	38 673
Résultat de l'exercice		4 100	4 100	21	4 121
Variation du capital	1 400		1 400		1 400
Autres éléments du résultat global					0
Autres				-9	-9
Situation à la clôture 31/12/2016	7 400	36 764	44 164	21	44 185
Résultat de l'exercice		3 123	3 123	1 350	4 472
Variation du capital			0		0
Autres éléments du résultat global			0		0
Variation de périmètre			0		0
Situation à la clôture 30/06/2017	7 400	39 887	47 287	1 371	48 657

Les capitaux propres consolidés s'élèvent 48 657 K€ au 30 juin 2017 contre 44 185 K€ au 31 décembre 2016. La variation entre 2017 et 2016 s'explique 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 2017 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 127.2 M€ contre 124.6 M€ au 31 décembre 2016. 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>31/12/2016</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>Evolution (%)</i>
Capital	7 400	7 400	
Réserves consolidées	32 664	36 764	
Résultat de la période	4 100	3 868	
CP Consolidés	44 164	48 032	
ANR comptable IFRS part du groupe	44 164	48 032	
Incidence des ID sur réévaluation des immeubles de placement	11 995	7 781	
Incidence des droits	6 141	5 852	
Réévaluation des actifs en développement	37 794	62 462	
Réévaluation des opérations marchandes	0	0	
Retraitement de la JV des instruments de couverture	0	0	
ANR de continuation	100 094	124 127	24%

L'ANR au 30 juin 2017 s'élève à 10,7 € par action.

Renseignements relatifs au capital

Au 30 juin 2017, 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 2017, Héraclès Investissement était une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

- 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 2017, le locataire le plus important représente 11 % des loyers. Les 10 principaux locataires représentent quant à eux 47 % des loyers annualisés totaux. Au 30 juin 2017, l'en-cours clients de 8 344 K€ correspond principalement au quittancement du 3ème trimestre 2017.

▪ 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 3.8 ans à fin juin 2017 ;
- 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 site de Paris Floquet qui est donné à bail au Président du Conseil de Surveillance 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.

Evènement post-clôture

Néant



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



30, avenue de Messine
75008 Paris
France

HERACLES INVESTISSEMENT

Société Anonyme

***Rapport des commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle 2017***

Période du 1er janvier au 30 juin 2017
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
92066 Paris la Défense Cedex
France



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 2017

Période du 1er janvier au 30 juin 2017

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 2017, 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 Directoire. 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.



HERACLES INVESTISSEMENT
Société Anonyme
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2017
28 juillet 2017

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 28 juillet 2017

KPMG Audit IS

François PLAT

Associé

Paris, le 28 juillet 2017

PAC
PRÉJEAN AUDIT & CONSEIL

Pierre PREJEAN

Associé

Etats financiers consolidés

30 juin 2017

HERACLES INVESTISSEMENT

**30 Avenue Messine
75008 PARIS**

Héraclès Investissement
Société anonyme
Au capital de 11.600.000 € au 30 juin 2017
30 avenue de Messine
75008 Paris

ETAT DE 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.....	17
2. Précisions sur certains postes de l'état de situation financière.....	19
A. Immobilisations incorporelles.....	19
B. Immobilisations corporelles.....	19
C. Immeubles de placement.....	20
D. Participations dans les Entreprises associées.....	21
E. Stocks et en-cours.....	21
F. Créances clients et autres débiteurs.....	21
G. Actifs courants.....	22
H. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	22
I. Capitaux propres.....	22
J. Passifs financiers courants et non courants.....	22
K. Impôts différés.....	24
L. Fournisseurs.....	24
M. 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. Charges financières.....	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 DE SITUATION FINANCIERE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immobilisations incorporelles	21	24	2 A
Immobilisation corporelles	15 708	12 510	2 B
Immeubles de placement	127 168	124 559	2 C
Titres des sociétés mises en équivalence	0		
Participations dans les entreprises associées	28 380	25 108	2D
Autres actifs non courants	0	8	
Actifs non courants	171 277	162 209	
Stocks et en-cours	0	2 803	2 E
Créances clients et autres débiteurs	8 344	2 698	2 F
Autres actifs courants	21 512	10 637	2 G
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 790	9 565	2 H
Actifs classés comme détenus en vue de la vente			
Actifs courants	50 646	25 703	
TOTAL ACTIF	221 923	187 912	
Passif			
Capital social	7 400	7 400	2 I
Réserves consolidées	36 764	32 664	
Résultat de la période	3 123	4 100	
Capitaux propres part du groupe	47 286	44 164	
Intérêts non contrôlés	1 371	21	
Capitaux propres consolidés	48 658	44 185	
Passifs financiers	98 363	111 558	2 J
Impôts différés passifs	8 474	11 811	2 K
Passifs non courants	106 837	123 369	
Passifs financiers	36 722	9 739	2 J
Autres passifs courants	22 961	8 059	2 M
Passifs d'impôts courant	3 316	0	
Dettes fournisseurs	3 430	2 560	2 L
Passifs destinés à la vente			
Passifs courants	66 428	20 358	
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	221 923	187 912	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	30/06/2016	Note
Loyers	1 403	1 538	
Autres prestations	5 873	2 616	
Chiffre d'affaires	7 276	4 154	3 A
Autres produits d'exploitation	250	0	
Total Produits des activités ordinaires	7 526	4 154	
Frais de personnel	-4 056	-1 345	3 B
Autres charges d'exploitation	-1 807	-2 212	3 B
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-227	-133	
Autres produits et charges opérationnels		-3	
Résultat opérationnel avant cession et variation de juste valeur	1 436	461	
Variation de la juste valeur des immeubles de placem	9 904	677	3 C
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-2 092	-9 476	3 D
Résultat avant quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9 248	-8 338	
Résultat des sociétés mises en équivalence	197	7 448	
Résultat opérationnel	9 445	-890	
Produits financiers	1	21	
Charges financières	-5 214	-3 400	3 E
Autres produits et charges financiers	0	565	
Résultat financier	-5 214	-3 704	
Résultat avant impôts	4 232	-3 704	
Résultat des activités destinées à la vente	0	0	
Impôts sur les bénéfices	241	5 305	3 G
Résultat net	4 472	1 601	3 G
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	1 350	1	
Résultat net part du groupe	3 123	1 600	
Résultat net part du groupe par action (en euros)			
- Résultat de base par action	0,27	0,14	3 I
- Résultat dilué par action	0,27	0,14	3 I

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	30/06/2016
Résultat de la période	4 472	1 601
Gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres	0	0
Total du résultat global	4 472	1 601

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Note</i>	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net		3 123	1 600
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de la juste valeur sur les immeubles	3 C	-9 903	-677
Variation des autres profits et pertes de réévaluation		0	-6 331
Elimination des résultats de cession	3 D	2 092	9 476
Quote part de résultat des sociétés mise en équivalence		-197	-1 799
Dépréciations et provisions		227	133
Produits et charges sans incidences sur la trésorerie			
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		-4 659	2 402
Elimination du coût de l'endettement financier net	3 E	5 214	3 400
Elimination de la charge d'impôts	3 G	-241	-5 305
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-2 053	-4 071
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		-1 738	-3 574
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		0	
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles		-3 426	-410
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	2 C	-22 883	-7 342
Produit de cession d'immeubles de placement	3 D	49 526	9 749
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		23 217	1 997
Augmentation de capital		0	1 400
Encaissements provenant d'emprunt	2 J	17 118	9 650
Décaissements liés aux remboursements d'emprunts	2 J	-22 141	-9 139
Décaissements liés aux financements en crédit bail		-283	-433
Intérêts financiers versés		-2 946	-3 400
Autres flux liés aux opérations de financement		-2 002	3 526
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		-10 255	1 604
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		11 225	27
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture		9 565	5 535
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture		20 790	5 562

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves et Résultat consolidés</i>	<i>Capitaux propres part du groupe</i>	<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>Total capitaux propres</i>
Situation à la clôture 31/12/2015	6 000	32 664	38 664	9	38 673
Résultat de l'exercice		4 100	4 100	21	4 121
Variation du capital	1 400		1 400		1 400
Autres éléments du résultat global					0
Autres				-9	-9
Situation à la clôture 31/12/2016	7 400	36 764	44 164	21	44 185
Résultat de l'exercice		3 123	3 123	1 350	4 472
Variation du capital			0		0
Autres éléments du résultat global			0		0
Variation de périmètre			0		0
Situation à la clôture 30/06/2017	7 400	39 887	47 287	1 371	48 657

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 Etats financiers consolidés au 30 juin 2017.

Les états financiers consolidés du groupe pour l'exercice clos le 30 juin 2017 sont consultables sur internet et disponibles sur demande au siège social de la société.

B. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Héraclès Investissement, arrêtés au 30 juin 2017, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2016 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2016 et qui n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes du groupe :

- Amendements à IFRS 11 : « comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune »,
- Amendements à IAS 27 : « utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les intérêts financiers individuels »,
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : « clarification sur les modes d'amortissement acceptables ».

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 30 juin 2017 :
 - IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1er janvier 2018. Cette norme introduit les principaux changements suivants : Le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
 - Le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
 - L'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques.
 - IFRS 15 « Produits des activités ordinaires issus des contrats conclus avec des clients » applicable à compter du 1er janvier 2018. Cette norme introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis. Elle s'applique à tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17.
- Normes publiées par l'IASB mais non adoptées par l'Union Européenne :
 - IFRS 16 « Contrats de location ». Cette nouvelle norme, publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, applicable à compter du 1er janvier 2019, remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Elle abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Le Groupe n'attend pas d'impact significatif sur les comptes lié à l'application des nouvelles normes IFRS 15 et IFRS 9.

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 2017, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en partenariat ou en co-investissement, toutes les sociétés incluses dans le périmètre sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale. Le résultat des participations mises en équivalence est présenté en résultat opérationnel dans la mesure où l'activité de ces entités est de nature opérationnelle et correspond à l'activité du groupe.

- **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 30 juin 2017.

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 « variation 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 2017 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. Charges financières

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 2017, 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 2017, le locataire le plus important représente 11 % des loyers. Les 10 principaux locataires représentent quant à eux 47 % des loyers annualisés totaux. Au 30 juin 2017, l'en-cours client de 8.344 K€ correspond principalement au quittance du 3^{ème} trimestre 2017 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 3,8 ans à fin juin 2017 ;
- 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), à développer ou à restructurer, 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, s'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 :

Au cours du semestre, le groupe a essentiellement cédé les sites de Rueil Malmaison et Garches Rochebrune à deux promoteurs d'envergure nationale qui doivent désormais y développer des opérations résidentielles.

2. Acquisitions :

Le groupe a, conformément aux engagements signés précédemment, procédé au cours du semestre :

- Sur le pôle Commerces, à l'acquisition en CPI d'un retail park d'une surface de 18.691 m² en région parisienne.
Le groupe a par ailleurs acquis une galerie commerciale à Madrid (Espagne) adossée à un hypermarché pour une surface de 9.434 m² et regroupant 63 lots commerciaux dont une partie reste à commercialiser (cf infra)
- Sur le pôle Entreprises, à l'acquisition en région parisienne de deux immeubles de bureaux de surfaces respectives de 9.847 m² et 5.321 m². L'un des deux immeubles est intégralement loué et le second immeuble fera l'objet d'un redéveloppement.
Sur ce même pôle, le groupe a pris une participation de 80% dans une structure portant un projet de campus étudiant à proximité immédiate de Paris et devant être livré au cours du 2^{ème} semestre 2017.
- Sur le pôle Résidences, à deux investissements prévus dans le cadre du protocole de partenariat signé en décembre 2016 avec la société Héraclès Vie portant pour le premier sur un immeuble situé en bordure du périphérique parisien et, pour le second, sur un foncier à valoriser dans une commune située en périphérie sud de Paris. Les deux projets visent à développer et construire des résidences gérées

Le groupe a par ailleurs signé au cours du semestre :

Sur le pôle Commerces :

- Une promesse d'acquisition visant à l'acquisition de 6.400 m² de commerces en 1^{ère} couronne parisienne ;
- Deux promesses portant sur 2 actifs parisiens d'une surface totale de plus de 1.500 m², actifs qui seront portés par l'OPCI Heracles Life.

Sur le pôle Résidences :

- Deux promesses d'acquisitions de deux terrains mitoyens situés à proximité de Versailles (Yvelines) avec le projet d'y établir une résidence pour personnes âgées.

3. Développement en Espagne

Héraclès Investissement a décidé de s'implanter en Espagne et a concrétisé cette implantation au cours du premier semestre par l'acquisition d'un premier actif (cf. supra). Cette implantation a conduit à acquérir plusieurs structures locales afin de constituer l'ébauche du futur sous-pallier espagnol.

F. Périmètre

<i>Sociétés</i> <i>PERIMETRE HERACLES INVESTISSEMENT</i>	<i>N° SIREN</i>	<i>% d'intérêts</i> <i>au</i> <i>31/12/2016</i>	<i>% de</i> <i>contrôle au</i> <i>31/12/2016</i>	<i>% d'intérêts</i> <i>au</i> <i>30/06/2017</i>	<i>% de</i> <i>contrôle au</i> <i>30/06/2017</i>	<i>Méthode de</i> <i>consolidation au</i> <i>31/12/2016</i>	<i>Méthode de</i> <i>consolidation au</i> <i>30/06/2017</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	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Développement 30 avenue de Messine 75008 Paris	811966175	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Gestion 30 avenue de Messine 75008 Paris	814021321	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Vie 30 avenue de Messine 75008 Paris	824731426	99,99	100	99,99	100	Intégration globale	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
SCI Chambly Oise 30 avenue de Messine 75008 Paris	820619567	99,67	100	99,67	100	Intégration globale	Intégration globale
SCI Marseille Commerces 30 avenue de Messine 75008 Paris	824891600	99,67	100	99,67	100	Intégration globale	Intégration globale
Héraclès Life 30 avenue de Messine 75008 Paris	820174613	50,00	50	50,00	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI NEWCO Nanterre 4 avenue Nell Armstrong 33700 Merignac	812218154	0	0	80	80	NA	Intégration globale
SNC Fondrière Héraclès 30 avenue de Messine 75008 Paris	829667161	0	0	99,99	99,99	NA	Intégration globale
SCI Vélizy Saulnier 30 avenue de Messine 75008 Paris	830228961	0	0	99,99	99,99	NA	Intégration globale
BF2 Invest 35 rue de la bienfaisance 75008 Paris	829285667	0	0	30	49,9	NA	Mise en équivalence
SCI Urban Ivry 30 avenue de Messine 75008 Paris	830228961	0	0	0,01	0,01	NA	Mise en équivalence
Héraclès Real Estate 63 calle Velasquez, Madrid	887756201	0	0	100	100	NA	Intégration globale
Héraclès Gestìon 63 calle Velasquez, Madrid	887756177	0	0	100	100	NA	Intégration globale
Héraclès Desarrollo S.L 63 calle Velasquez, Madrid	887756235	0	0	100	100	NA	Intégration globale
Héraclès La Vega S.L 63 calle Velasquez, Madrid	887758538	0	0	100	100	NA	Intégration globale

Sociétés SOUS PERIMETRE HERACLES LIFE	N° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2016	% de contrôle au 31/12/2016	% d'intérêts au 30/06/2017	% de contrôle au 30/06/2017	Méthode de consolidation au 31/12/2016	Méthode de consolidation au 30/06/2017
SCI Amiens Lecoq 30 avenue de Messine 75008 Paris	817873094	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Choisy Newburn 30 avenue de Messine 75008 Paris	811603018	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Massy Migaux 30 avenue de Messine 75008 Paris	819256264	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Montpellier Méricourt 30 avenue de Messine 75008 Paris	813793353	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Nanterre Barbusse 30 avenue de Messine 75008 Paris	817959273	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Paris Bonaparte 30 avenue de Messine 75008 Paris	812698587	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Paris 50 Malte 30 avenue de Messine 75008 Paris	811758259	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Lyon Perier 30 avenue de Messine 75008 Paris	812719938	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Lyon Charlemagne 30 avenue de Messine 75008 Paris	812698124	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Nîmes Desmons 30 avenue de Messine 75008 Paris	812796738	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Nîmes Méditerranée 30 avenue de Messine 75008 Paris	812773455	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SARL Tardif 30 avenue de Messine 75008 Paris	552099715	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Paris 102 Bolivar 30 avenue de Messine 75008 Paris	821407467	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Marseille Chanterelle 30 avenue de Messine 75008 Paris	823560750	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Montpellier Palomaya 30 avenue de Messine 75008 Paris	824057889	50	50	50	50	Mise en équivalence	Mise en équivalence

Sociétés SOUS PERIMETRE HERACLES Vie	N° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2016	% de contrôle au 31/12/2016	% d'intérêts au 30/06/2017	% de contrôle au 30/06/2017	Méthode de consolidation au 31/12/2016	Méthode de consolidation au 30/06/2017
SCI Bagnolet Lemiere 30 avenue de Messine 75008 Paris	824731426	20	20	20	20	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Bagneux 2 Briand 30 avenue de Messine 75008 Paris	823429741	45	45	45	45	Mise en équivalence	Mise en équivalence
SCI Créteil Enesco 30 avenue de Messine 75008 Paris	828603746	0	0	99,99	99,99	NA	Mise en Equivalence

Sociétés PERIMETRE FONCIERE HERACLES	N° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2016	% de contrôle au 31/12/2016	% d'intérêts au 30/06/2017	% de contrôle au 30/06/2017	Méthode de consolidation au 31/12/2016	Méthode de consolidation au 30/06/2017
SNC Vélizy Saulnier 30 avenue de Messine 75008 Paris	830228961	0	0	100	100	NA	Intégration globale

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.

L'affectation aux différents secteurs se fait selon la nature des actifs portés par chacune des sociétés du périmètre. Le secteur « support » reprend par défaut les éléments non affectables aux secteurs opérationnels définis.

30/06/2017	Commerces	Résidences	Entreprises	Support	TOTAL
<i>En milliers d'euros</i>					
Loyers	619	445	339	0	1 403
Autres prestations	52	1	141	5 680	5 873
Revenus locatifs	670	446	480	5 680	7 276
Autres produits d'exploitation	204	3		43	250
Total Produits des activités ordinaires	874	448	480	5 723	7 526
Frais de personnel	0	0	0	-4 056	-4 056
Autres charges d'exploitation	-293	-25	-383	-1 105	-1 807
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-3	0	0	-225	-227
Autres produits et charges opérationnels	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	578	423	97	338	1 436
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 877	-2 443	10 470		9 904
Résultat sur cession d'immeubles de placement	-713		-1 377		-2 092
Résultat des sociétés mises en équivalence	107	-752	865	-23	197
Résultat opérationnel	1 849	-2 772	10 054	315	9 445

30/06/2017	Commerces	Résidences	Entreprises	Support	TOTAL
<i>En milliers d'euros</i>					
Actifs non courants	50 987	51 447	32 370	36 473	171 277
Actifs courants	16 743	5 838	12 918	15 147	50 646
Total des actifs	67 730	57 285	45 288	51 620	221 923

30/06/2017	Commerces	Résidences	Entreprises	Support	TOTAL
<i>En milliers d'euros</i>					
Dettes financières	31 574	28 170	16 969	58 373	135 085
Impôts différés passifs	3 008	1 910	2 940	615	8 474
Autres Passifs courants	8 672	962	8 845	7 797	26 276
Dettes fournisseurs	2 098	22	448	862	3 430
Total des passifs affectés	45 352	31 064	29 203	67 647	173 265
Capitaux propres					48 658
Total des passifs					221 923

30/06/2016					
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
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	-490	-436	-232	-186	-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	-243	-79	355	432	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	-9 448	1 038	-357	432	-8 335

31/12/2016					
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
Actifs non courants	55 876	50 760	38 721	16 852	162 209
Actifs courants	7 784	7 655	16	10 248	25 703
Total des actifs	63 660	58 415	38 737	27 100	187 912

31/12/2016					
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Résidences</i>	<i>Entreprises</i>	<i>Support</i>	<i>TOTAL</i>
Dettes financières	34 216	28 807	9 759	48 515	121 297
Impôts différés passifs	4 301	2 798	4 256	456	11 811
Autres Passifs courants	1 065	2 653	140	4 201	8 059
Dettes fournisseurs	1 488	258	14	800	2 560
Total des passifs affectés	41 070	34 516	14 169	53 972	143 727
Capitaux propres					44 185
Total des passifs					187 912

2. Précisions sur certains postes de l'état de situation financière

A. Immobilisations incorporelles

En K€	31/12/2016	+	-	30/06/2017
Valeurs brutes				
Brevets et licences	30			30
Autres	4			4
Amortissements et dépréciations				
Brevets et licences	-6	-3		-9
Autres	-4			-4
Valeurs nettes	24			21

B. Immobilisations corporelles

En K€	31/12/2016	Augmentation	Diminution	30/06/2017
Terrains	4 120	600		4 720
Constructions	6 285	2 451		8 736
Autres immobilisations corporelles	3 118	68		3 186
Immobilisations en cours	18	307		325
Valeurs brutes	13 541	3 426	0	16 967
Constructions	-530	-157		-687
Autres immobilisations corporelles	-501	-71		-572
Amortissements et dépréciations	-1 031	-228	0	-1 259
Terrains	4 120	600		4 720
Constructions	5 755	2 294		8 049
Autres immobilisations corporelles	2 617	-3		2 614
Immobilisations en cours	18	307		325
Valeurs nettes	12 510	3 198	0	15 708

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement le siège social de la société HERACLES Investissement situé 30 Avenue Messine à Paris 8^{ème} 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 2016/2017 s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Diminution</i>	<i>Reclassement</i>	<i>30/06/2017</i>
Immeubles de placement	117 153	22 550	7 822	-48 654	807	99 677
Immeubles en cours de construction	7 406	17 333	2 082		669	27 490
TOTAL	124 559	39 883	9 904	-48 654	1 476	127 168

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Diminution</i>	<i>Reclassement</i>	<i>30/06/2017</i>
Immeubles destinés à la vente						
Total	124 559	39 883	9 904	-48 654	1 476	127 168

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 2017, 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 2017.

Les immobilisations en cours de construction sont des immeubles en VEFA à la juste valeur dans la mesure où elles respectent les critères présentés ci-dessous. 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 12 mois
- Commercialisation à un niveau jugé significatif

Cas particulier des immeubles de placement qui correspondent à des retail park, pour ces derniers la réévaluation à la juste valeur est proportionnelle à l'avancement physique du bâtiment et à la commercialisation d'enseigne locomotive.

La juste valeur des immeubles de placement à fin juin 2017, comparée à celle au 31 décembre 2016, est détaillée dans le tableau suivant :

<i>30/06/2017 (En milliers d'euros)</i>	<i>Valeurs d'acquisition</i>	<i>Valeurs d'expertise</i>
Immeubles de placement	78 702	99 677
TOTAL	78 702	99 677

<i>31/12/2016 (En milliers d'euros)</i>	<i>Valeurs d'acquisition</i>	<i>Valeurs d'expertise</i>
Immeubles de placement	84 809	117 153
TOTAL	84 809	117 153

Le patrimoine immobilier est expertisé deux fois par an au 30 juin et 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% en fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

D. Participations dans les Entreprises associées

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>31/12/2016</i>
Heracles Life	21 961	21 285
Heracles Vie	3 808	3 823
Heracles Résidences	2 612	0
Participations Entreprises associées	28 380	25 108

Les participations dans les entreprises associés présentent les quote-parts d'actifs nets représentatifs des participations mises en équivalence dans les comptes du groupe.

E. Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Transfert</i>	<i>30/06/2017</i>
Valeurs brutes	2 803	0	-19	2 784	0
Dépréciations	0	0	0	0	0
Valeurs nettes	2 803	0	-19	2 784	0

Le stock au 30 juin 2017 a été reclassé en immeuble de placement. Il s'agit d'un terrain d'une surface de 15.000 m2 idéalement situé en proche banlieue parisienne pour développer une résidence gérée qui serait conservée par le groupe. Au 30 juin 2017, il n'y a plus de terrain en stocks.

F. Créances clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>31/12/2016</i>
Créances clients	8 344	2 698
Provisions dépréciations clients	0	0
Total	8 344	2 698

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.

G. Actifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>31/12/2016</i>
Avances et acomptes versés sur commandes	396	0
Créances fiscales et sociales	3 708	1 456
Comptes courants débiteurs	0	0
Débiteurs divers	16 639	8 096
Charges constatées d'avance	769	1 085
Provision	0	0
Total	21 512	10 637

Les débiteurs divers sont constitués principalement pour 5.0 M€ des comptes courants avec les sociétés mises en équivalence et pour 8.1 M€ des sommes avancées sur les actifs sous promesses dont 4.9 M€ sur l'acquisition en co-promotion d'un ensemble de bureaux d'une surface de 9.500 m2 sur Garches, et 1.6 M€ sur le développement des opérations de Bagnolet Lemièrre et Bagneux Briand. Ces avances versées sont récupérables en cas de non réalisation de la promesse du fait du vendeur.

Les créances fiscales et sociales sont principalement constituées de créance de TVA dont 1.3 M€ porte sur une demande de remboursement au trésor public.

H. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>31/12/2016</i>
Autres valeurs mobilières de placement	4 679	3
Disponibilités	16 110	9 562
Trésorerie à l'actif	20 790	9 565
Concours bancaires courants	0	0
Trésorerie Nette	20 790	9 565

I. Capitaux propres

Au 30 juin 2017, le capital est composé de 11.600.000 d'actions ordinaires de 1 euro chacune, libérées à hauteur de 7.400 K€. Un contrat de fiducie portant sur 10% du capital de la société Héraclès Investissement a été signé au profit d'un prêteur mezzanine.

J. 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	30/06/2017
Emprunts bancaires	32 732	66 820	32 187	99 006	131 738
Emprunts bancaires sur actifs détenus en vue de la vente					
Intérêts courus sur emprunts	2 703				2 703
Dettes financières diverses	644				644
Total des dettes financières	36 079	66 820	32 187	99 006	135 085

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

Le taux d'intérêt moyen du Groupe s'élève à 5,5 % au 30 juin 2017 contre 4,8 % au 31 décembre 2016. Retraité de l'incidence des dettes financières (obligation, ligne de crédit obligataire), le taux d'intérêt moyen ressort à 2,1 %.

en milliers d'euros	30/06/2017			31/12/2016		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières	86 622	48 463	135 085	73 706	47 591	121 297
<i>En proportion</i>	<i>64,1%</i>	<i>35,9%</i>	<i>100,0%</i>	<i>60,8%</i>	<i>39,2%</i>	<i>100,0%</i>
Couverture	1 116	-1 116		1 163	-1 163	
Emprunts et dettes financières après couverture	87 738	47 347	135 085	74 869	46 428	121 297
<i>En proportion</i>	<i>65,0%</i>	<i>35,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>61,7%</i>	<i>38,3%</i>	<i>100,0%</i>

Répartition par nature

En milliers d'euros	Montant emprunt au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Variation périmètre	Montant emprunt au 30/06/2017
	Emprunts établissement crédit	111 045	17 122	22 141	
Emprunts bancaires sur actifs détenus en vue de la vente	0				0
Intérêts courus sur emprunts	435	2 268			2 703
Dettes financières diverses	821		177		644
Passifs financiers hors crédit bail	112 301	19 390	22 319	0	109 372
Passifs financiers sur actifs financés en crédit bail	8 996	17 000	283		25 713
Passifs financiers	121 297	36 390	22 602	0	135 085

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 estimée à environ 383 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 2017, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus) est de 82.400 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.

Les dettes mezzanines et obligataires figurant au bilan de la société Héraclès Investissement imposent a contrario le respect de ratios et d'engagements prévoyant – outre la non distribution de dividende jusqu'en décembre 2017 – le respect d'un ratio LTV inférieur à 75% et d'un ratio DSCR issue des données de gestion projetées du groupe supérieur à 120%. Ces ratios sont respectés au 30 juin 2017.

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

Au 30 juin 2017, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 58,8% de la valeur de marché des immeubles de placement et des actifs affectés à l'exploitation.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	31/12/2016
Immobilisations affectées à l'exploitation	15 782	12 510
Juste valeur des immeubles de placement	127 168	124 559
Participation dans les entreprises associées	28 380	25 108
Total	171 330	162 177
Endettement financier net	100 794	104 521
% Part de l'endettement sur les actifs	58,83%	64,45%
<i>Passifs financiers non courants</i>	<i>98 363</i>	<i>111 558</i>
<i>Passifs financiers courants</i>	<i>36 722</i>	<i>9 739</i>
<i>Compte courant associés</i>	<i>-4 998</i>	<i>-4 913</i>
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	<i>-20 790</i>	<i>-9 565</i>
<i>Compte séquestre notaires</i>	<i>-8 503</i>	<i>-2 298</i>
Endettement financier net	100 794	104 521

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

K. Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	+	-	<i>Impact du passage à 28%</i>	30/06/2017
ID sur Variation de juste valeur	11 355	4 363	-6 399	-1 491	7 828
ID sur Résultat MEE	641	66		-113	593
Impôts différés sur écart d'évaluation	11 995	4 429	-6 399	-1 604	8 421
Autres et compensation IDA/IDP	-184	53	184		53
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	11 811	4 482	-6 215	-1 604	8 474

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.

L. Fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	31/12/2016
Fournisseurs	3 430	2 560
Total	3 430	2 560

M. Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	31/12/2016
Dettes fiscales et sociales	11 018	4 948
Compte courant Associés		
Autres dettes	11 942	3 111
Total	22 961	8 059

Les autres dettes courantes au 30 juin 2017 sont principalement constituées des appels de fonds à décaisser dans le cadre des opérations réalisées sur Newco Nanterre et sur Marseille Commerces.

3. Notes sur le compte de résultat

A. Produits des activités ordinaires

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>30/06/2016</i>
Loyers	1 403	1 538
Autres produits d'exploitation	5 873	2 616
Chiffre d'affaires	7 276	4 154
Résultat sur opérations marchandes	0	0
Total	7 276	4 154

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>30/06/2017</i>	<i>30/06/2016</i>
Frais de personnel	4 056	1 345
Total	4 056	1 345
Achats stockés	137	88
Charges externes	1 463	1 880
Impôts et taxes	207	244
Total	1 807	2 212

La progression des autres charges d'exploitation reflète principalement 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 ainsi que l'arrivée d'une nouvelle direction exécutive à compter du 1^{er} juillet 2016. L'effectif du groupe au 30 juin 2017 s'élève à 26 personnes à comparer à 12 personnes en juin 2016.

C. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

<i>En milliers euros</i>	<i>30/06/2017</i>	<i>30/06/2016</i>
Immeubles de placement	9 904	677
Variation de JV hors cession & transfert	9 904	677
Immeubles Transférés à Héraclès Life	0	-7 841
Immeubles cédés sur la période	-2 091	-1 635
Incidence JV des cessions & transfert	-2 091	-9 476
Total	7 813	-8 799

La variation de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2017 se rapportent essentiellement au développement des projets détenus en patrimoine.

D. Résultat sur cession d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2017	30/06/2016
Prix de cession	49 534	9 750
VNC	-32 429	-9 780
Annul. Juste Valeur sur Actifs cédés	-19 196	-1 607
Resultat sur cession IP dans Stés MEE en 2016	0	-7 839
Résultat sur cession immeubles de placement	-2 092	-9 476

Le résultat sur cession des immeubles de placement correspond aux cessions mentionnées dans les faits marquants.

E. Charges financières

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	31/12/2016
Intérêts sur emprunts bancaires	5 214	3 400
Total	5 214	3 400

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

F. Résultat par action

Résultat par action	30/06/2017	30/06/2016
Nombre pondéré d'actions en circulation	11 600 000	11 600 000
Nombre pondéré d'actions diluées	11 600 000	11 600 000
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	3 123	1 600
Résultat net part du groupe par action (en euros)		
Résultat de base par action	0,27	0,14
Résultat dilué par action	0,27	0,14

G. Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 472	1 601
Charge d'impôts	241	5 305
Résultat avant impôt	4 232	-3 704
Taux d'imposition applicable en France (%)	33,33%	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	-1 410	1 235
Incidences :		
Impact passage du taux à 28% (1)	1 604	
Autres différences permanentes et temporaires	47	4 070
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	241	5 305
Taux d'impôt effectif (%)	-5,68%	143,22%

(1) Nous avons appliqué le passage au futur taux d'imposition à 28%. Ce retraitement s'élève à 1 604 K€.

4. Transactions avec les parties liées

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement le site de Paris Floquet qui est donné à bail au Président du Conseil de Surveillance 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, les présidents du Directoire et du Conseil de Surveillance ont perçu au titre de de leur rémunération un montant global de 1.001 K€. Les dirigeants ne bénéficient pas d'engagements en matière de pensions, ni d'avances et crédits.

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 2017, l'ensemble du patrimoine du groupe est localisé en France et se trouve régi par le droit français à l'exception d'une surface commerciale à Madrid.

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 3.8 années au 30 juin 2017. 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 30 juin 2017 :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Moins d'un an	2 919	3 504	6 716
De 1 à 2 ans	3 358	2 970	9 854
De 2 à 5 ans	11 609	5 506	11 252
Plus de cinq ans	22 107	5 819	2 054
Total des engagements reçus sur contrats de location	39 994	17 799	29 876

Autres engagements donnés et reçus

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Cautions dirigeant sur prêts bancaires	37 258	16 383
Garanties bancaires à première demande	2 000	2 000
Total des engagements reçus	39 258	18 383
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD, Hypothèques,...)	81 845	69 573
Garanties bancaires à première demande		0
Autres engagements donnés	33 300	33 300
Total des engagements donnés	115 145	102 873

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.