

# **BLEECKER**

---

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
Au capital de 20.787.356,70 €  
Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)  
572 920 650 RCS PARIS

## **COMPTES CONSOLIDÉS**

**AU 31 AOÛT 2018**

## I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2018	BLEECKER 31 08 2017
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		544 867	484 999
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	10.1.1.2	538 960	476 610
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>538 960</b>	<b>476 610</b>
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 907	5 389
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 907</b>	<b>5 389</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		36 239	25 528
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	5 532	
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	15 601	17 092
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	213	234
Autres créances courantes	10.1.1.6	8 898	6 648
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	13	34
<b>Total des actifs courants</b>		<b>30 258</b>	<b>24 007</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	5 981	1 520
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>581 108</b>	<b>510 526</b>

(1) Il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER ®

		<b>BLEECKER</b>	<b>BLEECKER</b>
	Notes	<b>31 08 2018</b>	<b>31 08 2017</b>
		<b>K €</b>	<b>K €</b>
<b>PASSIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>243 451</b>	<b>174 701</b>
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		148 275	130 105
Résultat de l'exercice Groupe		66 723	18 104
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>241 761</b>	<b>174 973</b>
Résultat intérêts minoritaires		606	-1 608
Réserve intérêts minoritaires		1 084	1 337
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 690</b>	<b>-272</b>
Passifs financiers non courants		297 969	276 556
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	160 157	126 621
> Dont CBI	10.1.2.2	126 312	138 435
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	11 500
Autres passifs non courants		0	1 860
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	10 856	9 816
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>308 825</b>	<b>288 232</b>
Autres passifs courants	10.1.2.5	17 381	15 495
Passifs financiers courants	10.1.2.2	11 451	32 098
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		4 213	8 247
> Dont CBI		6 358	7 920
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont autres (*)		880	15 931
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>28 832</b>	<b>47 593</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>581 108</b>	<b>510 526</b>

(\*) Les passifs financiers courants au 31 août 2017 et 2018 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2018 K 65€ NET IFRS	BLEECKER 31 08 2017 K € NET IFRS
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
Chiffre d'affaires hors taxes	10.2.1	24 918	26 081
Autres produits		278	451
<b>Produits opérationnels</b>		<b>25 196</b>	<b>26 531</b>
Charges externes		14 619	11 820
Impôts et taxes		3 127	3 328
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux provisions		5 073	119
Autres charges		408	521
<b>Charges opérationnelles</b>	10.2.2	<b>23 299</b>	<b>15 788</b>
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	73 520	10 023
<b>Résultat opérationnel courant avant cession d'actif</b>		<b>75 418</b>	<b>20 766</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>-382</b>	<b>2 046</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>75 036</b>	<b>22 812</b>
Produits des autres valeurs mobilières		31	42
Autres produits financiers		217	235
<b>Produits financiers</b>		<b>248</b>	<b>278</b>
Intérêts et charges financières	10.2.3	7 934	6 599
Juste valeur des instruments financiers	10.2.3	21	-4
<b>Charges financières</b>		<b>7 955</b>	<b>6 594</b>
<b>Résultat financier</b>	10.2.3	<b>-7 707</b>	<b>-6 316</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Impôts			
<b>Résultat net</b>		<b>67 329</b>	<b>16 496</b>
Part du Groupe		<b>66 723</b>	<b>18 104</b>
Intérêts minoritaires		<b>606</b>	<b>-1 608</b>
Résultat par action		<b>59.33</b>	<b>16.10</b>
Résultat dilué par action		<b>59.33</b>	<b>16.10</b>

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2018 de  
 Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2018 est de  
 Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  
 1 124 686

	BLEECKER 31 08 2018 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2017 K € NET IFRS
<b>Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net</b>	67 329	16 496
<b><i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b><i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	67 329	16 496
<i>Dont part groupe</i>	66 723	18 104
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	606	-1 608

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	31-août-18	31-août-17
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>66 723</b>	<b>18 104</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		606	(1 608)
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :			
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>			
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			
<i>Charges/(Produits) d'impôts différés</i>			
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		382	(2 046)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>			
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(73 520)	(10 023)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	10.2.3	21	(4)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	7 686	6 321
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>1 898</b>	<b>10 743</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)</b>		<b>2 880</b>	<b>(7 469)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>4 778</b>	<b>3 274</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(7 422)	(27 173)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	(2 234)	(1 293)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		4 716	2 154
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	11 984	30 536
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>7 044</b>	<b>4 224</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>		156 895	49 112
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>		(155 771)	(46 176)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	(7 686)	(6 321)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			(3 149)
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>			
<i>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>		(733)	(332)
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(7 295)</b>	<b>(6 867)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>4 527</b>	<b>632</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>1 389</b>	<b>757</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>5 916</b>	<b>1 389</b>

(\*) La variation du besoin en fonds de roulement entre 2017 et 2018 provient essentiellement de la variation des dettes fournisseurs. Entre 2016 et 2017, la variation du besoin en fonds de roulement provenait de la variation des encours clients.

#### IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
au 31 08 2016	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	123 040	7 602	160 799	1 277	162 077
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
							-3 149			-3 149		-3 149
affectation résultat 2016												
				167			7 435		-7 602			
Résultat de la période												
									18 104	18 104	-1 608	16 496
Variations de périmètre												
								-783		-783	62	- 721
au 31 08 2017	1 124 686	20 787	5 976	841	5 242	9	1 756	122 257	18 104	174 973	-271	174 701
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2017												
							-6 365	24 469	-18 104			
Résultat de la période												
									66 723	66 723	606	67 329
Variations de périmètre												
								66		66	1 356	1 422
au 31 08 2018	1 124 686	20 787	5 976	841	5 242	9	-4 609	146 792	66 723	241 761	1 690	243 451

## **V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

BLEECKER est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, Compartiment C, code ISIN FR0000062150 – code mnémonique BLEE.

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et bureaux.

Les comptes consolidés au 31 août 2018 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2018 et présentés au Conseil de surveillance le 30 novembre 2018.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÈNEMENTS SUR LA PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017 AU 31 AOÛT 2018**

##### **1.1.1 ACQUISITION D'IMMEUBLES**

Le 26 avril 2018, BLEECKER a levé l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 20 juillet 2005 dont elle bénéficiait, portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT GEORGES (77), à usage de bureaux et de stockage, d'une surface totale de 5.321m<sup>2</sup>, moyennant un prix de 881 K€.

Le 30 avril 2018, la SARL VERDI a, dans le cadre du refinancement visé au paragraphe 1.1.5 ci-dessous, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 12 décembre 2007 dont elle bénéficiait, portant sur un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 5 576 K€.

Le 10 juillet 2018, la SARL LULLI a acquis un immeuble à usage de commerces, sis à PARIS (75011), d'une surface de 390 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 2 230 K€.

##### **1.1.1 BAUX**

La SARL GABRIELLI a signé le 21 mars 2018 un bail en l'état futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, soit une superficie totale de 13.376 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, pour une durée ferme de 12 années à compter du 30 septembre 2019 au plus tard et un loyer global annuel initial HT/HC de 7,377 M€. Cette signature intervient dans le cadre des réflexions engagées quant à la restructuration/réhabilitation complète de l'immeuble, laquelle a été initiée suite à la mise en redressement judiciaire du locataire, puis la résiliation anticipée, début 2018, du bail par l'administrateur judiciaire.

Afin de réaliser ce projet, la SARL GABRIELLI a, le 12 juin 2018, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier, l'acte authentique de vente devant intervenir au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2018/2019.

##### **1.1.2 TITRES DE PARTICIPATION**

Le 31 mai 2018, la SARL MOZART a acquis 385 parts sociales la SCI PARC DU SEXTANT, portant ainsi sa participation de 65% à 100% du capital et des droits de vote.

La SNC DES ETOILES, n'ayant plus d'opportunité de développement à la suite de de la cession de son actif immobilier en 2014, a été dissoute et liquidée le 5 juin 2018.

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation :



- le 29 juin 2018, des SARL BOSSUET et STRAUSS, avec un effet fiscal rétroactif au 1er septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine des SARL BOSSUET et STRAUSS au profit de BLEECKER a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2018.
- le 13 juillet 2018, des SARL BALZAC, DUMAS et RAMEAU, avec un effet fiscal rétroactif au 1er septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine des SARL BALZAC, DUMAS et RAMEAU au profit de BLEECKER a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 14 août 2018.

Par ailleurs, afin d'harmoniser les dates de clôture d'exercice des filiales du groupe, BLEECKER a, au cours du quatrième trimestre 2018, décidé de fixer la date de clôture des exercices sociaux des SCI suivantes :

- SCI PARC DU SEXTANT
- SCI 176 RIVOLI
- SCI DU 14 RUE LAFAYETTE
- SCI DU 15 RUE LAFAYETTE
- SCI DE LA CROIX DU SUD
- SCI NEFLIER

au 31 août de chaque année, soit pour la première fois le 31 août 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2018, BLEECKER a perçu 64 015 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

### 1.1.3 CESSIONS D'IMMEUBLES

La SCI DE LA CROIX DU SUD, a :

- le 22 décembre 2017, cédé dix-sept lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 1 826 m<sup>2</sup> environ, à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3 450 K€ acte en main ;
- le 29 mai 2018, cédé huit lots de copropriété, dépendant de l'immeuble susmentionné, d'une surface totale de 500 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux moyennant un prix de 1 270 K€ ;

La SCI NEFLIER, détenue à 50% par le Groupe BLEECKER a, le 31 juillet 2018, cédé deux immeubles d'une surface totale de 4.624m<sup>2</sup>, à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 7 700 K€.

### 1.1.4 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL DES SOCIÉTÉS DU GROUPE BLEECKER

Au cours du dernier trimestre de l'exercice, BLEECKER a procédé à des opérations d'augmentation et/ou de réduction de capital aux fins d'apurer leurs pertes et reconstituer les capitaux propres des filiales suivantes :

- SARL BRAHMS
- SARL GABRIELLI
- SARL GIDE
- SARL MAHLER
- SARL MALLARME
- SARL MOLIERE
- SARL MOUSSORGSKI
- SARL PROUST
- SARL RAVEL
- SARL ROSTAND
- SARL VARESE
- SARL VERDI
- SARL WAGNER

### 1.1.5 FINANCEMENTS BANCAIRES

La SARL MALLARME a, pour le refinancement intégral de son immeuble situé à Paris 9<sup>ème</sup> et le financement de ses besoins généraux, souscrit, en date du 21 mars 2018, un prêt bancaire d'un montant de 10 600 K€ d'une durée de 9 ans.

Le 30 avril 2018, un prêt bancaire d'un montant global de 113 500 K€ d'une durée de 5 ans a été signé. Celui-ci permet de procéder au refinancement des 10 immeubles suivants :

- Paris (75002), propriété de la SARL ROSTAND,
- Paris (75009), propriété de la SARL GIDE,
- Gennevilliers (92), (5 actifs immobiliers), propriétés de la SARL RAVEL,
- Vitry-sur-Seine (94), propriété de la SARL VERDI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MOUSSORGSKI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MAHLER.

Préalablement à la mise en place de ce refinancement, le crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92) à usage d'activité, intégralement loué, détenu par la SARL RAVEL, a été cédé le même jour à BLEECKER moyennant le prix de 3 545 K€.

La SCI PARC DU SEXTANT a, le 26 juillet 2018, signé un avenant aux contrats de prêts en date du 25 juillet 2007, afin de proroger leur date d'échéance pour une durée expirant le 30 décembre 2019.

### 1.2 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2018

Le 28 septembre 2018, BLEECKER a cédé l'immeuble à usage de locaux d'activité d'une surface de 5 321 m<sup>2</sup> sis à BUSSY ST GEORGES (77), moyennant un prix de 3 032 K€.

Dans le cadre du projet de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, d'une superficie totale de 13.376m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, un contrat de promotion immobilière a été signé le 28 novembre 2018 par la SARL GABRIELLI. La livraison de l'immeuble est prévue le 30 septembre 2019 au plus tard.

Le 30 novembre 2018, la SCI DE LA CROIX DU SUD, a cédé vingt-huit lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 990 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 2.900 K€ acte en main.

## 2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2017</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2018</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

(\*) dont 2 000 actions BLEECKER auto-détenues.

### 3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à vingt millions sept cent quatre-vingt-sept mille trois cent cinquante-six euros et soixante-dix centimes (20.787.356,70 €). Il est divisé en un million cent vingt-six mille six cent quatre-vingt-six (1.126.686) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros et quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au 31 août 2018 :

BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions, soit 0,18 % du capital.

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 37,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent 23.641 actions BLEECKER, soit 2,10 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

La société RGI Investissements SA a déclaré, en date du 5 mars 2018, avoir franchi en baisse, le 28 février 2018, les seuils de 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER et ne plus détenir aucune action de la société (AMF : D&I n° 218C0534 du 5 mars 2018).

Parallèlement, la société MILESTONE a déclaré, en date du 6 mars 2018, avoir franchi en hausse, le 28 février 2018, les seuils de 5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER, et détenir 243 936 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 21,65% du capital et des droits de vote de la société (AMF : D&I n° 218C0540 du 6 mars 2018).

Ces franchissements de seuils résultent d'une acquisition d'actions BLEECKER hors marché.

Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, ont conclu le 28 juin 2007, un pacte d'actionnaires qui a fait l'objet de la Décision et Information n° 207C1362 de l'Autorité des marchés financiers en date du 9 juillet 2007.

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M. Philippe BUCHETON, ont consécutivement à l'annulation des 30.000 actions auto-détenues par la société BLEECKER, informé l'AMF au titre de la variation du concert, détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote de BLEECKER, calculés en tenant compte du solde des actions auto-détenues, sur la base d'un capital composé de 1.126.686 actions et d'un nombre de 1.126.686 droits de vote déterminé en application de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

### 4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2014 au 31 08 2015	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 31 08 2017	du 01 09 2017 au 31 08 2018
Cours +haut	55,00 €	108,00 €	89,00 €	136 €
Cours +bas	30,71 €	41,00 €	59,07 €	59,11 €

295 titres ont été échangés au cours de l'exercice (Source : Euronext Paris SA).

### 5 DIVIDENDES

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2018, BLEECKER a perçu 64 015 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

## 6 PARTIES LIÉES

### 6.1 RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2018	31 08 2017
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

### 6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Sont considérées "parties liées" les personnes morales dont les dirigeants et associés directs ou indirects sont communs avec ceux de la SA BLEECKER. Il s'agit essentiellement de la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par M. Philippe BUCHETON et de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD :

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2018, s'élèvent à 3.655.198 € HT au titre de l'asset management contre 3.416.115 € pour l'exercice précédent et à 702.395 € HT au titre de la gestion locative contre 631.679 € pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 3.653.048 € HT contre 824.084 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par les honoraires de commercialisation et d'asset management liés au projet de restructuration/réhabilitation de la SARL GABRIELLI.
- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
  - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 2.855 m<sup>2</sup> environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier propriété de la SARL MOLIERE. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.563.903 € HT contre 2.495.108 € HT pour l'exercice précédent.
  - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m<sup>2</sup> et un loyer annuel actuel de 257.903 € HT contre 254.146 € HT l'exercice précédent.
- La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé le 22 décembre 2017 à la SNC LA MARE SENART, société contrôlée indirectement par les sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, des lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis à LIEUSAINT (77) à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3,45 M€ acte en mains.

- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 47.996 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2018 contre 56.000 € au titre de l'exercice précédent.
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m<sup>2</sup> environ. Le loyer annuel actuel s'élève à 16.052 € HT contre 15.627 € HT pour l'exercice précédent.
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 28.928 € HT contre 28.163 € HT pour l'exercice précédent.
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARL HESTER COMMUNICATION (dont sont associés Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M. Philippe BUCHETON) lesquelles se sont élevées sur l'exercice à 46.000 € HT comme pour l'exercice précédent.
- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2018 à 35K€ et 10K€, Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 134.458 € et 43.957 € au 31 août 2018 contre 192.769 € et 64.160 € au titre de l'exercice précédent.

## 7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 7.1 HYPOTHÈQUES ET PRIVILEGES DES PRETEURS DE DENIERS

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques et/ou des Privilèges des Prêteurs de Deniers (PPD) donnés en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 31 08 2018	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2018	Capital restant dû au 31 08 2017
				Hypothèques	PPD		
SARL GIDE	13 385 000 €	13 385 000 €	0 €	14 053 850 €	-	13 292 978 €	9 124 000 €
SCI CROIX DU SUD	-	-	-	-	-	-	4 960 542 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	20 690 000 €	0 €	11 124 500 €	10 600 000 €	20 547 756 €	16 745 000 €
SARL MALLARME	10 559 694 €	10 559 694 €	0 €	9 181 700 €	5 520 000 €	10 547 000 €	5 552 199 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	12 590 000 €	0 €	13 219 500 €	-	12 503 444 €	7 947 206 €
SCI NEFLIER	-	-	-	-	-	-	6 893 346 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	3 390 288 €	0 €	18 997 000 €	-	3 390 288 €	3 580 289 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	11 590 000 €	0 €	12 546 358 €	-	11 035 363 €	7 865 275 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	8 780 000 €	0 €	7 490 520 €	4 568 157 €	10 406 475 €	8 483 675 €
SCI 176 RIVOLI	15 900 000 €	15 900 000 €	0 €	-	17 490 000 €	15 610 680 €	15 900 000 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 240 000 €	0 €	5 816 000 €	3 886 000 €	9 176 475 €	8 372 500 €
SARL RAVEL (ex SARL BELLINI absorbée)	-	-	-	-	-	-	2 364 000 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	18 225 000 €	0 €	4 956 008 €	14 180 242 €	18 099 703 €	11 969 246 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	-	8 441 563 €	7 855 190 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 250 000 €	0 €	2 264 500 €	3 248 000 €	5 213 906 €	4 656 000 €
SARL ROSTAND	18 320 000 €	18 320 000 €	0 €	12 824 725 €	6 889 901 €	18 194 050 €	9 731 605 €
SARL VERDI	7 300 000 €	7 300 000 €	0 €	1 809 933 €	5 855 067 €	7 249 813 €	-
SARL WAGNER	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	-	4 180 000 €	3 350 000 €	3 650 000 €
	<b>170 629 694 €</b>	<b>170 629 694 €</b>	<b>0 €</b>	<b>123 209 594 €</b>	<b>76 417 367 €</b>	<b>167 059 494 €</b>	<b>135 649 949 €</b>

## 7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

BLEECKER et/ou ses filiales ont consenti des nantisements de titres de participation de leurs filiales au profit d'établissements de crédit dans le cadre de financements d'investissements immobiliers développés par ses filiales.

Il s'agit des titres de participation des sociétés consolidées suivantes :

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SCI PARC DU SEXTANT	1.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SCI 14 RUE LAFAYETTE, 15 RUE LAFAYETTE, CROIX DU SUD, PARC DU SEXTANT, NEFLIER et 176 RIVOLI.

## 7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux sociétés GABRIELLI, MOLIERE et BLEECKER (Ex. CBI SALIERI-RAVEL, cédé à BLEECKER le 30 avril 2018), ont été nantis au profit des pools de crédits-bailleurs.

## 7.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNÉES

Néant.

## 7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2017	Montants au 31 08 2018	Objet
SA BLEECKER	45 510 €	46 131 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	84 135 €	85 854 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	180 541 €	61 169 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	357 000 €	29 750 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	6 840 €	137 820 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	88 552 €	90 440 €	Cautions bancaires locataires
SARL GABRIELLI	-	5 532 476 €	Caution bancaire locataire
SARL MALLARME	148 690 €	-	Cautions bancaires locataires
SCI NEFLIER	69 374 €	104 594 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	135 535 €	39 989 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	238 495 €	242 375 €	Cautions bancaires locataires

## 7.6 ENGAGEMENTS RECUS DANS LE CADRE DU PORTEFEUILLE DE CONTRATS CAP

Le notionnel de couverture relatif aux CAP souscrits par le Groupe s'élève à 276,36 M€ au 31 août 2018.

## 7.7 PROMESSES DE VENTE

La SCI CROIX DU SUD a signé, le 6 août 2018, une promesse de vente portant sur vingt-huit lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 990 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 2.900 K€ acte en main.

## 7.8 COVENANTS

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER et le cas échéant, par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires, les sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT.

Le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Dans le cadre de certains de leurs financements bancaires, les sociétés du Groupe BLEECKER sont soumises aux covenants usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 11 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 70% à 100% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 31 août 2018, comme au 31 août 2017, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

Étant précisé en ce qui concerne les *covenants* que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2018, le ratio le plus élevé constaté est de 78,8% pour 1 société alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 100% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2018, le ratio le moins élevé constaté était de 322.6% (calculé contractuellement sur 6 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2018, le ratio le moins élevé était de 111% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 110% au minimum.



Chaque contrat de financement bancaire ayant ses propres *covenants*, le non-respect de l'un d'eux n'aurait pas d'impact sur les autres contrats de financement bancaire.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par la SA BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 31 août 2018, ce ratio est respecté.

## **8 BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS**

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des valeurs mobilières de placement, des instruments financiers dérivés, et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- la valeur de marché des instruments dérivés,
- les provisions,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique. Toutefois, en fonction de l'évolution de ces hypothèses, les résultats pourraient différer des estimations actuelles.

## **9 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION**

### **9.1 RÉFÉRENTIEL**

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2018 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2017.

### **9.2 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS**

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, ces actifs ainsi que leurs passifs financiers liés sont reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation des états financiers consolidés. Au 31 août 2018, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente.

Les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période après imputation préalable sur les charges correspondantes aux provisions utilisées.

### **9.3 AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES À COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017**

Le Groupe BLEECKER est concerné au 31 août 2018 par l'amendement à IAS 7 entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et d'application prospective qui a introduit une nouvelle information à donner en annexe afin de permettre de mieux comprendre les variations de la dette provenant des activités de financement en faisant apparaître les flux de financement.

Par ailleurs, il n'est pas anticipé d'incidence pour le Groupe BLEECKER de l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la norme IFRS 16 compte tenu de la présentation par le Groupe des charges refacturées au compte de résultat.

#### 9.4 NORMES NON ENTREES EN VIGUEUR

Les normes IFRS 9 et 15, entrées en vigueur au 1er janvier 2018 et d'application rétrospective ne devraient pas avoir pas d'incidence significative pour le Groupe BLEECKER, la norme IFRS 15 n'étant pas applicable aux revenus locatifs.

#### 9.5 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

L'ensemble des filiales de BLEECKER entre dans le périmètre de consolidation et est consolidé par intégration globale en raison du contrôle exclusif direct ou indirect de BLEECKER.

##### 9.5.1 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 22 sociétés.

Sauf mention expresse, les pourcentages des droits de vote sont identiques à la quote-part de capital détenue.

(\*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts		
			31 08 2018	31 08 2017	31 08 2018	31 08 2017	31 08 2018	31 08 2017	
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante						
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	-	100	-	IG	-	100	
SNC DES ETOILES	440 603 678	Paris	-	51	-	IG	-	51	
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	-	100	-	IG	-	100	
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	-	100	-	IG	-	100	
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	100	65	IG	IG	100	65	
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	-	100	-	IG	-	100	
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	-	100	-	IG	-	100	
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100	

La variation du périmètre de consolidation s'explique par les événements suivants :

- au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a procédé :
  - o en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation au profit de BLEECKER des SARL BOSSUET, STRAUSS, BALZAC, DUMAS et RAMEAU ;
  - o à la dissolution/liquidation de la SNC DES ETOILES ;
  - o à l'acquisition de 385 parts sociales supplémentaires de la SCI PARC DU SEXTANT.

## 9.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

### 9.5.2.1 *Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux*

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe BLEECKER.

### 9.5.2.2 *Opérations réciproques*

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

## 9.6 MÉTHODES COMPTABLES

### 9.6.1 EVALUATION DE LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)

L'IFRS 13 définit la notion de juste valeur comme le prix qui serait payé pour le transfert d'un passif ou par la vente d'un actif lors d'une transaction entre des intervenants du marché à date de valorisation.

La norme IFRS 13 reprend la hiérarchie de la juste valeur retenue par l'IFRS 7, Instruments financiers :

- 1<sup>er</sup> niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement
- 2<sup>ème</sup> niveau : juste valeur déterminée à partir de données observables, soit directement (tel qu'un prix), soit indirectement (i.e. calculées à partir d'un autre prix), mais autres qu'un prix coté sur un marché actif relevant du niveau 1
- 3<sup>ème</sup> niveau : juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché

La norme IFRS 13 étend cette hiérarchie à l'évaluation de la juste valeur de tous les actifs et passifs (financiers et non financiers). Elle apporte également des précisions sur les principes à suivre pour classer une évaluation dans un des trois niveaux de la hiérarchie.

### Immeubles de Placement :

Le Groupe Bleecker a confié à Cushman & Wakefield Expertise l'évaluation de la valeur vénale des actifs détenus par les filiales de la société Bleecker ou la société Bleecker elle-même.

Cette évaluation a été réalisée conformément aux Normes Européennes d'Evaluation Immobilières (EVS 2012 - 7<sup>ème</sup> édition) préparées par The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA).

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2018.

A la suite de l'adoption de la norme IFRS 13 à compter de l'exercice clos au 31 août 2014, les méthodes de valorisation des actifs utilisées par Cushman & Wakefield sont restées inchangées. L'IFRS 13 n'a donc pas modifié la valorisation des immeubles de placement en exploitation étant donné que les expertises réalisées jusqu'alors prenaient déjà en compte une utilisation optimale des actifs.

Des informations complémentaires sur ces méthodes sont publiées, conformément à cette nouvelle norme :

- Information sur les taux de rendement (cf 9.5.3), loyers par m<sup>2</sup> (cf 10.1.1.2)
- Taux de sensibilité : Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 544,49 M€ susvisée serait portée à 579,55 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 513,04 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

#### Instruments financiers :

Le Groupe BLEECKER ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions de premier plan.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée par un expert indépendant. La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

#### **9.6.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)**

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER, valorisée à l'origine par un expert indépendant. Au 31 août 2018, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant lors de la valorisation d'origine.

#### **9.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)**

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe BLEECKER.

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) 11-13 Avenue de Friedland à PARIS (75008), étant précisé que la valeur de l'immeuble acquis par la SARL LULLI le 10 juillet 2018 correspond au coût d'acquisition.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et suivant les principes contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3,25 % et 8,7 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,85 % et 8,7 %.

L'expert indépendant établit à titre indicatif une étude du marché immobilier se référant aux transactions intervenues sur la commune du bien et fait ressortir la valeur locative estimée en fonction de la superficie et de l'année de construction du ou des immeubles.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2018 sont appréhendés économiquement.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe BLEECKER pour être évalués en juste valeur.

#### 9.6.4 ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon la méthode de la juste valeur de la manière suivante :

- Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.
- Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession, si celle-ci est inférieure à l'expertise.
- Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Au 31 août 2018, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente.

#### 9.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées qui sont négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les autres actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré (caps), et qui sont traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et généralement effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

Les autres actifs et passifs financiers sont évalués au coût historique déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

A ce titre, les emprunts sont évalués à leur coût historique amorti.

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en charges pour un montant de 21 K€ qui résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2018.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage une perte globale de 21 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2018, lié à la juste valeur des instruments de couvertures.

La juste valeur du contrat est déterminée par un prestataire extérieur utilisant le modèle de Black & Scholes, prenant comme hypothèse que le taux est déterministe.

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

- la valeur du taux de référence,
- le temps restant avant échéance de l'option,
- le prix d'exercice (strike),
- le taux d'intérêt sans risque,
- la volatilité du taux de référence.

La volatilité utilisée pour la valorisation des caps est la volatilité implicite observée sur les marchés.

Le Groupe BLEECKER a mis en place une politique de couverture des risques de hausse des taux d'intérêts. Les instruments choisis n'exposent pas le groupe au risque de baisse des taux.

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2018 (soit -0,319%), n'est pas compensée par les instruments en place.

L'analyse de sensibilité démontre que sur l'exercice à venir, une augmentation de l'Euribor 3 mois de 1% ferait varier les charges financières brutes de produits de couverture de +25,4% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 2,25%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 65,2%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

#### 9.6.6 STOCKS

L'activité du Groupe BLEECKER est une activité de foncière et les projets développés ont une vocation patrimoniale. De ce fait, il n'existe pas de stocks.

#### 9.6.7 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux créances clients retraitées des prestations intra-groupes, et aux comptes courants débiteurs retraités des comptes courants de BLEECKER dans les sociétés du groupe.

Les autres créances à moins d'un an résultent des créances fiscales, sociales, sur cessions d'immobilisations et sur débiteurs divers.

#### 9.6.8 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2018.

#### 9.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 241 761 K€ contre 174 973 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers à périmètre constant.

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres et ce, quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

#### 9.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2018, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

### 9.6.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation de BLEECKER. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe BLEECKER à des tiers.

Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

### 9.6.12 IMPÔTS

#### 9.6.12.1 Régime S.I.I.C

A la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, le Groupe BLEECKER est soumis à une fiscalité spécifique liée au régime SIIC.

L'option au régime SIIC a entraîné l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant de l'impôt de sortie calculé au 31 août 2007 était de 4 527 K€, payable en 4 annuités. Les 4 annuités de 1 132 K€ chacune ont été versées le 14 décembre 2007, le 15 décembre 2008, 15 décembre 2009 et le 15 décembre 2010.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19% une charge d'impôt correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

#### 9.6.12.2 IFRIC 21

L'application de l'interprétation IFRIC 21 rend obligatoire la reconnaissance d'un passif au titre des taxes à la date de l'évènement générant l'obligation et conduit à retraiter certaines taxes préalablement étalées sur l'exercice. La taxe concernée par ce retraitement au niveau du Groupe est la taxe foncière et se situe au niveau des charges locatives supportées.

### 9.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

#### 9.6.13.1 Le risque de taux d'intérêt

Principalement emprunteur à taux fixe, le Groupe BLEECKER est soumis faiblement au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la mise en place d'instruments de couverture de taux (CAP).

#### 9.6.13.2 Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe BLEECKER au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur.
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

#### 9.6.13.3 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du groupe et le cas échéant par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT.

#### 9.6.13.4 Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients diversifié et de qualité, le Groupe BLEECKER n'est pas exposé à des risques significatifs. Dans le cadre de son développement, le Groupe BLEECKER veille à acquérir des actifs dont la situation locative est appréciée notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, une analyse de la solidité financière est menée.

Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances très satisfaisant.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative, et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

#### 9.6.14 SECTEURS OPÉRATIONNEL (IFRS 8)

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2017 et pour l'exercice clos le 31.08.2018.



**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2018**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2018 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>13 685</b>	<b>10 330</b>	<b>903</b>	<b>24 918</b>
%	54,9%	41,5%	3,6%	100,0%
Autres produits d'exploitation	83	193	2	<b>278</b>
Charges d'exploitation	16 915	5 987	396	<b>23 299</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	68 504	3 941	1 075	<b>73 520</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>65 357</b>	<b>8 477</b>	<b>1 585</b>	<b>75 418</b>
%	86,7%	11,2%	2,1%	100,0%
Produits Financiers	221	20	6	<b>248</b>
Charges Financières	5 838	2 018	98	<b>7 955</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-5 617</b>	<b>-1 998</b>	<b>-92</b>	<b>-7 707</b>
%	72,9%	25,9%	1,2%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>59 740</b>	<b>6 479</b>	<b>1 492</b>	<b>67 711</b>
%	88,2%	9,6%	2,2%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-262	-120	<b>-382</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>59 739</b>	<b>6 217</b>	<b>1 372</b>	<b>67 329</b>
%	88,7%	9,2%	2,0%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2018 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	432 920	101 240	4 800	<b>538 960</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>431 000</b>	<b>432 920</b>	<b>101 240</b>	<b>4 800</b>
%	80,3%	18,8%	0,9%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	5 532	0	<b>5 532</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>5 532</b>	<b>0</b>	<b>5 532</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>432 920</b>	<b>106 772</b>	<b>4 800</b>	<b>544 492</b>
%	79,5%	19,6%	0,9%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2018 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	249 870	69 371	155	<b>319 396</b>
<b>TOTAL</b>	<b>249 870</b>	<b>69 371</b>	<b>155</b>	<b>319 396</b>
%	78,2%	21,7%	0,0%	100,0%

**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2017**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2017 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>14 390</b>	<b>10 665</b>	<b>1 026</b>	<b>26 081</b>
%	55,2%	40,9%	3,9%	100,0%
Autres produits d'exploitation	210	232	8	<b>451</b>
Charges d'exploitation	8 610	6 744	434	<b>15 788</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	12 387	1 343	-3 706	<b>10 023</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 376</b>	<b>5 495</b>	<b>-3 105</b>	<b>20 766</b>
%	88,5%	26,5%	-15,0%	100,0%
Produits Financiers	266	2	10	<b>278</b>
Charges Financières	5 042	1 443	109	<b>6 594</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-4 777</b>	<b>-1 441</b>	<b>-99</b>	<b>-6 316</b>
%	75,6%	22,8%	1,6%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>13 599</b>	<b>4 054</b>	<b>-3 204</b>	<b>14 450</b>
%	94,1%	28,1%	-22,2%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	2 063	-17	<b>2 046</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>13 599</b>	<b>6 117</b>	<b>-3 221</b>	<b>16 496</b>
%	82,4%	37,1%	-19,5%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2017 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	358 380	107 010	11 220	<b>476 610</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>358 380</b>	<b>107 010</b>	<b>11 220</b>	<b>476 610</b>
%	75,2%	22,5%	2,4%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>358 380</b>	<b>107 010</b>	<b>11 220</b>	<b>476 610</b>
%	75,2%	22,5%	2,4%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2017 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	224 210	71 053	7 275	<b>302 539</b>
<b>TOTAL</b>	<b>224 210</b>	<b>71 053</b>	<b>7 275</b>	<b>302 539</b>
%	74,1%	23,5%	2,4%	100,0%

## 10 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 10.1 BILAN CONSOLIDÉ

#### 10.1.1 ACTIF

##### 10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2017	Augmentations	Diminutions	31 08 2018
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER, valorisée à l'origine par un expert indépendant. Au 31 août 2018, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant lors de la valorisation d'origine.

La marque BLEECKER et le logo y attaché, appartiennent à BLEECKER et ont fait l'objet d'un enregistrement à l'INPI ainsi qu'à l'OHMI. Leur usage est exclusivement réservé à la Société BLEECKER, ses filiales, et à la SNC SINOUE IMMOBILIER.

##### 10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2017	Augmentations	Diminutions	31 08 2018
Immeubles de placement	476 610	80 303	17 952	538 960
Actifs destinés à la vente	0	5 532	0	5 532
<b>Valeur nette</b>	<b>476 610</b>	<b>85 835</b>	<b>17 952</b>	<b>544 492</b>

Les immeubles de placement et les immobilisations en cours sont retenus à leur valeur d'expertise telle que définie par la norme IAS 40.

Au 31 août 2018, le Groupe BLEECKER détient 3 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2018, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble. Au 31 août 2018, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Méthode par comparaison

Au 31 août 2018, la valeur de l'immeuble de la SARL LULLI correspond à son coût d'acquisition, tel qu'il ressort de l'acte d'acquisition du 10 juillet 2018.

Dans le cadre du projet de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, d'une surface totale de 13.376 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, un contrat de promotion immobilière a été signé le 28 novembre 2018 par la SARL GABRIELLI. La livraison de l'immeuble est prévue le 30 septembre 2019 au plus tard.

# Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2018

Société	Localisation	Surfaces (m²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 31/08/2018	Observations
Gabrielli	75 Paris XV	13 376	Bureaux	7 376 635 €	Loué à compter du 31/2019, à l'issue des travaux de restructuration (bail en l'état futur d'achèvement).
Gide	75 Paris IX	1 732		825 554 €	Loué
Wagner	92 Clichy	1 270		320 359 €	Loué
Néflier **	33 Pessac	1 734		211 142 €	Loué
		113		11 600 € *	Vacant
		105		13 865 €	Loué à compter du 17/09/2018
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104	850 000 €	Loué	
Molière	75 Paris VIII	2 830	Commerces	2 563 909 €	Loué
		548		257 913 €	Loué
Croix du Sud	77 Lieusaint	945		1 700 770 €	Loué
		1 406	Bureaux	273 548 €	Loué
Blecker	77 Bussy St Georges	337		66 400 € *	Vacant
		5 321	Activité	290 000 €	Loué
		3 600		184 523 €	Loué
8 788	1 092 571 €	Loué			
Parc du Sextant	77 Lieusaint	2 071		173 335 €	Loué
		3 933		275 000 € *	Vacant
Ravel	92 Gennevilliers - Peripark - Batiment A	8 833	Activité	1 037 192 €	Loué
		4 235		652 799 €	Loué
		2 684		355 559 €	Loué
		10 744		1 438 581 €	Loué
		437		83 000 € *	Vacant
		5 229		822 535 €	Loué
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		818 243 €	Loué
Mahler	75 Paris VIII	1 536	Bureaux	960 396 €	Loué
		312	Commerces	172 151 €	Loué
		57	Habitation	11 114 €	Loué
		352		114 400 € *	Vacance technique
Mallarmé	75 Paris IX	1 001	Bureaux	471 151 €	Loué
		142		79 200 €	Loué à compter du 01/10/2018
		246	Commerces	80 383 €	Loué
Lulli	75 Paris XI	390	Commerces	190 000 € *	Vacance technique
14 rue Lafayette	75 Paris IX	793	Bureaux	307 172 €	Loué
		587	Bureaux	318 330 €	Loué à compter du 28/09/2018
		168	Bureaux	92 000 €	Loué à compter du 15/10/2018
		69	Bureaux	35 400 € *	Vacant
		79	Commerces	47 195 €	Loué
		108	Commerces	84 600 € *	Vacant
15 rue Lafayette	75 Paris IX	1 304	Bureaux	587 108 €	Loué
		24	Commerces	8 500 € *	Vacant
		190	Commerces	84 139 €	Loué
Rostand	75 Paris II	1 135	Bureaux	590 436 €	Loué
		659	Commerces	293 618 €	Loué
		523	Habitation	165 823 €	Loué
176 Rivoli	75 Paris I	700	Bureaux	341 934 €	Loué
		326	Commerces	168 101 €	Loué
		115	Habitation	32 524 €	Loué
		408	Habitation	149 000 € *	Vacant
<b>TOTAL (détenion 100%)</b>		<b>101 119</b>		<b>27 079 709 €</b>	

\*Loyers prévisionnels

\*\*Partenariats :

-SCI Néflier détenue à 50% par la SARL Brahms, elle-même détenue indirectement à 100% par la SA Blecker

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2018	31 08 2017
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>476 610</b>	<b>466 350</b>
Acquisitions y compris CBI	1 920	24 968
Travaux	4 862	1 783
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	(5 532)	
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	73 520	10 023
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(12 420)	(26 514)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>538 960</b>	<b>476 610</b>

#### 10.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2017	Augmentations	Diminutions	31 08 2018
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	9		9	
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	5 380	2 234	4 707	2 907
<b>Valeur nette</b>	<b>5 389</b>	<b>2 234</b>	<b>4 716</b>	<b>2 907</b>

#### 10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Clients et comptes rattachés	22 151	19 036
Dépréciation	-6 550	-1 945
<b>Valeur nette</b>	<b>15 601</b>	<b>17 092</b>

Au 31.08.2018, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment un arriéré locataire. Cet arriéré a fait l'objet de négociations préalablement à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire fin 2017. Eu égard à l'évolution de cette procédure et compte tenu des éléments connus à la date d'arrêté des comptes, cette créance fait l'objet d'une provision à hauteur de 100% pour son montant HT, soit un montant de 4,8 M€.

#### 10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Avances et acomptes versés	213	234
<b>Valeur nette</b>	<b>213</b>	<b>234</b>

#### 10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Créances fiscales	3 589	3 112
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	1 245	1 408
Débiteurs divers	4 051	2 114
<b>Valeur nette</b>	<b>8 898</b>	<b>6 648</b>

#### 10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Contrats CAP	13	34
<b>Valeur nette</b>	<b>13</b>	<b>34</b>

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2018, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2018 l'enregistrement d'une somme de 13 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

#### 10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Valeurs mobilières de placement	4	4
Disponibilités	5 977	1 516
Trésorerie	5 981	1 520
Découverts bancaires	-66	-131
<b>Valeur nette</b>	<b>5 916</b>	<b>1 389</b>

### 10.1.2 PASSIF

#### 10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2018, le capital social de BLEECKER s'élève à 20 787 356,70 €, divisé en 1 126 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

Au 31 août 2018, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	31 08 2018	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511
Auto-détention en %		0,18%

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers.

### 10.1.2.2 Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2017	31 08 2018	31 08 2018	31 08 2018	< 1 an	31 08 2019	1 à 5 ans	31 08 2023	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>90 993</b>	<b>41 829</b>	<b>12 572</b>	<b>156 735</b>	<b>-3 623</b>	<b>153 113</b>	<b>-142 175</b>	<b>10 938</b>	<b>-10 938</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500		
Emprunts bancaires	59 347	41 683	127 321	144 984	-3 371	141 613	-130 675	10 938	-10 938
Intérêts provisionnés	146	146	251	251	-251				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>221 730</b>	<b>70 150</b>	<b>225</b>	<b>151 805</b>	<b>-6 948</b>	<b>144 856</b>	<b>-46 191</b>	<b>98 665</b>	<b>-98 665</b>
Emprunts bancaires	75 658	56 657		19 001	-456	18 545	-18 545		
Intérêts provisionnés	159	159	68	68	-68				
Crédit-bail	145 783	13 203	91	132 670	-6 358	126 312	-27 646	98 665	-98 665
Découvert bancaire	131	131	66	66	-66				
<b>Total dette brute</b>	<b>292 722</b>	<b>111 980</b>	<b>127 797</b>	<b>308 540</b>	<b>-10 571</b>	<b>297 969</b>	<b>-188 366</b>	<b>109 603</b>	<b>-109 603</b>

**Note :** La répartition des prêts se fait sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement	ENCOURS
	31 08 2017					31.08.2018
<b>CASH</b>						
Emprunt obligataire	11 500					11 500
Emprunts bancaires	135 955		130 069	-98 645		167 379
Dettes de CBI	146 355		0	-13 203		133 152
Concours bancaires	131		66	-131		66
Comptes courants d'associés	15 931		28 871	-43 922		880
<b>NON CASH</b>						
Emprunt obligataire						
Emprunts bancaires	-645		-2 429			-3 074
Dettes de CBI	-573		91			-482
Concours bancaires						
Comptes courants d'associés						
<b>Total</b>	<b>308 654</b>		<b>156 668</b>	<b>-155 902</b>		<b>309 420</b>

### 10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Dépôts et cautionnements reçus	10 856	9 816
<b>Valeur nette</b>	<b>10 856</b>	<b>9 816</b>

Correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

### 10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2018	31 08 2017
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10.1.2.5 Autres passifs courants

<b>En K€</b>	<b>31 08 2018</b>	31 08 2017
Dettes fiscales et sociales	4 333	3 572
Autres dettes	1 853	845
Produits constatés d'avance	6 457	6 402
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 738	4 676
<b>Total des dettes</b>	<b>17 381</b>	<b>15 495</b>

## 10.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### 10.2.1 LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2018 est de 24,918 K€, dont 4,964 K€ de charges refacturées.

### 10.2.2 CHARGES OPÉRATIONNELLES

Les charges opérationnelles comprennent essentiellement :

- les charges locatives qui incombent au propriétaire, charges liées aux travaux, frais de contentieux éventuels ainsi qu'aux frais liés à la gestion immobilière,
- les charges locatives à récupérer auprès des locataires.

Toutes les charges y compris celles récupérables auprès des locataires sont comptabilisées en Charges. Les charges récupérées auprès des locataires sont comptabilisées en Produits.

### 10.2.3 COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊT

Conformément à la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers retenu est la comptabilisation en charges.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, ainsi que l'impact lié aux instruments de couverture.

<b>en K€</b>	<b>31 08 2018</b>	31 08 2017
<b>Produits financiers</b>	<b>248</b>	<b>278</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	4 580	2 995
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	3 354	3 604
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>7 934</b>	<b>6 599</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>7 686</b>	<b>6 320</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	21	-4
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>		
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>7 707</b>	<b>6 316</b>



