

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 août 2021

## **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 20 787 356,70 €

39, avenue George V  
75008 Paris

## **Grant Thornton Commissaire aux Comptes**

29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

## **Farec Commissaire aux Comptes**

29, rue Claude Decaen  
75012 Paris

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## **BLEECKER**

Exercice clos le 31 août 2021

Aux actionnaires de la société Bleecker,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit

### **Fondement de l'opinion**

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 10.1.2.2 « Passifs financiers courants et non courants » de l'annexe des comptes consolidés concernant le remboursement de la dette bancaire.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### ***Evaluation des Immeubles de placement et actifs destinés à la vente***

Risque identifié

Les postes « immeubles de placement » et « actifs destinés à la vente » représentent, au 31 août 2021, 707 M€ soit plus de 97% de l'actif net consolidé et la variation de juste valeur des immeubles de placement contribue à hauteur de 72 M€ au résultat net consolidé de l'exercice.

La société Bleecker a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans les notes 9.6.1 et 9.6.3 de l'annexe, et applique IFRS 5 pour la présentation et l'évaluation des actifs destinés à la vente comme indiqué dans la note 9.6.4 de l'annexe.

En raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par les experts immobiliers pour l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- obtenir les rapports d'expertise immobilière (ou le cas échéant, les promesses de ventes) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés de Bleecker ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et à apprécier la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- apprécier la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement ;
- enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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

### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

#### *Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel*

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informé de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### *Désignation des commissaires aux comptes*

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Bleecker par l'Assemblée Générale du 28 juin 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 10 février 2011 pour le cabinet Farec.

Au 31 août 2021, le cabinet Grant Thornton était dans la 15<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 11<sup>ème</sup> année.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit, composé de tous les membres du conseil de surveillance, de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 16 décembre 2021

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

**Farec**

**Membre français de Grant Thornton International**

  
Amandine Huot-Chailleux

  
Bénédicte Emile Dit Bordier

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2021

### I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2021	BLEECKER 31 08 2020
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		708 442	682 685
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	703 000	677 120
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>703 000</b>	<b>677 120</b>
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 442	2 565
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 442</b>	<b>2 565</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		23 937	34 271
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	4 160	16 495
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	8 150	10 995
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	1 250	1 311
Autres créances courantes	10.1.1.6	7 236	5 128
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7		0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>20 796</b>	<b>33 929</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	3 141	342
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>732 379</b>	<b>716 956</b>

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



		<b>BLEECKER</b>	<b>BLEECKER</b>
	Notes	<b>31 08 2021</b>	<b>31 08 2020</b>
		<b>K €</b>	<b>K €</b>
<b>PASSIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>380 013</b>	<b>303 050</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		274 781	242 941
Résultat de l'exercice Groupe		77 395	31 840
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>378 939</b>	<b>301 544</b>
Réserve intérêts minoritaires		1 580	410
Résultat intérêts minoritaires		-506	1 095
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 074</b>	<b>1 505</b>
Passifs financiers non courants		187 048	304 129
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	102 920	204 659
> Dont CBI	10.1.2.2	84 128	87 970
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	0	11 500
Autres passifs non courants			0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	4 368	5 799
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4		0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>191 416</b>	<b>309 928</b>
Autres passifs courants	10.1.2.5	18 635	20 120
Passifs financiers courants	10.1.2.2	142 314	83 858
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		101 588	34 246
> Dont CBI		4 140	3 960
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	6 949
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	0
> Dont autres (*)		25 087	38 703
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>160 950</b>	<b>103 978</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>732 379</b>	<b>716 956</b>

(\*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2020 et 2021 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2021 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2020 K € NET IFRS
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
Revenus locatifs	10.2.1	21 530	22 754
Autres produits		251	165
<b>Produits opérationnels</b>		<b>21 781</b>	<b>22 919</b>
Charges externes		15 205	14 661
Impôts et taxes		2 477	1 853
Dotations aux provisions		259	-260
Autres charges		169	613
<b>Charges opérationnelles</b>	10.2.3	<b>18 109</b>	<b>16 866</b>
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	72 301	34 737
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>75 973</b>	<b>40 789</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	10.1.1.2	<b>11 041</b>	<b>1 346</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>87 014</b>	<b>42 135</b>
Produits des autres valeurs mobilières		0	
Autres produits financiers		60	1
<b>Produits financiers</b>		<b>60</b>	<b>1</b>
Intérêts et charges financières	10.2.4	10 184	9 201
Juste valeur des instruments financiers	10.2.4		
<b>Charges financières</b>		<b>10 184</b>	<b>9 201</b>
<b>Résultat financier</b>	10.2.4	<b>-10 125</b>	<b>-9 200</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Impôts		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>76 889</b>	<b>32 935</b>
Part du Groupe		<b>77 395</b>	<b>31 840</b>
Intérêts minoritaires		<b>-506</b>	<b>1 095</b>
Résultat par action		<b>68,81</b>	<b>28,31</b>
Résultat dilué par action		<b>68,81</b>	<b>28,31</b>

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2021 de	1 126 686
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2021 est de	-2 000
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention	<u>1 124 686</u>

Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	BLEECKER	BLEECKER
	31 08 2021	31 08 2020
	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
<b>Résultat net</b>	76 889	32 935
<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>	76 889	32 935
<i>Dont part groupe</i>	77 395	31 840
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	- 506	1 095

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-21	31-août-20
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>77 395</b>	<b>31 840</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		(506)	1 095
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>	10.1.1.2	(11 041)	(1 346)
<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	(72 301)	(34 737)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>			
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.4	10 125	9 200
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>2 868</b>	<b>6 052</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	10.1.1.9	<b>(2 117)</b>	<b>2 955</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>750</b>	<b>9 007</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles*</i>	10.1.1.2	(20 122)	(4 238)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(364)	(88)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		486	0
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	89 790	5 946
<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>69 790</b>	<b>1 621</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.1.2	14 612	19 821
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.1.2	(73 006)	(24 614)
<i>Intérêts versés</i>		(8 625)	(6 569)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		75	(704)
<i>Décassements 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>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(66 944)</b>	<b>(12 067)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>3 597</b>	<b>(1 438)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>(459)</b>	<b>978</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>3 137</b>	<b>(459)</b>

\* le flux intègre le paiement des travaux de la période (cf.10.1.1.2) et le paiement du solde de la dette travaux 31.08.2020

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

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
<b>au 31 08 2019</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>7 838</b>	<b>153 493</b>	<b>74 280</b>	<b>269 705</b>	<b>1 114</b>	<b>270 819</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											-704	-704
affectation résultat 2019							-4 136	78 416	-74 280			
Résultat de la période									31 840	31 840	1 095	32 935
Variations de périmètre										0		
<b>au 31 08 2020</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>3 702</b>	<b>231 909</b>	<b>31 840</b>	<b>301 544</b>	<b>1 505</b>	<b>303 050</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											75	75
affectation résultat 2020							4 777	27 063	-31 840			
Résultat de la période									77 395	77 395	-506	76 889
Variations de périmètre										0		
<b>au 31 08 2021</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>8 479</b>	<b>258 971</b>	<b>77 395</b>	<b>378 939</b>	<b>1 074</b>	<b>380 013</b>

## **V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

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 2021 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2021 et présentés au Conseil de surveillance le 30 novembre 2021.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 31 AOUT 2021**

##### **1.1.1 PATRIMOINE**

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m<sup>2</sup> environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, d'une superficie totale de 13.376 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018.

La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup>, appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€

Le 28 juillet 2021, la SARL WAGNER a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 2.128 m<sup>2</sup> environ, situé à CLICHY (92), moyennant le prix total de 6 M€

Le 25 août 2021, la SARL ROSTAND a cédé un immeuble, à usage de bureaux, commerces, et habitation, d'une surface totale de 2.198 m<sup>2</sup> environ, situé à PARIS (75002), moyennant le prix total de 37,8 M€

Le même jour, la SARL GIDE a cédé un immeuble, à usage de bureaux, d'une surface totale de 1.428 m<sup>2</sup> environ, situé à PARIS (75009), moyennant le prix total de 32 M€

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

La SARL MOZART a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 30 juin 2021, de la SCI PARC DU SEXTANT. La transmission universelle du patrimoine de la SCI PARC DU SEXTANT a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2021.

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe.

##### **1.1.3 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19**

Le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sur

l'exercice clos au 31 août 2021. Le positionnement du Groupe BLEECKER, ainsi que sa stratégie ont prouvé leur résilience face à cette situation exceptionnelle.

## 1.2 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2021

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé, le 8 octobre 2021, des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m<sup>2</sup> environ, situés à LIEUSAIN (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€

Suite au repositionnement en multi-locataires de l'immeuble détenu par la SARL GABRIELLI sis à Paris 15<sup>ème</sup>, des travaux complémentaires et des modifications techniques ont été engagés, lesquels ont fait l'objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021. La livraison de ces travaux est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

BLEECKER a engagé des négociations concernant la cession de la participation (50%) qu'elle détient au sein de la SCI NEFLIER. Cette cession devrait intervenir d'ici le 31 décembre 2021.

A la date de publication des comptes clos au 31 août 2021 et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif postérieur à la clôture. Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels, ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut, à ce jour, totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation.

## 2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2020</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2021</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 2021 :

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 17 991 actions BLEECKER, soit 1,60 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire et Monsieur 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, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur 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 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019	du 01 09 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021
Cours +haut	136 €	159 €	193 €	167 €
Cours +bas	59,11 €	89 €	125 €	124 €

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

#### 5 DIVIDENDES

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, BLEECKER a perçu 1M € de dividendes de la part de ses filiales.

#### 6 PARTIES LIEES

##### 6.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2021	31 08 2020
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération fixe totale (montant brut annuel maximum)	24.000€	0€

##### 6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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 Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par Monsieur Philippe BUCHETON et de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Madame 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 SINOUHE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2021, s'élèvent à 5.184.632 €HT au titre de l'asset management contre 4.920.349 €HT pour l'exercice précédent, à 491.906 €HT au titre de la gestion locative contre 660.386 €HT pour l'exercice précédent, et à 5.151.071 €HT pour l'asset stratégie contre 4.924.984 € 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 SINOUHE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 3.711.779 €HT contre 593.191 €HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par les honoraires de vente liés aux cessions d'actifs des SARL GIDE, ROSTAND, WAGNER et VERDI, au cours de l'exercice.
- 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 SINOUHE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 3.254 m<sup>2</sup> environ et une durée de 12 ans fermes. Ce bail s'est tacitement prorogé le 01.09.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. La durée ferme initiale 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 précité, étant précisé :
    - que la SNC SINOUHE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029,
    - le loyer annuel actuel s'élève 2.701.042 €HT contre 2.690.255 €HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.
  - 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 264.000 €HT comme au titre de l'exercice précédent. Ce bail s'est tacitement prorogé le 01.04.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUHE 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 36.800 €HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2021, comme au titre de 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. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 30.475 €HT contre 30.364 €HT 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 2021 à 18,3 M€ et 6,1 M€. 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 428 198 € et à 142 978 € au 31 août 2021 contre 396 453 € et à 132 032 € au titre de l'exercice précédent.

## 7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 7.1 HYPOTHEQUES 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 2021	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2021	Capital restant dû au 31 08 2020
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	80 388 688 €	2 944 000 €	50 600 000 €	41 065 957 €	80 388 688 €	66 082 688 €
SARL GIDE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 740 847 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	20 690 000 €	0 €	11 124 500 €	10 600 000 €	18 740 774 €	19 694 294 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	10 599 694 €	0 €	9 181 700 €	5 520 000 €	9 752 000 €	10 070 000 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	12 590 000 €	0 €	13 219 500 €	0 €	11 403 883 €	11 984 106 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	11 590 000 €	0 €	12 546 358 €	0 €	10 035 725 €	10 441 375 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	10 980 000 €	0 €	7 490 520 €	4 568 157 €	9 459 450 €	9 843 750 €
SCI 176 RIVOLI	18 540 000 €	18 540 000 €	0 €	2 904 000 €	17 490 000 €	17 735 848 €	17 792 784 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	9 993 153 €	6 847 €	1 980 000 €	9 020 000 €	9 993 153 €	9 687 252 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 240 000 €	0 €	5 816 000 €	3 886 000 €	8 369 490 €	8 795 325 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	18 225 000 €	0 €	4 956 008 €	14 180 242 €	16 508 004 €	17 347 922 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	0 €	7 699 206 €	8 090 937 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 250 000 €	0 €	2 264 500 €	3 248 000 €	4 755 392 €	4 997 344 €
SARL ROSTAND	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	17 438 350 €
SARL VERDI	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 948 687 €
SARL WAGNER	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 900 000 €
	<b>219 537 382 €</b>	<b>216 586 535 €</b>	<b>2 950 847 €</b>	<b>131 008 086 €</b>	<b>109 578 356 €</b>	<b>204 841 613 €</b>	<b>234 855 661 €</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 MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	99,98%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL GABRIELLI, SCI 14 RUE LAFAYETTE, 15 RUE LAFAYETTE, 176 RIVOLI et 30 HAUSSMANN.

## 7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux sociétés 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 DONNEES

Néant.

## 7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2020	Montants au 31 08 2021	Objet
SA BLEECKER	48 053 €	47 995 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	63 953 €	64 649 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	135 221 €	0 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	9 220 794 €	4 050 682 €	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	25 000 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	2 311 436 €	3 115 333 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	40 861 €	502 453 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	276 378 €	0 €	Cautions bancaires locataires

## 7.6 PROMESSES DE VENTE

Néant.

## 7.7 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. 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 BLEECKER et par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

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 ; 6 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 65% à 75% 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 ; 3 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 ; 6 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 105% 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 2021, comme au 31 août 2020, 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 2021, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 51,7% pour 3 sociétés alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 72% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio le moins élevé constaté était de 412% (calculé contractuellement sur 3 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 2021, le ratio le moins élevé était de 106% pour 2 sociétés, alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 105% 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.

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 2021, ce ratio est respecté.

## 8 BASE DE PREPARATION, 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 GENERAUX DE CONSOLIDATION

### 9.1 REFERENTIEL

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2021 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2020.

### 9.2 PRESENTATION 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 de l'état de la situation financière (le « Bilan »). Au 31 août 2021, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente : l'actif détenu à LIEUSAIN (Seine et Marne) par la SCI DE LA CROIX DU SUD, et l'actif détenu à PESSAC (33) par la SCI NEFLIER.

Au compte de résultat, 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 NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2021 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2020.

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 31 août 2021 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : Modification de la définition du terme « significatif » ;
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : Réformation des taux d'intérêt de référence ;
- Amendement IFRS 16 : Allègements de loyers liés au Covid-19 ;
- Amendements IFRS 3 : Définition d'une « entreprise ».

#### 9.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTE DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2021

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB et approuvée par l'Union Européenne en 2021 sont les suivantes :

d'application aux exercices ouverts au 1er janvier 2021 :

- Amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16 : Réforme des taux d'intérêt de référence IBOR - Phase 2 ;
- Amendements à IFRS 4 : Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9, non applicable au groupe.

d'application aux exercices ouverts au 1er avril 2021 :

- Amendement à IFRS 16 qui prolonge d'un an soit jusqu'au 30 juin 2022, l'expédient pratique introduit par le 1er amendement à IFRS 16 publié en mai 2020 (et mentionné au § 9.3 ci-dessus) et portant sur la comptabilisation des aménagements de loyers accordés par les bailleurs dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19.

#### 9.5 METHODES 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 PERIMETRE 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 2021	31 08 2020	31 08 2021	31 08 2020	31 08 2021	31 08 2020
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	0	100	IG	IG	0	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	0	100	IG	IG	0	100
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
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	0	100	IG	IG	0	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	0	100	IG	IG	0	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

Les variations de périmètre s'expliquent par la dissolution sans liquidation, le 30 juin 2021, de la SCI PARC DU SEXTANT, et l'absorption par voie de fusion simplifiée, par la SA BLEECKER, des SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND le 31 août 2021, sans impact sur les comptes consolidés.

### 9.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

#### 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 METHODES 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 2021.

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. 9.6.3), 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 707,16 M€ susvisée serait portée à 779,13 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 660,39 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 telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2021, un test de dépréciation a été réalisé en comparaison avec la valeur économique. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

### 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 correspondants 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), pour une date de valeur au 31 août 2021, sans prise en compte des incidences potentielles liées à l'évolution de la crise sanitaire postérieurement à cette date.

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.

	2021	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
<b>Bureau</b>	<b>2,90%</b>	<b>7,00%</b>
Ile de France	7,00%	7,00%
Paris	2,90%	3,40%
<b>Usage mixte</b>	<b>3,03%</b>	<b>7,50%</b>
Ile de France	4,50%	4,50%
Paris	3,03%	3,05%
Région	6,50%	7,50%

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 2,90 % et 7 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,03 % et 7,50 %.

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. L'immobilier logistique a su

maintenir une bonne dynamique en dépit de la crise en raison de l'évolution des modes de consommation, l'exercice clos au 31 août 2021 est donc marqué par une amélioration des taux sur les locaux à usage d'activité.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2021, 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 DESTINES A 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 2021, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente : l'actif détenu à LIEUSAIN (Seine et Marne) par la SCI DE LA CROIX DU SUD, et l'actif détenu à PESSAC (33) par la SCI NEFLIER.

#### 9.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9 (en remplacement d'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.

Au 31 août 2021, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 196,4 M€ soit 64,6% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Considérant que 40% de la dette à taux variable est basée sur un indice non flooré à zéro et bénéficie donc du contexte actuel de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER ne seraient défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières, qu'à partir d'un Euribor 3 mois de 0,35 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 0,90 %.

Au 31 août 2021, la dette bancaire à moins d'un an s'élève à 117,2 M€ dont une échéance d'emprunt de 80 M€ liée à un actif. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §9.6.13.2):

- mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- prorogation de la date d'échéance de la dette de 80 M€ actuellement en cours de négociation auprès des partenaires bancaires,
- arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

#### 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 **CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES**

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 **TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2021.

#### 9.6.9 **CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 378 939 K€ contre 301 544 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 2021, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

#### 9.6.11 **PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS**

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 **IMPOTS**

##### 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.

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*

Emprunteur à taux fixe et à taux variable, le Groupe BLEECKER est exposé à la fluctuation des taux d'intérêt dans le temps.

La gestion de ce risque s'effectue par une constante surveillance de l'évolution des taux d'intérêt, la mesure de leur impact sur la situation financière du Groupe et la souscription d'instruments de couverture le cas échéant. Le taux variable concerne essentiellement les emprunts à court terme. Dans un contexte de taux historiquement bas, le recours à des instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie, au cas par cas, l'opportunité de souscrire à des instruments de couverture en fonction de l'évolution des taux.

##### 9.6.13.2 *Le risque de liquidité*

Dans le cadre de sa politique d'investissement, sa stratégie de revalorisation de ses actifs et du refinancement de son endettement, le Groupe BLEECKER a besoin de mobiliser des ressources financières importantes.

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 BLEECKER et par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

#### 9.6.14 **SECTEURS OPERATIONNEL (IFRS 8)**

L'information sur les secteurs opérationnels 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 31.08.2020 et pour l'exercice clos le 31.08.2021.

**Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2021**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2021 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>13 337</b>	<b>7 955</b>	<b>238</b>	<b>21 530</b>
%	61,9%	36,9%	1,1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	135	81	36	<b>251</b>
Charges d'exploitation	14 642	3 300	167	<b>18 109</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	45 794	27 500	-993	<b>72 301</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>44 623</b>	<b>32 236</b>	<b>-886</b>	<b>75 973</b>
%	58,7%	42,4%	-1,2%	100,0%
Produits Financiers	38	21	0	<b>60</b>
Charges Financières	8 435	1 740	8	<b>10 184</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-8 397</b>	<b>-1 719</b>	<b>-8</b>	<b>-10 125</b>
%	82,9%	17,0%	0,1%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>36 226</b>	<b>30 517</b>	<b>-895</b>	<b>65 848</b>
%	55,0%	46,3%	-1,4%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	11 125	-84	0	<b>11 041</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>47 351</b>	<b>30 433</b>	<b>-895</b>	<b>76 889</b>
%	61,6%	39,6%	-1,2%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2021 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	590 500	110 500	2 000	<b>703 000</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>590 500</b>	<b>110 500</b>	<b>2 000</b>	<b>703 000</b>
%	84%	15,7%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	1 000	3 160	<b>4 160</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>3 160</b>	<b>4 160</b>
%	0,0%			0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>590 500</b>	<b>111 500</b>	<b>5 160</b>	<b>707 160</b>
%	83,5%	15,8%	0,7%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2021 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	258 719	49 800	124	<b>308 644</b>
<b>TOTAL</b>	<b>258 719</b>	<b>49 800</b>	<b>124</b>	<b>308 644</b>
%	83,8%	16,1%	0,0%	100,0%

**Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2020**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2020 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>13 527</b>	<b>8 988</b>	<b>239</b>	<b>22 754</b>
%	59,5%	39,5%	1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	92	32	41	<b>165</b>
Charges d'exploitation	12 684	3 984	199	<b>16 866</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	25 286	7 203	2 248	<b>34 737</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 221</b>	<b>12 239</b>	<b>2 329</b>	<b>40 789</b>
%	64,3%	30%	5,7%	100,0%
Produits Financiers	1	0	0	<b>1</b>
Charges Financières	7 565	1 613	23	<b>9 201</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-7 565</b>	<b>-1 613</b>	<b>-23</b>	<b>-9 200</b>
%	82,2%	17,5%	0,2%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>18 656</b>	<b>10 626</b>	<b>2 306</b>	<b>31 589</b>
%	59,1%	33,6%	7,3%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	1 346	0	<b>1 346</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>18 656</b>	<b>11 973</b>	<b>2 306</b>	<b>32 935</b>
%	56,6%	36,4%	7%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2020 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	581 600	89 700	5 820	<b>677 120</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>581 600</b>	<b>89 700</b>	<b>5 820</b>	<b>677 120</b>
%	85,9%	13,2%	0,9%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	16 495	0	<b>16 495</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>16 495</b>	<b>0</b>	<b>16 495</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>581 600</b>	<b>106 195</b>	<b>5 820</b>	<b>693 615</b>
%	83,9%	15,3%	0,8%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2020 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	290 679	64 176	229	<b>355 083</b>
<b>TOTAL</b>	<b>290 679</b>	<b>64 176</b>	<b>229</b>	<b>355 083</b>
%	81,9%	18,1%	0,1%	53,9%

## 10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 10.1 BILAN CONSOLIDE

#### 10.1.1 ACTIF

##### 10.1.1.1 *Immobilisations incorporelles*

<b>En K€</b>	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	<b>31 08 2021</b>
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			<b>3 000</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

La marque fait l'objet d'un test semestriel et annuel de dépréciation, réalisé en interne sur la base des hypothèses retenues par l'expert indépendant, lors de sa dernière évaluation (29 avril 2019). Si besoin est, une dépréciation est constatée si la valeur économique ressort inférieure à la valeur comptable. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

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*

<b>En K€</b>	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	<b>31 08 2021</b>
Immeubles de placement	677 120	91 540	65 660	<b>703 000</b>
Actifs destinés à la vente	16 495	4 160	16 495	<b>4 160</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>693 615</b>	<b>95 700</b>	<b>82 155</b>	<b>707 160</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 2021, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2021, 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 2021, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente : l'actif détenu à LIEUSAIN (Seine et Marne) par la SCI DE LA CROIX DU SUD, et l'actif détenu à PESSAC (33) par la SCI NEFLIER .

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

Variation des immeubles :

<b>En K€</b>	<b>31 08 2021</b>	<b>31 08 2020</b>
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>677 120</b>	<b>658 540</b>
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	19 239	4 238
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	(4 160)	(15 795)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	72 301	34 737
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(61 500)	(4 600)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>703 000</b>	<b>677 120</b>

Résultat de cession

<b>En K€</b>	<b>31 08 2021</b>	<b>31 08 2020</b>
Prix de cession	93 350	6 327
Frais de cession	3 560	-356
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	78 749	-4 624
<b>Résultat de cession</b>	<b>11 041</b>	<b>1 346</b>

#### 10.1.1.3 Autres actifs non courants

<b>En K€</b>	<b>31 08 2020</b>	Augmentations	Diminutions	<b>31 08 2021</b>
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 565	364	486	2 442
<b>Valeur nette</b>	<b>2 565</b>	<b>364</b>	<b>486</b>	<b>2 442</b>



#### 10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Clients et comptes rattachés*	10 698	13 199
Dépréciation	-2 549	-2 204
<b>Valeur nette</b>	<b>8 150</b>	<b>10 995</b>

\*dont 1.564 K€ liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Au 31.08.2021, la variation du poste « Dépréciation » est principalement due à une nouvelle provision sur un arriéré locataire, partiellement compensée par la reprise d'une provision antérieure.

	Ancienneté 31 08 2021			
	< 1an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	Total
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>7 031</b>	<b>138</b>	<b>3 529</b>	<b>10 698</b>

Au 31.08.2021 et au 28.02.2021, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2021, à hauteur de 640 K€, est identique à celle du 28.02.2021, compte tenu d'un paiement intervenu dans le cadre du plan de redressement judiciaire.

#### 10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Avances et acomptes versés	1 250	1 311
<b>Valeur nette</b>	<b>1 250</b>	<b>1 311</b>

#### 10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Créances fiscales*	4 932	2 509
Créances sur cessions d'immobilisations		14
Charges constatées d'avance	922	950
Débiteurs divers	1 383	1 655
<b>Valeur nette</b>	<b>7 236</b>	<b>5 128</b>

\*La hausse du poste « Créances Fiscales » s'explique principalement par des créances de crédit de TVA, dont le remboursement est intervenu postérieurement au 31.08.2021.

#### 10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Contrats CAP	0	0
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La juste valeur de l'instrument de type CAP en vigueur s'élève à -1,76 € au 31 août 2021.

10.1.1.8 *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	3 133	334
Trésorerie	3 141	342
Découverts bancaires	-3	-801
<b>Valeur nette</b>	<b>3 138</b>	<b>-429</b>

10.1.1.9 *Besoin en fonds de roulement*

En K€		31 08 2021	31 08 2020	Variation de BFR
Avances et acomptes versés		1 250	1 311	61
Créances clients	10.1.1.4	8 150	10 995	2 846
Autres passifs courants/ non courants	10.1.2.5	18 635	20 120	(1 485)
Dépôts et cautionnements	10.1.2.3	4 368	5 799	(1 431)
Autres actifs courants	10.1.1.6	7 236	5 128	(2 109)
<b>Variation de BFR au 31 08 2021</b>				<b>(2 118)</b>

## 10.1.2 PASSIF

### 10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2021, 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 2021, 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 2021	
	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 2020	31 08 2021	31 08 2021	31 08 2021	< 1 an	31 08 2022	1 à 5 ans	31 08 2026	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>151 271</b>	<b>43 649</b>	<b>217</b>	<b>107 839</b>	<b>-14 912</b>	<b>92 927</b>	<b>-84 835</b>	<b>8 092</b>	<b>-8 092</b>
Emprunt obligataire	11 500	0	0	11 500	-11 500	0	0	0	0
Emprunts bancaires	139 471	43 349	0	96 122	-3 196	92 927	-84 835	8 092	-8 092
Intérêts provisionnés	300	300	217	217	-217				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>198 013</b>	<b>16 239</b>	<b>14 663</b>	<b>196 437</b>	<b>-102 316</b>	<b>94 121</b>	<b>-27 589</b>	<b>66 532</b>	<b>-66 532</b>
Emprunts bancaires	104 563	11 057	14 612	108 118	-98 125	9 993	-9 993	0	0
Intérêts provisionnés	720	720	48	48	-48				
Crédit-bail	91 930	3 662	0	88 268	-4 140	84 128	-17 596	66 532	-66 532
Découvert bancaire	801	801	3	3	-3				
<b>Total dette brute</b>	<b>349 284</b>	<b>59 888</b>	<b>14 880</b>	<b>304 275</b>	<b>-117 228</b>	<b>187 048</b>	<b>-112 424</b>	<b>74 624</b>	<b>-74 624</b>

**Note :** La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels. Au 31 août 2021, la dette bancaire à moins d'un an s'élève à 117,2 M€ dont une échéance d'emprunt de 80 M€ liée à un actif. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §9.6.13.2):

- mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- prorogation de la date d'échéance de la dette de 80 M€ actuellement en cours de négociation auprès des partenaires bancaires,
- arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclasse- ment	ENCOUR
	31 08 2020		Cash	Non cash	Cash	Non cash		S
								<b>31 08 2021</b>
Emprunt obligataire	11 500							<b>11 500</b>
Emprunts bancaires	244 034		14 612	0	-55 626	1 220		<b>204 240</b>
Dettes de CBI	91 930				-3 713	51		<b>88 268</b>
Comptes courants d'associés	38 176				-13 667			<b>24 509</b>
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus</b>	<b>385 640</b>	<b>0</b>	<b>14 612</b>	<b>0</b>	<b>-73 006</b>	<b>1271</b>	<b>0</b>	<b>328 517</b>
Intérêts courus sur emprunts	1 020			265	-1 020			<b>265</b>
Intérêts courus sur comptes courants	528			578	-528			<b>578</b>
Concours bancaires	801		3		-801			<b>3</b>
<b>Total</b>	<b>387 989</b>	<b>0</b>	<b>14 615</b>	<b>843</b>	<b>-75 355</b>	<b>1271</b>	<b>0</b>	<b>329 363</b>

### 10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Dépôts et cautionnements reçus	4 368	5 799
<b>Total</b>	<b>4 368</b>	<b>5 799</b>

Le poste « dépôts et cautionnements reçus » correspond 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 2021	31 08 2020
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Dettes fiscales et sociales	3 262	3 600
Autres dettes	1 485	1 334
Produits constatés d'avance	4 331	7 265
Dettes fournisseurs et comptes rattachés*	9 556	7 921
<b>Total</b>	<b>18 635</b>	<b>20 120</b>

\*La variation des dettes fournisseurs et comptes rattachés est principalement liée au report d'échéances de règlement des honoraires de gestion de la SNC SINOUE IMMOBILIER intervenu dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

## 10.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 10.2.1 REVENUS LOCATIFS

<b>En K€</b>	<b>31 08 2021</b>	31 08 2020
Loyers	18 974*	20 099
Refacturation de charges	2 555	2 655
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>21 530</b>	<b>22 754</b>

*\*dont 633 K€ liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19, contre 931K€ au titre de l'exercice précédent.*

*La baisse des loyers s'explique principalement par la cession par la SARL VERDI de son actif au début de l'exercice, et par les mesures d'accompagnement consenties dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.*

### 10.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

<b>E K €</b>	<b>31 08 2021</b>	31 08 2020
<b>Total</b>	40 004	51 987
A moins de 1 an	14 084	16 404
Entre 2 et 5 ans	21 568	29 694
A 5 ans et plus	4 351	5 889
<b>Base loyer annuel</b>	<b>16 712</b>	<b>19 663</b>

### 10.2.3 CHARGES OPERATIONNELLES

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

La variation du poste Impôts et Taxes, lequel s'élève à 2 477 K€ contre 1 853 K€ au titre de l'exercice précédent, s'explique par des dégrèvements intervenus au cours de l'exercice précédent.

#### 10.2.4 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

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.

<b>en K€</b>	<b>31 08 2021</b>	31 08 2020
<b>Produits financiers</b>	<b>60</b>	<b>1</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	8 131	7 235
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	2 053	1 966
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>10 184</b>	<b>9 201</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>10 125</b>	<b>9 200</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	0	0
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	0
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>10 125</b>	<b>9 200</b>