

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 CONSOLIDES

AU 31 AOUT 2021

I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2021	31 08 2020
		K €	K €
ACTIF		NET IFRS	NET IFRS
ACTIFS NON COURANTS		708 442	682 685
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	10.1.1.2	703 000	677 120
Immobilisations corporelles		703 000	677 120
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 442	2 565
Immobilisations financières		2 442	2 565
ACTIFS COURANTS		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
Total des actifs courants		20 796	33 929
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	3 141	342
TOTAL ACTIF		732 379	716 956

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

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2021	31 08 2020
		K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES		380 013	303 050
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
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		378 939	301 544
Réserve intérêts minoritaires		1 580	410
Résultat intérêts minoritaires		-506	1 095
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		1 074	1 505
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
PASSIFS NON COURANTS		191 416	309 928
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
PASSIFS COURANTS		160 950	103 978
TOTAL PASSIF		732 379	716 956

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

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2021 de
 Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2021 est de
 Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686
<u>-2 000</u>
1 124 686

	BLEECKER 31 08 2021	BLEECKER 31 08 2020
	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net	76 889	32 935
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
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		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
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		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	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
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		77 395	31 840
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
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		2 868	6 052
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	10.1.1.9	(2 117)	2 955
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		750	9 007
Investissements :			
<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>			
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		69 790	1 621
<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>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(66 944)	(12 067)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		3 597	(1 438)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	10.1.1.8	(459)	978
Trésorerie à la clôture de l'exercice	10.1.1.8	3 137	(459)

* 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
au 31 08 2019	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	7 838	153 493	74 280	269 705	1 114	270 819
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		
au 31 08 2020	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	3 702	231 909	31 840	301 544	1 505	303 050
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		
au 31 08 2021	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	8 479	258 971	77 395	378 939	1 074	380 013

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^{ER} 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 m² 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^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² 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 m², 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 m² 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 m² 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 m² 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 POSTERIEURS AU 31 AOUT 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 m² 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^{ème}, 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^{er} 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 31/08/2020 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2021 (*)	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 SINOUE 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 SINOUE 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 SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 3.254 m² 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 SINOUE 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 m² 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 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 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 m² 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 €
	219 537 382 €	216 586 535 €	2 950 847 €	131 008 086 €	109 578 356 €	204 841 613 €	234 855 661 €

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'EVALUATION, 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^{ER} 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 COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} 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^{er} niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement
- 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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 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 m² (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
Bureau	2,90%	7,00%
Ile de France	7,00%	7,00%
Paris	2,90%	3,40%
Usage mixte	3,03%	7,50%
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€ lié 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^{er} 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
Revenus locatifs	13 337	7 955	238	21 530
%	61,9%	36,9%	1,1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	135	81	36	251
Charges d'exploitation	14 642	3 300	167	18 109
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	45 794	27 500	-993	72 301
Résultat opérationnel	44 623	32 236	-886	75 973
%	58,7%	42,4%	-1,2%	100,0%
Produits Financiers	38	21	0	60
Charges Financières	8 435	1 740	8	10 184
Résultat Financier	-8 397	-1 719	-8	-10 125
%	82,9%	17,0%	0,1%	100,0%
Résultat courant	36 226	30 517	-895	65 848
%	55,0%	46,3%	-1,4%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	11 125	-84	0	11 041
Résultat net consolidé	47 351	30 433	-895	76 889
%	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	703 000
Total Immobilisations corporelles	590 500	110 500	2 000	703 000
%	84%	15,7%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	1 000	3 160	4 160
Total Actif courant	0	1 000	3 160	4 160
%	0,0%			0,0%
TOTAL	590 500	111 500	5 160	707 160
%	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	308 644
TOTAL	258 719	49 800	124	308 644
%	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
Revenus locatifs	13 527	8 988	239	22 754
%	59,5%	39,5%	1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	92	32	41	165
Charges d'exploitation	12 684	3 984	199	16 866
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	25 286	7 203	2 248	34 737
Résultat opérationnel	26 221	12 239	2 329	40 789
%	64,3%	30%	5,7%	100,0%
Produits Financiers	1	0	0	1
Charges Financières	7 565	1 613	23	9 201
Résultat Financier	-7 565	-1 613	-23	-9 200
%	82,2%	17,5%	0,2%	100,0%
Résultat courant	18 656	10 626	2 306	31 589
%	59,1%	33,6%	7,3%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	1 346	0	1 346
Résultat net consolidé	18 656	11 973	2 306	32 935
%	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	677 120
Total Immobilisations corporelles	581 600	89 700	5 820	677 120
%	85,9%	13,2%	0,9%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	16 495	0	16 495
Total Actif courant	0	16 495	0	16 495
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	581 600	106 195	5 820	693 615
%	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	355 083
TOTAL	290 679	64 176	229	355 083
%	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

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

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 SINOUEH IMMOBILIER.

10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	31 08 2021
Immeubles de placement	677 120	91 540	65 660	703 000
Actifs destinés à la vente	16 495	4 160	16 495	4 160
Valeur nette	693 615	95 700	82 155	707 160

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 :

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	677 120	658 540
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)
Valeur comptable des immeubles à la clôture	703 000	677 120

Résultat de cession

En K€	31 08 2021	31 08 2020
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
Résultat de cession	11 041	1 346

10.1.1.3 *Autres actifs non courants*

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

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
Valeur nette	8 150	10 995

*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			
	< 1 an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	Total
Clients et comptes rattachés	7 031	138	3 529	10 698

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
Valeur nette	1 250	1 311

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
Valeur nette	7 236	5 128

*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
Valeur nette	0	0

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
Valeur nette	3 138	-429

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)
Variation de BFR au 31 08 2021				(2 118)

Emprunt obligataire	11 500							11 500
Emprunts bancaires	244 034	14 612		-55 626	1 220			204 240
Dettes de CBI	91 930			-3 713	51			88 268
Comptes courants d'associés	38 176			-13 667				24 509
Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus	385 640	0	14 612	0	-73 006	1271	0	328 517
Intérêts courus sur emprunts	1 020			265	-1 020			265
Intérêts courus sur comptes courants	528			578	-528			578
Concours bancaires	801		3		-801			3
Total	387 989	0	14 615	843	-75 355	1271	0	329 363

10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

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

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
Total	0	0

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
Total	18 635	20 120

*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

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

**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

E K €	31 08 2021	31 08 2020
Total	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
Base loyer annuel	16 712	19 663

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.

en K€	31 08 2021	31 08 2020
Produits financiers	60	1
<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
Charges financières liées aux financements	10 184	9 201
Coût de l'endettement financier net	10 125	9 200
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	0	0
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	0
Coût de l'endettement net	10 125	9 200