

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 août 2020

Blecker

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

Blecker

Exercice clos le 31 août 2020

Aux actionnaires de la société Blecker,

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 **Blecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Directoire le 26 novembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} septembre 2019 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2020, 694 M€ soit plus de 97 % de l'actif net consolidé et la variation de juste valeur des immeubles de placement contribue à hauteur de 35 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 arrêté le 26 novembre 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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 2020, le cabinet Grant Thornton était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 10^{ème} 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.

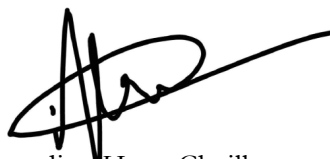
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie 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 17 décembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Farec



Amandine Huot-Chailleux
Associée



Bénédicte Emile Dit Bordier
Associée

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2020

I. BILAN CONSOLIDÉ

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2020	31 08 2019
		K €	K €
ACTIF		NET IFRS	NET IFRS
ACTIFS NON COURANTS		682 685	664 017
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	10.1.1.2	677 120	658 540
Immobilisations corporelles		677 120	658 540
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 565	2 477
Immobilisations financières		2 565	2 477
ACTIFS COURANTS		34 271	19 781
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	16 495	700
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	10 995	9 470
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	1 311	619
Autres créances courantes	10.1.1.6	5 128	7 580
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	0	0
Total des actifs courants		33 929	18 370
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	342	1 412
TOTAL ACTIF		716 956	683 799

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

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2020	31 08 2019
		K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES		303 050	270 819
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		242 941	168 661
Résultat de l'exercice Groupe		31 840	74 280
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		301 544	269 705
Réserve intérêts minoritaires		410	317
Résultat intérêts minoritaires		1 095	797
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		1 505	1 114
Passifs financiers non courants		304 129	337 678
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	204 659	237 578
> Dont CBI	10.1.2.2	87 970	88 600
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	11 500
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	5 799	6 868
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	0	0
PASSIFS NON COURANTS		309 928	344 545
Autres passifs courants	10.1.2.5	20 120	16 331
Passifs financiers courants	10.1.2.2	83 858	52 103
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		34 246	7 290
> Dont CBI		3 960	3 488
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		6 949	0
> Dont autres (*)		38 703	41 326
PASSIFS COURANTS		103 978	68 434
TOTAL PASSIF		716 956	683 799

(*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2019 et 2020 n'intègrent que les comptes courants.

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2020 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2019 K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Revenus locatifs	10.2.1	22 754	21 035
Autres produits		165	448
Produits opérationnels		22 919	21 483
Charges externes		14 661	13 560
Impôts et taxes		1 853	2 934
Dotations aux provisions		-260	-426
Autres charges		613	389
Charges opérationnelles	10.2.3	16 866	16 457
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	34 737	80 231
Résultat opérationnel avant cession d'actif		40 789	85 257
Résultat des cessions d'actifs		1 346	412
Résultat opérationnel après cession d'actif		42 135	85 669
Produits des autres valeurs mobilières			3
Autres produits financiers		1	7
Produits financiers		1	9
Intérêts et charges financières	10.2.4	9 201	10 588
Juste valeur des instruments financiers	10.2.4		13
Charges financières		9 201	10 602
Résultat financier	10.2.4	-9 200	-10 593
Variation de périmètre			
Impôts		0	0
Résultat net		32 935	75 077
Part du Groupe		31 840	74 280
Intérêts minoritaires		1 095	797
Résultat par action		28,31	66,05
Résultat dilué par action		28,31	66,05

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2020 de
 Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2020 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 2020	BLEECKER 31 08 2019
	K €	K €
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	NET IFRS	NET IFRS
Résultat net	32 935	75 077
<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	32 935	75 077
<i>Dont part groupe</i>	31 840	74 280
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	1 095	797

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-20	31-août-19
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		31 840	74 280
Part relative aux intérêts minoritaires		1 095	797
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>		(1 346)	(412)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence (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	(34 737)	(80 231)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	10.2.4		13
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.4	9 200	10 579
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		6 052	5 026
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)	10.1.1.9	2 955	1 632
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		9 007	6 658
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(4 238)	(43 001)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	(88)	0
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>			430
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	5 946	9 269
<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		1 621	(33 302)
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.2.2	19 821	131 513
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.2.2	(24 614)	(53 152)
<i>Intérêts versés</i>	10.2.4	(6 569)	(8 948)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			(46 337)
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(704)	(1 371)
<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		(12 067)	21 704
Augmentation nette des comptes de trésorerie		(1 438)	(4 938)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		978	5 916
Trésorerie à la clôture de l'exercice	10.1.1.8	(459)	978

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détenion	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 2018	1 124 686	20 787	5 976	841	5 242	9	-4 609	146 792	66 723	241 761	1 690	243 451
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
								-46 337		-46 337	-1 371	-47 708
affectation résultat 2018												
				1 238			12 447	53 038	-66 723			
Résultat de la période												
									74 280	74 280	797	75 077
Variations de périmètre												
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

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 2020 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 26 novembre 2020 et présentés au Conseil de surveillance le 27 novembre 2020.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2019 AU 31 AOUT 2020

1.1.1 PATRIMOINE

Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m² environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6, 3 M€.

1.1.2 TITRES DE PARTICIPATION

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, BLEECKER a perçu 2 489 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

1.1.3 FINANCEMENTS BANCAIRES

Le 14 février 2020, la SCI 176 RIVOLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 2, 640 M€ et d'une durée de seize mois ayant pour objet le financement d'indemnités d'éviction au profit de deux locataires de l'immeuble situé à PARIS (75001), en conséquence de la résiliation de baux commerciaux intervenue dans le cadre des travaux de restructuration, rénovation et valorisation dudit immeuble.

1.1.4 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 2020. Grâce à la mise en place avec ses parties prenantes de mesures spécifiques, principalement dans le domaine des baux (étalement du paiement de loyers) et des financements (report d'échéances), le Groupe BLEECKER a pu maintenir ses revenus locatifs au titre de l'exercice écoulé.

1.2 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2020

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 SCI NEFLIER a consenti, les 16 et 22 octobre 2020, deux promesses unilatérales de vente portant sur 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 hors-taxes de 1, 420 M€. Ces promesses, conclues sous conditions suspensives, devront être réitérées au plus tard le 29 janvier 2021.

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. Les travaux d'aménagement intérieurs sont en cours, et devraient être achevés fin 2021.

A la date de publication des comptes clos au 31 août 2020 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 ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2019 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2020 (*)	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 2020 :

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 2016 au 31 08 2017	du 01 09 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019	du 01 09 2019 au 31 08 2020
Cours +haut	89,00 €	136 €	159 €	193 €
Cours +bas	59,07 €	59,11 €	89 €	125 €

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

5 DIVIDENDES

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, BLEECKER a perçu 2 489 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

6 PARTIES LIEES

6.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2020	31 08 2019
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES 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 2020, s'élèvent à 4.920.349 € HT au titre de l'asset management contre 4.069.185 € HT pour l'exercice précédent, à 660.386 € HT au titre de la gestion locative contre 597.404 € HT pour l'exercice précédent, et à 4.924.984 € pour l'asset stratégie contre 4.029.085 € 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 593.191 € HT contre 2.608.239 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par les honoraires de commercialisation et d'asset management liés au projet de restructuration/réhabilitation de la SARL GABRIELLI au cours des exercices précédent.

- 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. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier propriété de la SARL MOLIERE. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.690.255 HT contre 2.599.959 € HT pour l'exercice précédent.
 - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m² et un loyer annuel actuel de 264.000 € HT contre 261.973 € HT l'exercice précédent.

- 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 2020 contre 38.400 € HT au titre de l'exercice précédent.

- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m² environ. Le loyer annuel actuel s'élève 14.521 € HT contre 9.118 € HT pour l'exercice précédent.

- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 30.354 € HT contre 29.385 € 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 2020 à 28,5 M€ et 9,5 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 396 453 € et à 132 032 € au 31 août 2020 contre 134.711€ et 44.888 € 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 2020	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2020	Capital restant dû au 31 08 2019
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	66 082 688 €	17 250 000 €	50 600 000 €	41 065 957 €	66 082 688 €	66 082 688 €
SARL GIDE	13 385 000 €	13 385 000 €	0 €	14 053 850 €	-	12 740 847 €	12 924 891 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	20 690 000 €	0 €	11 124 500 €	10 600 000 €	19 694 294 €	19 978 781 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	10 599 694 €	0 €	9 181 700 €	5 520 000 €	10 070 000 €	10 308 500 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	12 590 000 €	0 €	13 219 500 €	-	11 984 106 €	12 157 219 €
SCI PARC DU SEXTANT	-	-	-	-	-	-	3 230 288 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	11 590 000 €	0 €	12 546 358 €	-	10 441 375 €	10 644 200 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	10 980 000 €	0 €	7 490 520 €	4 568 157 €	9 843 750 €	10 035 900 €
SCI 176 RIVOLI	18 540 000 €	18 540 000 €	0 €	2 904 000 €	17 490 000 €	17 792 784 €	15 314 354 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	9 687 252 €	312 748 €	1 980 000 €	9 020 000 €	9 687 252 €	8 200 000 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 240 000 €	0 €	5 816 000 €	3 886 000 €	8 795 325 €	8 922 375 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	18 225 000 €	0 €	4 956 008 €	14 180 242 €	17 347 922 €	17 598 515 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	-	8 090 937 €	8 207 812 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 250 000 €	0 €	2 264 500 €	3 248 000 €	4 997 344 €	5 069 531 €
SARL ROSTAND	18 320 000 €	18 320 000 €	0 €	12 824 725 €	6 889 901 €	17 438 350 €	17 690 250 €
SARL VERDI	7 300 000 €	7 300 000 €	0 €	1 809 933 €	5 855 067 €	6 948 687 €	7 049 063 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	-	4 180 000 €	2 900 000 €	3 050 000 €
	262 342 382 €	244 779 643 €	17 562 748 €	159 696 594 €	126 503 324 €	234 855 661 €	236 464 368 €

7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSOROSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des 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 2019	Montants au 31 08 2020	Objet
SA BLEECKER	47 021 €	48 053 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	63 477 €	63 953 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	132 315 €	135 221 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	11 064 952 €	9 220 794 €* [*]	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	-	25 000 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	-	2 311 436 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	39 989 €	40 861 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	249 912 €	276 378 €	Cautions bancaires locataires

* à la date de publication du présent document d'enregistrement universel, le montant des cautions bancaires reçues par la SARL GABRIELLI a été ramené à 0 €.

7.6 PROMESSES DE VENTE

La SCI NEFLIER a consenti, les 16 et 22 octobre 2020, deux promesses unilatérales de vente portant

sur 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 hors-taxes de 1, 420 M€. Ces promesses, conclues sous conditions suspensives, devront être réitérées au plus tard le 29 janvier 2021.

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 ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 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 ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 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 2020, comme au 31 août 2019, 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 2020, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 56,4% pour 6 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 2020, le ratio le moins élevé constaté était de 226,2% (calculé contractuellement sur 6 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;

- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2020, le ratio le moins élevé était de 105% 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 2020, ce ratio est respecté.

Par ailleurs, le prêt de 11 M€ contracté au cours de l'exercice clos au 31 août 2019 est également soumis aux respects des ratios suivants : DSCR >115%, ICR >200% et LTV < 65%. Les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes consolidés. Au 31 août 2020, ces ratios sont respectés.

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 2020 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 2020, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

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 2019

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2020 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2019, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1er janvier 2019 :

- La norme IFRS 16 « Contrats de location », qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées, est entrée en vigueur au 1er janvier 2019. Côté preneur, la norme IFRS 16 est sans impact significatif compte tenu de l'absence de contrats de location autre que les contrats de crédit-baux déjà retraités en IAS 17. Les immeubles de placement découlant des contrats de crédit-baux continuent d'être comptabilisés au bilan au sein des immeubles de placement. S'ils sont dorénavant identifiés comme des droits d'utilisation, la dette locative déjà reconnue sous IAS 17 reste comptabilisée en passifs financiers. Par ailleurs, côté bailleur, la norme IFRS 16 n'apporte pas de modifications au bilan, et aucune incidence n'est attendue sur le compte de résultat étant donné que le groupe présentait déjà les charges locatives refacturées en chiffre d'affaires. Toutefois, le Groupe Bleecker a décidé de renommer l'agrégat « chiffre d'affaires » par « revenus locatifs », l'intégralité du chiffre d'affaires étant constitué de loyers et de refacturations prévues par les baux (cf §10.2.1).

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 31 août 2020 :

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Amendement à la norme IFRS 9 - Instruments financiers, relatif aux clauses de remboursement anticipé dites « symétriques » ;
- Amendement à la norme IAS 28, relatif aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et aux coentreprises ;
- Amendement relatif à la norme IAS 19, relatif aux modifications, réductions ou liquidations de régime ;
- Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2015-2017 ;
- Amendement relatif à la norme IAS 19, relatif aux modifications, réductions ou liquidations de régime.

9.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2020

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvée par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées, sont les suivantes :

- Amendements des normes IAS 1 et IAS 8 - Définition de la matérialité dans les états financiers ;
- IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- Amendements des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme de la référence des taux d'intérêts.

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 23 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 2020	31 08 2019	31 08 2020	31 08 2019	31 08 2020	31 08 2019
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	100	100	IG	IG	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	100	100	IG	IG	100	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	100	100	IG	IG	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

La variation du périmètre de consolidation s'explique par la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN.

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 2020.

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 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 693,97 M€ susvisée serait portée à 776,24 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 650,51 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 ile telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2020, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant, 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 2020, 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.

	2020	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
Bureau	3,00%	7,00%
Ile de France	5,60%	7,00%
Paris	3,00%	3,60%
Usage mixte	3,25%	8,00%
Ile de France	4,90%	6,00%
Paris	3,25%	3,25%
Région	7,50%	8,00%

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

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2020, 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 2020, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

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 2020, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 193,45 M€, soit 55,87% 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 40.3% 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 0.45 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 1%.

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 2020.

9.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 301 544 K€ contre 269 705 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 2020, 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.

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

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

9.6.12.2 IFRIC 21

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

9.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

9.6.13.1 Le risque de taux d'intérêt

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 31.08.2019 et pour l'exercice clos le 31.08.2020.

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%

Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2019
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2019 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	11 071	9 563	401	21 035
%	52,6%	45,5%	1,9%	100,0%
Autres produits d'exploitation	374	71	3	448
Charges d'exploitation	10 689	5 459	310	16 457
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	76 009	2 762	1 460	80 231
Résultat opérationnel	76 766	6 937	1 554	85 257
%	90,0%	8,1%	1,8%	100,0%
Produits Financiers	4	3	3	9
Charges Financières	8 872	1 712	19	10 602
Résultat Financier	-8 868	-1 708	-16	-10 593
%	83,7%	16,1%	0,2%	100,0%
Résultat courant	67 898	5 229	1 538	74 665
%	90,9%	7,0%	2,1%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	73	339	412
Résultat net consolidé	67 898	5 302	1 877	75 077
%	90,4%	7,1%	2,5%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2019 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	552 200	102 870	3 470	658 540
Total Immobilisations corporelles	552 200	102 870	3 470	658 540
%	83,9%	15,6%	0,5%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	700	0	700
Total Actif courant	0	700	0	700
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	552 200	103 570	3 470	659 240
%	83,8%	15,7%	0,5%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2019 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	286 607	68 598	119	355 323
TOTAL	286 607	68 598	119	355 323
%	43,5%	10,4%	0,0%	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 2019	Augmentations	Diminutions	31 08 2020
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

La marque fait l'objet d'un test 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.

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

10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	31 08 2020
Immeubles de placement	658 540	39 675	21 095	677 120
Actifs destinés à la vente	700	16 495	700	16 495
Valeur nette	659 240	56 170	21 795	693 615

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 2020, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2020, 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 2020, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

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

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

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	658 540	538 960
Acquisitions y compris CBI		10 300
Travaux	4 238	33 064
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	(15 795)	(700)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	34 737	80 231
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(4 600)	(3 315)
Valeur comptable des immeubles à la clôture	677 120	658 540

Résultat de cession

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Prix de cession	6 327	9 908
Frais de cession	-356	-639
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	-4 624	-8 857
Résultat de cession	1 346	412

10.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	31 08 2020
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 477	88		2 565
Valeur nette	2 477	88		2 565

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Clients et comptes rattachés	13 199*	11 934
Dépréciation	-2 204	-2 463
Valeur nette	10 995	9 470

*dont 931 K€ liés à l'étalement 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. La hausse des créances clients provient des mesures d'accompagnement consenties.

	Ancienneté 31 08 2020			Total
	< 1 an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	
Clients et comptes rattachés	8 597	548	4 053	13 199

Au 31.08.2020 et au 31.08.2019, le poste « *Clients et comptes rattachés* » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2019, à hauteur de 915 K€ a été ramenée à 777 K€ au 29.02.2020 comme au 31.08.2020, 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 2020	31 08 2019
Avances et acomptes versés	1 311	619
Valeur nette	1 311	619

10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Créances fiscales	2 509	5 038
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	950	958
Débiteurs divers	1 655	1 571
Valeur nette	5 128	7 580

10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Contrats CAP	0	0
Valeur nette	0	0

La juste valeur de l'instrument de type CAP en vigueur s'élève à -184 € au 31 août 2020. Compte tenu de la valorisation quasi nulle des instruments de couverture de type CAP au 31 août 2020, le règlement ANC 2015-05 n'a pas d'incidence significative.

10.1.1.8 *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	334	1 404
Trésorerie	342	1 412
Découverts bancaires	-801	-434
Valeur nette	-429	978

10.1.1.9 Besoin en fonds de roulement

En K€	31 08 2020	31 08 2019	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	1 311	619	-692
Créances clients	10 995	9 470	-1 525
Autres passifs courants/ non courants	20 120	16 331	3 788
Dépôts et cautionnements*	5 799	6 868	-1 069
Autres actifs courants	5 128	7 580	2 453
Variation de BFR au 31 08 2020			2 955

*La variation du poste « Dépôts et cautionnements » n'a pas d'incidence sur la trésorerie puisqu'il s'agit d'une compensation avec les créances clients.

10.1.2 PASSIF

10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2020, 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 2020, 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 2020	
	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 2019	31 08 2020	31 08 2020	31 08 2020	< 1 an	31 08 2021	1 à 5 ans	31 08 2025	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	151 987	1 016	300	151 271	-11 040	140 231	-138 635	1 596	-1 596
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500	0	
Emprunts bancaires	140 239	768		139 471	-10 740	128 731	-127 135	1 596	-1 596
Intérêts provisionnés	248	248	300	300	-300				
Dettes à taux variable	196 468	3 942	5 486	198 013	-34 115	163 898	-92 318	71 580	-71 580
Emprunts bancaires	103 827	3 230	3 966	104 563	-28 635	75 928	-75 928	0	0
Intérêts provisionnés	119	119	720	720	-720				
Crédit-bail	92 088	158	0	91 930	-3 960	87 970	-16 390	-71 580	-71 580
Découvert bancaire	434	434	801	801	-801				
Total dette brute	348 455	4 958	5 787	349 284	-45 155	304 129	-230 953	73 176	-73 176

Note : La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS
	31 08 2019		Cash	Non cash	Cash	Non cash		31 08 2020
Emprunt obligataire	11 500							11 500
Emprunts bancaires	244 433		3 966		-5 575	1 576		244 033
Intérêts courus sur emprunts	367			1 020		-367		1 020
Dettes de CBI	92 088				-213	55		91 930
Comptes courants d'associés	41 147		15 856		-18 827			38 176
Intérêts courus sur comptes courants	180			528		-180		528
Sous-total Dettes / Flux de financement	389 348		19 821	1 548	-24 614	1 084		387 188
Concours bancaires	434		801		-434			801
Total	389 782		20 623	1 548	-25 048	1 084		387 989

10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Dépôts et cautionnements reçus	5 799	6 868
Total	5 799	6 868

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 2020	31 08 2019
Provisions pour risques et charges	0	0
Total	0	0

10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Dettes fiscales et sociales	3 600	3 669
Autres dettes	1 334	1 557
Produits constatés d'avance	7 265	7 139
Dettes fournisseurs et comptes rattachés*	7 921	3 967
Total	20 120	16 331

**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 2020	31 08 2019
Loyers	20 099*	18 250
Refacturation de charges	2 655	2 785
Total des revenus locatifs	22 754	21 035

**dont 931 K€ liés à l'étalement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée au COVID-19.*

10.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

E K €	31 08 2020	31 08 2019
Total	51 987 €	61 791 €
A moins de 1 an	16 404 €	17 803 €
Entre 2 et 5 ans	29 694 €	31 765 €
A 5 ans et plus	5 889 €	12 223 €
Base loyer annuel	19 663 €	19 854 €

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.

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 2020	31 08 2019
Produits financiers	1	9
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	7 235	7 765
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	1 966	2 823
Charges financières liées aux financements	9 201	10 588
Coût de l'endettement financier net	9 200	10 579
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	0	13
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	
Coût de l'endettement net	9 200	10 593

