

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 2022

ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2022

I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2022	BLEECKER 31 08 2021
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS		724 023	708 442
Immobilisations incorporelles (1)	9.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	9.1.1.2	719 400	703 000
Immobilisations corporelles		719 400	703 000
Autres actifs non courants	9.1.1.3	1 623	2 442
Immobilisations financières		1 623	2 442
ACTIFS COURANTS		21 619	23 937
Actifs destinés à la vente	9.1.1.2	0	4 160
Clients et comptes rattachés	9.1.1.4	14 048	8 150
Avances et acomptes versés	9.1.1.5	621	1 250
Autres créances courantes	9.1.1.6	6 526	7 236
Instruments financiers dérivés	9.1.1.7	0	0
Total des actifs courants		21 195	20 796
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.1.1.8	423	3 141
TOTAL ACTIF		745 642	732 379

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

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2022	31 08 2021
		K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES		326 608	380 013
Capital social	9.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8	5 976
Réserves consolidées Groupe		310 985	274 781
Résultat de l'exercice Groupe		-5 173	77 395
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		326 608	378 939
Réserve intérêts minoritaires		0	1 580
Résultat intérêts minoritaires		0	-506
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		0	1 074
Passifs financiers non courants		224 345	187 048
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	9.1.2.2	137 948	102 920
> Dont CBI	9.1.2.2	86 397	84 128
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	0	0
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	9.1.2.3	4 907	4 368
Provisions pour risques et charges	9.1.2.4	0	0
PASSIFS NON COURANTS		229 252	191 416
Autres passifs courants	9.1.2.5	20 905	18 635
Passifs financiers courants	9.1.2.2	168 877	142 314
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		109 631	101 588
> Dont CBI		4 029	4 140
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	0	11 500
> Dont autres (*)		55 217	25 087
PASSIFS COURANTS		189 781	160 950
TOTAL PASSIF		745 642	732 379

(*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2021 et 2022 n'intègrent que les comptes courants.

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2022 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2021 K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Revenus locatifs	9.2.1	23 915	21 530
Autres produits		100	251
Produits opérationnels		24 015	21 781
Charges externes		16 439	15 205
Impôts et taxes		2 018	2 477
Dotations aux provisions		-133	259
Autres charges		3 684	169
Charges opérationnelles	9.2.3	22 008	18 109
Juste valeur des immeubles	9.1.1.2	2 931	72 301
Résultat opérationnel avant cession d'actif		4 938	75 973
Résultat des cessions d'actifs	9.1.1.2	-157	11 041
Résultat opérationnel après cession d'actif		4 781	87 014
Produits des autres valeurs mobilières		0	0
Autres produits financiers		5	60
Produits financiers		5	60
Intérêts et charges financières	9.2.4	9 959	10 184
Juste valeur des instruments financiers	9.2.4	0	0
Charges financières		9 958	10 184
Résultat financier	9.2.4	-9 954	-10 125
Variation de périmètre			
Impôts		0	0
Résultat net		-5 173	76 889
Part du Groupe		-5 173	77 395
Intérêts minoritaires		0	-506
Résultat par action		-4,60	68,81
Résultat dilué par action		-4,60	68,81

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2022 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2022 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

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

	BLEECKER 31 08 2022	BLEECKER 31 08 2021
	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net	-5 173	76 889
<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	-5 173	76 889
<i>Dont part groupe</i>	-5 173	77 395
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	- 506

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-22	31-août-21
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		(5 173)	77 395
Part relative aux intérêts minoritaires		0	(506)
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>	9.1.1.2	157	(11 041)
<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>	9.1.1.2	(2 931)	(72 301)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>			
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.4	9 959	10 125
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		2 012	2 868
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	9.1.1.9	(1 751)	(2 117)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		261	750
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles*</i>	9.1.1.2	(10 481)	(20 122)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(181)	(364)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		1 000	486
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	924	89 790
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		863	0
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(7 874)	69 790
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.1.2	152 557	14 612
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.1.2	(93 809)	(73 006)
<i>Intérêts versés</i>		(6 718)	(8 625)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(47 158)	75
<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		4 873	(66 944)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		(2 741)	3 597
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	9.1.1.8	3 137	(459)
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9.1.1.8	397	3 137

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 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
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende			-5 967				-8 479	-32 712	-47 158			-47 158
affectation résultat 2021								77 395	-77 395			
Résultat de la période									-5 173	-5 173	0	-5 173
Variations de périmètre											-1 074	-1 074
au 31 08 2022	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	303 654	-5 173	326 608	0	326 608

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 2022 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2022 et présentés au Conseil de surveillance.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2021 AU 31 AOUT 2022

1.1.1 BAUX

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2022, ont pris effet :

- le 1^{er} janvier 2022, un contrat de sous-location, à usage principal de bureaux, d'une surface de 3.400 m² environ, dépendant de l'immeuble sis à Paris (75008) détenu par la SARL MOLIERE ; et
- le 4 janvier 2022 et le 1^{er} avril 2022, deux nouveaux baux commerciaux, à usage de bureaux, d'une surface totale cumulée de de 9.967 m² environ dépendant de l'immeuble sis à Paris (75015) détenu par la SARL GABRIELLI.

1.1.2 INVESTISSEMENTS

Suite au repositionnement de l'immeuble de bureaux détenu par la SARL GABRIELLI, sis à Paris 15^{ème}, en multi-locataires, les travaux complémentaires et modifications techniques engagés, objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021, ont été livrés le 8 mars 2022.

1.1.3 CESSION D'IMMEUBLE

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 LIEUSAINT (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€.

1.1.4 FINANCEMENTS

Le 8 décembre 2021, un avenant à la convention bancaire du 30 avril 2018 a été signé. Cet avenant a pour objets la prorogation du prêt initial jusqu'au 8 décembre 2026, le refinancement partiel de l'endettement bancaire, et la souscription d'une tranche de crédit supplémentaire d'un montant de

10,64 M€, afin de financer des dépenses d'investissement relatives aux immeubles détenus par les sociétés suivantes :

- SARL RAVEL, 5 actifs immobiliers à Gennevilliers (92) : tranche complémentaire de 6,76 M€ pour un montant total de l'emprunt de 43,1 M€,
- SARL MOUSSORGSKI, Paris (75008) : tranche complémentaire de 2,8M€ pour un montant total de l'emprunt de 13,9 M€,
- SARL MAHLER, Paris (75008) : tranche complémentaire de 1,08 M€ pour un montant total de l'emprunt de 19 M€.

pour un montant total de l'emprunt de 76 M€ au 31 août 2022.

La SARL MOLIERE a conclu, le 16 décembre 2021, un avenant au crédit-bail immobilier du 23 décembre 2013, ayant pour objet la souscription d'une tranche complémentaire de 6 M€, afin de financer les travaux de rénovation de l'immeuble à usage de bureaux et de commerces situé à Paris 8^{ème}.

Le 18 février 2022, un prêt bancaire d'un montant total de 66 M€ a été souscrit pour une durée de 8 années. Celui-ci a pour objets le refinancement partiel de l'endettement bancaire préexistant, et le financement des dépenses d'investissement relatives aux immeubles détenus par les sociétés suivantes :

- SARL MALLARME, Paris (75009), tranche de 15 M€,
- SCI DU 14 RUE LAFAYETTE, Paris (75009), tranche de 18,5 M€,
- SCI DU 15 RUE LAFAYETTE, Paris (75009), tranche de 15 M€,
- SCI 30 HAUSSMANN, Paris (75009), tranche de 13,3 M€,
- SARL LULLI, Paris (75011), tranche de 4,2 M€.

La SARL GABRIELLI a conclu, le 18 février 2022, un avenant à la convention de crédit bancaire du 28 février 2019, afin de financer à hauteur de 6 M€ les travaux complémentaires portant sur l'immeuble de bureaux sis à Paris 15^{ème}, et de proroger la date d'échéance du prêt jusqu'au 30 septembre 2022.

BLEECKER a remboursé, le 31 juillet 2022, l'emprunt obligataire émis au cours de l'exercice clos au 31 août 2015, par placement privé auprès d'investisseurs institutionnels, pour un montant de 11,5 M€.

1.1.5 PARTICIPATION

Le Groupe BLEECKER a cédé le 20 décembre 2021, sa participation de 50% détenue au sein de la SCI NEFLIER.

1.1.6 DIVIDENDES SIIC

La distribution d'un dividende de 41,93 € par action, soit un dividende total de 47.158.083,98 € a été votée en date du 17 février 2022 par l'assemblée générale ordinaire et a été mis en paiement le 25 mai 2022. Cette distribution s'inscrit dans le cadre des obligations légales de distribution liées au régime SIIC.

1.1.7 CONFLIT RUSSO-UKRAINIEN

L'exercice 2022 est marqué par le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie. Il constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières, sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Le Groupe BLEECKER n'opère ni en Ukraine, ni en Russie, mais reste cependant attentif aux effets indirects du conflit et des sanctions imposées à la Russie sur ses activités. Aucune incidence significative sur l'activité du Groupe BLEECKER n'a été identifiée à la date d'arrêtés des comptes de l'exercice clos le 31 août 2022.

1.2 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2022

La SARL GABRIELLI, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1^{er} septembre 2022 portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 1.694.543 € HT.

La SCI 176 RIVOLI a prorogé, le 16 septembre 2022, l'échéance du crédit acquisition du 30 juin 2017 d'un montant in fine de 17,3 M€, jusqu'au 30 juin 2023.

La SARL GABRIELLI a conclu, le 28 septembre 2022, un avenant à la convention de crédit bancaire du 28 février 2019 d'un montant initial de 83,3 M€ afin de proroger la date d'échéance du prêt jusqu'au 31 mars 2023.

2 ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2021 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2022 (*)	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 2022 :

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 2018 au 31 08 2019	du 01 09 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021	du 01 09 2021 au 31 08 2022
Cours +haut	159 €	193 €	167 €	222 €
Cours +bas	89 €	125 €	124 €	127 €

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

5 PARTIES LIEES

5.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2022	31 08 2021
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€	24.000€

5.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUHE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2022, s'élèvent à 5.174.387 € HT au titre de l'asset management contre 5.184.632 € HT pour l'exercice précédent, à 545.723 € HT au titre de la gestion locative contre 491.906 € HT pour l'exercice précédent, et à 5.319.300 € HT pour l'asset stratégie contre 5.151.071 € pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUHE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 1.863.062 € HT contre 3.711.779 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par l'absorption par BLEECKER des SARL GIDE, ROSTAND et VERDI par voie de fusion simplifiée ainsi que par la transmission universelle de patrimoine de la SCI PARC DU SEXTANT lors de l'exercice 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 contrat de sous-location à la SNC SINOUHE IMMOBILIER à effet du 01.01.2022 pour une surface de 3.400 m² environ et une durée de 10 ans fermes. La 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 précité, étant précisé :
 - que la SNC SINOUHE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029, ou dès lors que celui-ci prendra fin de manière anticipée ;
 - le loyer annuel actuel s'élève 3.250.000 € HT.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUHE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 28.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2022, contre 36.800 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par l'absorption par BLEECKER des SARL GIDE, ROSTAND et VERDI par voie de fusion simplifiée ainsi que par la transmission universelle de patrimoine de la SCI PARC DU SEXTANT lors 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 31.658 € HT contre 30.475 € 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 2022 à 41,4 M€ et 13,8 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 275.685 € et à 92.501 € au 31 août 2022 contre 428 198 € et à 142 978 € au titre de l'exercice précédent.

- La SARL GABRIELLI, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUHE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1^{er} septembre 2022 portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 1.694.543 € HT.

6 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

6.1 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 2022	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2022	Capital restant dû au 31 08 2021
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	89 332 688 €	89 332 688 €	0 €	57 200 000 €	41 065 957 €	89 332 688 €	80 388 688 €
SARL LULLI	4 200 000 €	4 200 000 €	0 €	4 620 000 €	0 €	4 158 000 €	0 €
SARL MAHLER	21 769 919 €	21 769 919 €	0 €	12 258 415 €	10 600 000 €	19 355 250 €	18 740 774 €
SARL MALLARME	16 007 000 €	16 007 000 €	0 €	15 129 400 €	3 008 300 €	14 850 000 €	9 752 000 €
SARL MOUSSOROSKI	15 389 984 €	15 389 984 €	0 €	16 159 484 €	0 €	13 888 500 €	11 403 883 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	20 155 688 €	0 €	21 968 614 €	0 €	18 268 750 €	10 035 725 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	19 545 688 €	0 €	13 690 807 €	4 568 157 €	14 812 500 €	9 459 450 €
SCI 176 RIVOLI	17 340 000 €	17 340 000 €	0 €	2 904 000 €	16 170 000 €	17 277 543 €	17 735 848 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	13 300 000 €	0 €	3 631 137 €	10 998 863 €	13 167 000 €	9 993 153 €
SARL RAVEL	10 896 740 €	10 896 740 €	0 €	7 555 577 €	3 886 000 €	9 947 507 €	8 369 490 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	21 571 277 €	21 571 277 €	0 €	8 469 599 €	14 180 242 €	19 692 168 €	16 508 004 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	0 €	7 759 551 €	7 699 206 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	6 237 920 €	6 237 920 €	0 €	3 301 816 €	3 248 000 €	5 694 525 €	4 755 392 €
	264 246 904 €	264 246 904 €	0 €	172 512 033 €	104 477 519 €	248 203 982 €	204 841 613 €

6.2 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%
SCI 30 HAUSSMANN	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	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 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, SARL MALLARME, SARL LULLI, SCI 14 RUE LAFAYETTE, 15 RUE LAFAYETTE, 176 RIVOLI et 30 HAUSSMANN.

6.3 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.

6.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

Néant.

6.5 CAUTIONS BANCAIRES RECUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2021	Montants au 31 08 2022	Objet
SA BLEECKER	47 995 €	48 888 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	64 649 €	314 931 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	4 050 682 €	6 950 357 €	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	24 762 €	25 000 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	3 115 333 €	3 196 037 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	502 453 €	706 896 €	Caution bancaire locataire

6.6 PROMESSES DE VENTE

Néant.

6.7 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 ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter à un niveau inférieur à, ou maximum de, 70%, 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 ; 8 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 2022, comme au 31 août 2021, 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 2022, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 60,5% pour 5 sociétés alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 70% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2022, le ratio le moins élevé constaté était de 494% (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 2022, le ratio le moins élevé était de 116% pour 5 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.

7 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.

8 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

8.1 REFERENTIEL

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2022 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2021.

8.2 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 2022, aucun actif n'est 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.

8.3 NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2021

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2022 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2021.

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 31 août 2022 :

- ❖ Amendements à IFRS 4 publiés le 16 décembre 2020,
- ❖ Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 publiés le 14 janvier 2021,
- ❖ Amendements à IFRS 16 - Covid-19- Concessions de loyer connexes au-delà du 30 juin 2021, publiés
- ❖ le 31 août 2021.

8.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB et approuvée par l'Union Européenne en 2022 sont les suivantes :

d'application aux exercices ouverts au 1er janvier 2022 :

- Amendements à IAS 16
- Amendement à IAS 37
- Amendements "Cycle 2018-2020 Amélioration annuelle des normes » IAS 1 "Classement des

passifs courants ou non-courants", IFRS 3 "Mise à jour d'une référence au cadre conceptuel", IAS 16 "Produits générés avant l'usage prévu", IAS 37 "Contrats onéreux - Coûts d'exécution d'un contrat"
 – Amendement à IFRS 3

8.5 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.

8.5.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 17 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 2022	31 08 2021	31 08 2022	31 08 2021	31 08 2022	31 08 2021	
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	0	50	IG	IG	0	50	
GABRIELLI SARL	534 937 594	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	
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	
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100	

La variation de périmètre s'explique par la cession par le Groupe Bleecker en date du 20 décembre 2021 de la participation qu'elle détenait à hauteur de 50 % dans le capital de la SCI NEFLIER.

8.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

8.5.2.1 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.

8.5.2.2 Opérations réciproques

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

8.6 METHODES COMPTABLES

8.6.1 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 Valuation France 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 2016 – 8^{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 2022.

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. 8.6.3), loyers par m² (cf. 9.1.1.2)
- 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 719,4 M€ susvisée serait portée à 791,93 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 671,54 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).

8.6.2 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 2022, 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.

8.6.3 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 Valuation France (C&W Valuation France) 185, Avenue de Général de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92 200).

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.

	2022	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
Bureau	3,00%	3,30%
Paris	3,00%	3,30%
Usage mixte	3,17%	7,00%
Ile de France	4,43%	4,50%
Paris	3,17%	3,25%
Région	7,00%	7,00%

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3,00 % et 3,30 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,17 % et 7,00 %.

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.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2022, 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.

8.6.4 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 2022, aucun actif n'est destiné à la vente.

8.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9 (en remplacement d'IAS 39). Le Groupe BLEECKER a fait une étude en conformité avec la norme IFRS 9 pour chaque refinancement afin de déterminer le traitement comptable des coûts liés à la renégociation (en résultat ou en frais d'émission de la nouvelle dette).

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 2022, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 197,2 M€, soit 58,3% 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. Ne bénéficiant plus d'un contexte de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont actuellement défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières. Néanmoins, 41,7 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes, 54 % de la dette à taux variable va bénéficier prochainement d'un refinancement et 23,6% de la dette à taux variable, soit 46,6 M€, dispose d'un instrument de couverture.

Au 31 août 2022, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 113,6 M€. 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 §8.6.13.2):

- (a) mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- (b) refinancement actuellement en négociation auprès des partenaires bancaires de la dette de 89,3 M€,
- (c) prorogation de prêts arrivant prochainement à échéance,
- (d) arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

8.6.6 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.

8.6.7 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.

8.6.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2022.

8.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 326 608 K€ contre 378 939 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique pour l'essentiel par la distribution d'un dividende décidé par l'assemblée générale ordinaire de BLEECKER en date du 17 février 2022 compte tenu des obligations de distribution liées au régime SIIC.

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.

8.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2022, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

8.6.11 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.

8.6.12 IMPOTS

8.6.12.1 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.

8.6.12.2 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.

8.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

8.6.13.1 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. Ne bénéficiant plus d'un contexte de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont actuellement défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières. Néanmoins, 41,7 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes, 54 % de la dette à taux variable va bénéficier prochainement d'un refinancement et 23,6% de la dette à taux variable, soit 46,6 M€, dispose d'un instrument de couverture.

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. Au 31 août 2022, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 197,2 M€, soit 58,3% de l'endettement total du Groupe BLEECKER.

8.6.13.2 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.

8.6.14 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 31.08.2021 et pour l'exercice clos le 31.08.2022.

Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2022 Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2022 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	17 622	6 287	6	23 915
	%	73,7%	26,3%	0,0%
Autres produits d'exploitation	86	14	0	100
Charges d'exploitation	18 601	3 376	31	22 008
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	521	2 073	337	2 931
Résultat opérationnel	-372	4 999	311	4 938
	%	-7,5%	101,2%	6,3%
Produits Financiers	4	1	0	5
Charges Financières	8 699	1 257	3	9 959
Résultat Financier	-8 695	-1 256	-3	-9 954
	%	87,4%	12,6%	0,0%
Résultat courant	-9 067	3 743	308	-5 016
	%	180,8%	-74,6%	-6,1%
Résultat de cession d'actifs	0	-72	-85	-157
Résultat net consolidé	-9 067	3 671	223	-5 173
	%	175,3%	-71,0%	-4,3%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2022 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	604 400	112 600	2 400	719 400
Total Immobilisations corporelles	604 400	112 600	2400	719 400
	%	84%	15,7%	0,3%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0	0
	%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	604 400	112 600	2 400	719 400
	%	84,0%	15,7%	0,3%

- Dettes financières au 31 août 2022 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	290 290	52 620	2	342 912
TOTAL	290 290	52 620	2	342 912

9 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

9.1 BILAN CONSOLIDE

9.1.1 ACTIF

9.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2021	Augmentations	Diminutions	31 08 2022
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.

9.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2021	Augmentations	Diminutions	31 08 2022
Immeubles de placement	703 000	16 400		719 400
Actifs destinés à la vente	4 160	0	4 160	0
Valeur nette	707 160	16 400	4 160	719 400

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 2022, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2022, 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 2022, aucun actif n'est 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 2022	31 08 2021
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	703 000	677 120
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	13 469	19 239
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	0	(4 160)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	2 931	72 301
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	0	(61 500)
Valeur comptable des immeubles à la clôture	719 400	703 000

Résultat de cession

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Prix de cession	1 000	93 350
Frais de cession	76	3 560
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	997	78 749
Résultat de cession*	-72	11 041

*Le résultat de cession mentionné au compte de résultat au 31 août 2022 intègre également la cession, le 20 décembre 2021, de la participation de 50% détenue au sein de la SCI NEFLIER.

9.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2021	Augmentations	Diminutions	31 08 2022
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 442	181	1 000	1 623
Valeur nette	2 442	181	1 000	1 623

9.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Clients et comptes rattachés*	14 917	10 698
Dépréciation	-869	-2 549
Valeur nette	14 048	8 150

* dont 5 148 K€ liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'à des contributions financières relatives à des travaux

Au 31.08.2022, la variation du poste « Dépréciation » est principalement due à un abandon de loyer impayé par la SARL MOLIERE concernant un locataire à hauteur de 726 K€ ainsi qu'à une créance irrécouvrable à la suite d'une décision de justice concernant un locataire de la SARL MOZART à hauteur de 722 K€.

	Ancienneté 31 08 2022			
	< 1 an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	Total
Clients et comptes rattachés	13 704	92	1 121	14 917

Au 31.08.2022 et au 31.08.2021, le poste « Client et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2022 s'élève à hauteur 640 K€ comme au 31.08.2021..

9.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Avances et acomptes versés	621	1 250
Valeur nette	621	1 250

9.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Créances fiscales*	2 632	4 932
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance**	3 051	922
Débiteurs divers	842	1 383
Valeur nette	6 526	7 236

*La diminution du poste « Créances Fiscales » s'explique principalement par une baisse des remboursements de crédit de TVA perçus au cours de l'exercice.

**La hausse du poste « Charges constatées d'avance » s'explique par l'étalement des contributions financières de la SARL GABRIELLI pour 2 226 K€ dans le cadre de travaux.

9.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Contrats CAP	0	0
Valeur nette	0	0

9.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	415	3 133
Trésorerie	423	3 141
Découverts bancaires	-26	-3
Valeur nette	397	3 138

9.1.1.9 Besoin en fonds de roulement

En K€		31 08 2022	31 08 2021	Variation de BFR
Avances et acomptes versés		621	1 250	629
Créances clients	9.1.1.4	14 048	8 150	(5 898)
Autres passifs courants/ non courants	9.1.2.5	20 905	18 635	2 269
Dépôts et cautionnements	9.1.2.3	4 907	4 368	539
Autres actifs courants	9.1.1.6	6 526	7 236	711
Variation de BFR au 31 08 2022				(1 750)

9.1.2 PASSIF

9.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2022, 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 2022, 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 2022	
	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.

9.1.2.2 Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2021	31 08 2022	31 08 2022	31 08 2022	< 1 an	31 08 2023	1 à 5 ans	31 08 2027	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	107 839	42 732	75 716	140 852	-2 903	137 949	-80 229	57 721	-57 721
Emprunt obligataire	11 500	11 500	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	96 122	30 986	75 445	140 581	-2 632	137 949	-80 229	57 721	-57 721
Intérêts provisionnés	217	217	271	271	-271				
Dettes à taux variable	196 437	14 345	15 062	197 153	-110 757	86 396	-20 241	66 155	-66 155
Emprunts bancaires	108 118	10 451	8 944	106 610	-106 610	0	0	0	0
Intérêts provisionnés	48	48	91	91	-91				
Crédit-bail	88 268	3 843	6 000	90 425	-4 029	85 932	-20 241	66 155	-66 155
Découvert bancaire	3	3	26	26	-26				
Total dette brute	304 276	57 048	90 778	338 005	-113 660	223 881	-100 469	123 876	-123 876

Note : La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels. Au 31 août 2022, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 113,6M€. 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 §8.6.13.2) :

- (i) mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- (ii) refinancement actuellement en négociation auprès des partenaires bancaires de la dette de 89 ,3 M€,
- (iii) prorogation de prêts arrivant prochainement à échéance,
- (iv) arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclasse ment	ENCOURS
	31 08 2021		Cash	Non cash	Cash	Non cash		31 08 2022
Emprunt obligataire	11 500				-11 500			0
Emprunts bancaires	204 240		84 389	1 193	-41 848	-782		247 191
Dettes de CBI	88 268		2 100	3 900	-3 889	46		90 425
Comptes courants d'associés	24 509		66 068		-35 729			54 849
Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus	328 517		152 557	5 093	-92 966	-736		392 465
Intérêts courus sur emprunts	265			363	-265			363
Intérêts courus sur comptes courants	578			368	-578			368
Concours bancaires	3		26		-3			26
Total	329 363		152 583	5 824	-93 812	-736		393 222

9.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Dépôts et cautionnements reçus	4 907	4 368
Total	4 907	4 368

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.

9.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Provisions pour risques et charges	0	0
Total	0	0

9.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Dettes fiscales et sociales	2 622	3 262
Autres dettes	1 451	1 485
Produits constatés d'avance*	6 853	4 331
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 979	9 556
Total	20 905	18 635

*La hausse des produits constatés d'avances s'explique principalement par la prise d'effet de nouveaux baux sur l'actif de la SARL GABRIELLI à hauteur de 950 K€ ainsi qu'à une facturation de loyer établie par avance par la SARL MOLIERE à hauteur de 500 K€.

9.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

9.2.1 REVENUS LOCATIFS

En K€	31 08 2022	31 08 2021
Loyers	21 416*	18 974
Refacturation de charges	2 499	2 555
Total des revenus locatifs	23 915	21 530

* dont 5 037 K€ liés à des mesures consenties dans le cadre de la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'à des contributions financières relatives à des travaux.

La hausse du poste « Loyers » s'explique principalement par la signature de nouveaux baux sur l'actif de la SARL GABRIELLI ainsi que sur celui de la SARL MOLIERE au cours de l'exercice clos le 31.08.22.

9.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

E K €	31 08 2022	31 08 2021
Total	118 695	40 004
A moins de 1 an	21 763	14 084
Entre 2 et 5 ans	57 839	21 568
A 5 ans et plus	39 092	4 351
Base loyer annuel	23 678	16 712

9.2.3 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.

9.2.4 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

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 2022	31 08 2021
Produits financiers	5	60
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	8 194	8 131
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	1 765	2 053
Charges financières liées aux financements	9 959	10 184
Coût de l'endettement financier net	9 954	10 125
<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	9 954	10 125

9.2.5 VARIATION DU PERIMETRE

Le Groupe BLEECKER a cédé le 20 décembre 2021, sa participation de 50 % détenue au sein de la SCI NEFLIER.

10 DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Groupe BLEECKER est engagé dans une politique de développement durable tant dans la gestion de ses actifs que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine. Le Groupe BLEECKER mène une réflexion très en amont en partenariat avec un bureau d'étude spécialisé afin d'étudier toutes les solutions d'approvisionnement énergétique envisageables. Le Groupe BLEECKER a aussi mis en place un certain nombre de mesure (mise en place de nouvelles consignes de température, réalisation d'un audit énergétique, remplacement éclairage extérieur, labellisation d'actif...) dans le cadre de la sobriété énergétique.