

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

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 27 FEVRIER 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de vous soumettre :

- les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2019,

Vos Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés. Ils vous donneront également lecture de leur rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce.

Au présent rapport sont annexés (i) un tableau faisant apparaître les résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (Annexe n° 1), (ii) le tableau prévu à l'article L.233-15 du Code de commerce concernant la situation des filiales et participations (Annexe n° 2).

Présentation de la société

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.

Le Groupe BLEECKER est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et s'est développé sur le marché des locaux d'activité et bureaux.

I. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

I.1. Principes et méthodes comptables

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2019 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

I.2. Événements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2019

Le 28 septembre 2018, BLEECKER a cédé l'immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 5 321 m² sis à BUSSY SAINT GEORGES (77), moyennant un prix de 3 032 k€.

Le 15 mai 2019, BLEECKER a signé un contrat de prêt d'un montant de 11 M€ et d'une durée de 18 mois, ayant pour objet le financement de ses besoins généraux et remboursable intégralement à la date d'échéance.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, BLEECKER a :

- perçu 392 K€ de dividendes de la part de ses filiales.
- distribué, au titre de l'exercice précédent, un dividende de 46,337K€, soit 41,20€ par action.

I.3. Activité et situation de la société

Au cours de l'exercice, BLEECKER a réalisé un chiffre d'affaires de 2.005.550 € contre 1.261.329 € au titre de l'exercice précédent. Celui-ci provient essentiellement des loyers perçus des deux immeubles détenus, l'un, à HEM (59) de 3.600m² à usage d'activités et l'autre à GENNEVILLIERS (92) de 8.788m², à usage d'activités, intégralement loués. Cette hausse du chiffre d'affaires est due à la perception des loyers sur l'immeuble situé à GENNEVILLIERS (92) acquis au cours de l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2.005.817 € contre 1 .272.758 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 7.131.214 € contre 5.633.174 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (5.125.396) € contre (4.360.416) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (676.248) € contre un résultat financier de 64.373.950 € au titre de l'exercice précédent, lequel était marqué par les distributions de dividendes par des filiales au profit de BLEECKER.

Le résultat exceptionnel de 1 672 261 € est lié à la cession de l'immeuble situé à BUSSY SAINT GEORGES (77).

Le résultat net de la société est une perte (4 136 041) € contre un bénéfice de 60.022.254 € au titre de l'exercice précédent. La variation du résultat net entre l'exercice précédent et l'exercice clos au 31 août 2019 s'explique par la distribution de dividendes réalisées par les filiales au cours de l'exercice clos le 31 août 2018.

Les comptes courants de la SAS AM DEVELOPPEMENT et de la SARL THALIE ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 10 M€ et 31 M€ au 31 août 2019.

Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêts déductibles 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 134.711 € à et 44.888 € au 31 août 2019.

I.4. Événements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

I.5. Option pour le régime SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales se trouvent soumises à ce régime.

I.6. Filiales de BLEECKER : Activité et résultats au 31 août 2019

GABRIELLI SARL

Dans le cadre du projet de restructuration/réhabilitation de l'immeuble situé à Paris 15ème, d'une superficie totale de 13.376m² environ, à usage de bureaux, la SARL GABRIELLI a :

- signé, le 28 novembre 2018, un contrat de promotion immobilière,
- acquis le 28 février 2019, à la suite de la levée anticipée de l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier, ledit immeuble moyennant le prix de 37 332 K€.

Le 28 février 2019, la SARL GABRIELLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 83,3 M€ et d'une durée de trois ans ayant pour objet le financement, d'une part, du prix d'acquisition de l'ensemble immobilier à Paris 15ème et, d'autre part, du prix de revient des travaux de restructuration/réhabilitation hors taxe.

GIDE SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux d'une surface de 1.732 m² situé 9, rue d'Athènes à PARIS (75009). Cet immeuble est intégralement loué.

LULLI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire bien immobilier à usage de commerces, d'une surface de 390 m² situé à PARIS (75011). Cet immeuble est, depuis le 16 septembre 2019, intégralement loué.

MAHLER SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux, habitation, commerces de 2.258 m² situé à PARIS (75008), 11 Rue Saint-Florentin. Cet immeuble est loué à 84,41 % compte tenu de la surface en vacance technique.

MALLARME SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 1.389 m² situé à PARIS (75009), 10, rue La Fayette. Cet immeuble est intégralement loué.

SCI DU 14 RUE LAFAYETTE

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 1.804m² au 14 rue La Fayette à PARIS 9^{ème}. Cet immeuble est loué à hauteur de 90,18 %.

SCI DU 15 RUE LAFAYETTE

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerce de 1.518m² 15 rue La Fayette à PARIS 9^{ème}. Cet immeuble est intégralement loué.

MOLIERE SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient par voie de crédit-bail immobilier un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 4.323 m², sis 39 avenue George V à Paris (75008). Cet immeuble est intégralement loué depuis le 1^{er} septembre 2019.

MOUSSOROSKI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 1.104 m² situé à PARIS (75008), 82 Rue de Courcelles. Cet immeuble est intégralement loué.

MOZART SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient 100 % des titres de la Société SCI PARC DU SEXTANT.

SCI PARC DU SEXTANT

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 100 % par la SARL MOZART, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de locaux d'activité de 6.004 m² situé à LIEUSAIN (77). Cet immeuble est loué à hauteur de 89,33 % compte tenu du départ d'un locataire.

PROUST SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER détient 99 % des titres de la société SCI DE LA CROIX DU SUD.

SCI DE LA CROIX DU SUD

Cette sous-filiale est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 277 m² situé à LIEUSAIN (77). Cet immeuble est loué à hauteur de 96 %.

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé, au cours de l'exercice des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart :

- le 30 novembre 2018, vingt-huit lots de copropriété, d'une surface totale de 990 m² environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 2 900 K€ ;
- le 18 juin 2019, 11 lots de copropriété, d'une surface totale de 280 m² environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 775.000 €.

RAVEL SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire de 5 immeubles à usage d'activité situés sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92) :

- un immeuble de 8.833 m², intégralement loué.
- un immeuble de 4.235 m², intégralement loué,
- un immeuble de 2.684 m², intégralement loué,
- un immeuble de 11.181m², loué à hauteur de 98 %,
- un immeuble de 5.229m², intégralement loué.

ROSTAND SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux, commerces, habitation de 2.317 m² situé à PARIS (75002), 8, rue de Hanovre et 16, rue de la Michodière. Cet immeuble est intégralement loué.

VARESE SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient une participation dans le capital des filiales BLEECKER suivantes :

- 0,10 % du capital de la SCI 14 RUE LAFAYETTE
- 0,10% du capital de la SCI 15 RUE LAFAYETTE
- 1% du capital de la SCI CROIX DU SUD
- 0,10% de la SCI 30 HAUSSMANN
- 0,10% du capital de la SCI 176 RIVOLI
- 0,10 % du capital de la SCI 30 HAUSSMANN
- 0,02% du capital de la SARL MOLIERE

VERDI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m². Cet ensemble immobilier est intégralement loué.

WAGNER SARL

Cette filiale, détenue à 100% par BLEECKER, est propriétaire d'un immeuble situé à CLICHY (92110) d'une superficie totale de 1270 m², à usage de bureaux. Cet immeuble est intégralement loué.

La SARL WAGNER détient à hauteur de 99,90 % la SCI 176 RIVOLI et à hauteur de 99,90 % la SCI 30 HAUSSMANN.

SCI 176 RIVOLI

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé rue de Rivoli à Paris (75001), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1549 m². Cet immeuble est loué à hauteur de 77,85 %.

SCI 30 HAUSSMANN

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, a acquis le 28 juin 2019 un immeuble situé boulevard Haussmann (75009), à usage mixte de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1160 m² moyennant le prix de 10.300 K€. Afin de financer cette acquisition, la SCI 30 HAUSSMANN a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 10 M€ et d'une durée de quatre ans, avec faculté de prorogation d'un an, ayant pour objet le financement, d'une part, du prix d'acquisition de l'immeuble susvisé et, d'autre part, des travaux associés dans le cadre d'un projet de restructuration, rénovation, et valorisation. Cet immeuble est loué à hauteur de 78,72 %.

BRAHMS SARL

Cette sous-filiale, détenue à 100 % par la BLEECKER, détient, dans le cadre d'un partenariat avec le fonds d'investissement anglais REVCAP, 50% du capital de la SCI NEFLIER.

SCI NEFLIER

Cette sous-filiale détenue à 50 % par la SARL BRAHMS, a cédé le 14 juin 2019 deux immeubles situés à PESSAC (33) d'une surface totale de 1.824m², à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 3.200 K€.

Les chiffres d'affaires et résultats de ces filiales sont mentionnés dans le tableau ci-après :

FILIALES	Chiffre d'affaires H.T au 31.08.2019 – en Euros	Résultat net comptable au 31.08.2019 – en Euros
SCI 176 RIVOLI	633.061 €	(714.964) €
GABRIELLI SARL	(226.880) €	(8.799.594) €
GIDE SARL	897.853 €	31.797 €
LULLI SARL	7.331 €	(182.346) €
MAHLER SARL	1.289.271 €	(357 761) €
MALLARME SARL	727.144 €	(904.696) €
MOLIERE SARL	3.972.983 €	160.283 €
MOUSSORGSKI SARL	903.857 €	(12.740) €
MOZART SARL	0 €	(19.416) €
SCI PARC DU SEXTANT	332.569 €	(292.078) €
PROUST SARL	0 €	(12.057) €
SCI DE LA CROIX DU SUD	134.214 €	754.120 €
RAVEL SARL	5.714.409 €	413.799 €
ROSTAND SARL	1.098.513 €	(130.437) €
VARESE SARL	0 €	(6.963) €
VERDI SARL	934.408 €	360.842 €
WAGNER SARL	683.350 €	(261.676) €
SCI CHATEAUDUN(*)	0 €	(6.658) €
BRAHMS SARL	0 €	1.371.469 €
SCI NEFLIER	158.677 €	1.408.602 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	778.763 €	31.981 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	896.675 €	101.300 €

(*) Chiffres d'affaires HT et résultats nets comptables au 31.12.2018

I.7. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Le Contrôle Interne est un dispositif de la société défini et mis en œuvre sous sa responsabilité. Il comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de chaque société et du Groupe, pris dans son ensemble qui :

- contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources et ;
- doit lui permettre de prendre en compte, de manière appropriée, les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par les dirigeants ;
- le bon fonctionnement des processus internes de chaque société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- le suivi des engagements de la société ;
- la fiabilité des informations financières.

Toutefois, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. Il existe, en effet, des limites inhérentes à tout système de contrôle interne comme, par exemple, les incertitudes de l'environnement extérieur, l'exercice de la faculté de jugement ou le rapport coût/bénéfice de la mise en place de nouveaux contrôles.

1.7.1. Périmètre du contrôle interne

Les éléments décrits dans ce rapport sont applicables à l'ensemble des Sociétés dont le Groupe consolide les comptes selon la méthode de l'intégration globale : la SA BLEECKER et ses filiales.

1.7.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

- Le Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et les inexactitudes relevées dans les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice.

- Le Directoire

Composition du Directoire

Le Directoire est composé, de 2 membres :

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.

Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

Le Directoire est placé sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est nommé pour une durée de six ans conformément à l'article 17 des statuts de BLEECKER. Le Directoire actuellement en fonction, nommé le 8 novembre 2006, a été renouvelé dans ses fonctions le 8 novembre 2018, pour une nouvelle durée de six ans.

Le Conseil de surveillance du 8 novembre 2018 a également renouvelé Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD dans ses fonctions de Président et Monsieur Philippe BUCHETON dans ses fonctions de Directeur Général, pour la durée de leur mandat de membre du Directoire.

Pouvoirs et obligations du Directoire

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi et les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

Dans le cadre de son mandat, le Directoire assume les fonctions de direction de la Société, il définit la stratégie, les investissements, les budgets, il établit les comptes de la Société, et assure sa gestion administrative, comptable, financière, juridique.

Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie en dehors de ses membres, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

Réunions du Directoire

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation de son président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

Les délibérations du Directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage

des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Par exception à ce qui précède, si le Directoire est composé de seulement deux personnes, ses délibérations ne sont valables que si l'ensemble de ses membres est présent et ses décisions sont prises à l'unanimité.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

Au cours de l'exercice écoulé et outre les décisions qui relèvent des attributions légales du Directoire, ce dernier a défini les principales orientations stratégiques du groupe et notamment les acquisitions, cessions, commercialisations, la politique de financement et refinancement.

1.7.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

La SA BLEECKER n'employant pas de salariés, la société SINOUE IMMOBILIER assure, pour le compte de la SA BLEECKER et de ses filiales, et sous leur contrôle, le rôle d'asset manager, dans le cadre d'un contrat d'asset management (Contrat de Gestion), ainsi que la gestion locative des actifs immobiliers et les relations avec les locataires, dans le cadre de mandats de gestion et d'administration.

Organisation opérationnelle

La société SINOUE IMMOBILIER assiste le Directoire dans la définition de sa stratégie et de sa politique de valorisation des immeubles.

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité de prestataire d'Asset Management :

- organise et supervise la gestion immobilière locative assurée par les équipes « Administrateur de biens », adapte les mandats de gestion immobilière aux besoins de la SA BLEECKER, et de ses filiales,
- contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,
- organise la réalisation des travaux de construction et de réhabilitation,
- veille à la souscription par la société concernée de toute police d'assurance requise et aux paiements de primes,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans leur politique d'investissement :
 - o présentation à la SA BLEECKER ou à la filiale concernée, de l'actif immobilier répondant aux critères d'investissement fixés, ou encore présentation aux Comités d'Investissement institués pour tout investissement en partenariat avec le fonds d'investissement anglais REVCAP, supervision des différents audits préalables à l'acquisition, collaboration à la négociation et à la rédaction des différents actes de la procédure d'acquisition,
 - o mise en relation avec tout établissement financier susceptible de mettre en place les financements ou refinancements souhaités, collaboration à la négociation et à la rédaction des contrats, suivi du processus de mise en place,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans le cadre de sa politique d'arbitrage à tous les stades du processus de vente jusqu'à son terme.

Aux termes de son avenant n° 3 en date du 3 janvier 2011, le contrat d'asset management (Contrat de Gestion) a une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2011, il est prorogé tacitement pour des périodes de 5 ans à la suite terme. Ce contrat s'est tacitement prorogé le 1er janvier 2016 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France, Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété n° CPI 7501 2016 000 006 037 Caisse de Garantie CEGC n° 22956GES181 et 22956SYN181, Assurance ZURICH police N° 7400026934/00123 - a pour mission notamment d'assurer la gestion locative des actifs immobiliers

au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte de la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature desdits mandats et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an. Par ailleurs, certains mandats arrivant à échéance à la date du 31 décembre 2015, il a été décidé de les proroger jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard, en maintenant une faculté de résiliation annuelle.

Organisation fonctionnelle

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Asset Manager assume notamment les fonctions suivantes :

- assister la SA BLEECKER et ses filiales pour (i) l'établissement d'une comptabilité régulière et le dépôt dans les délais prescrits des déclarations fiscales, (ii) la préparation et la diffusion de l'information financière, (iii) la réunion d'une assemblée se prononçant sur l'approbation des comptes annuels et tout autre sujet de son ressort, (iv) le respect de toute obligation légale applicable à la SA BLEECKER et ses filiales,
- assister la SA BLEECKER et ses filiales dans la gestion de leurs financements et comptes bancaires, en communiquant toute information ou demande d'autorisation préalable requise aux termes du ou des contrats de financement et en veillant au respect des éventuels engagements financiers pris par la SA BLEECKER et ses filiales aux termes du ou des contrats de financement ;
- coordonner et apporter toute assistance aux experts à l'occasion de l'évaluation annuelle de tout immeuble.

1.7.4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place

Non-paiement des loyers

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Le retard ou le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe BLEECKER, ainsi que ses perspectives de croissance.

Afin de réduire ce risque, le Groupe BLEECKER, de manière générale, procède préalablement à la signature des baux à une étude de la solvabilité des locataires potentiels et, lorsque cela s'avère nécessaire, sollicite la mise en place de toute garantie adéquate. Par ailleurs, afin que le règlement des loyers soit suivi de manière régulière, des réunions mensuelles sont mises en place entre les dirigeants du Groupe BLEECKER et les services concernés de la société SINOUE IMMOBILIER. Ces réunions sont l'occasion d'identifier au plus tôt les impayés afin d'engager immédiatement le processus de relance, conformément à la procédure de recouvrement arrêtée par le Directoire du Groupe BLEECKER et mise en œuvre par SINOUE IMMOBILIER et, d'assurer le suivi des procédures en cours et des éventuelles nouvelles actions à mener.

Dans le cadre de son développement, le Groupe BLEECKER veille à acquérir des actifs immobiliers dont la situation locative est appréciée notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, une analyse de la solidité financière est menée. La dégradation générale de la situation économique pourrait néanmoins impacter la situation de certains locataires.

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

Assurance des immeubles

Tout nouvel immeuble entrant dans le patrimoine du Groupe BLEECKER est couvert par une police d'assurance garantissant notamment les risques suivants : incendie, foudre, explosion, dommages électriques, fumées, chutes d'aéronefs, chocs de véhicules terrestres, dégâts des eaux, gel, tempêtes,

grêle, poids de la neige sur les toitures, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme et malveillance, actes de terrorisme et sabotage, attentats, catastrophes naturelles, détériorations immobilières à la suite de vol, effondrement des bâtiments, bris des glaces et responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Au 31 août 2019 et à ce jour, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

La société BLEECKER a souscrit une police Responsabilité des Dirigeants couvrant notamment les frais de défense civile et pénale liés à toutes réclamations introduites à l'encontre des dirigeants de droit et de fait de la société BLEECKER et de ses filiales détenues à plus de 50%.

Évolution du marché immobilier

Le patrimoine immobilier du Groupe BLEECKER est évalué chaque année par un expert immobilier indépendant ce qui permet d'apprécier sa valeur de marché. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre.

Environnement et santé – Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

L'activité du Groupe BLEECKER est soumise aux lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique, qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionnelles, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement et la pollution des sols.

Le patrimoine du Groupe BLEECKER comporte des locaux à usage d'activité qui peuvent présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe BLEECKER ont, lors de leur acquisition, fait l'objet de l'ensemble des diagnostics requis par la réglementation applicable.

Fluctuation des taux d'intérêt

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de refinancement de l'endettement existant, le Groupe BLEECKER doit mobiliser des ressources financières, soit sous forme de fonds propres, soit sous forme d'emprunts auprès des établissements bancaires. Ces derniers étant conclus soit à taux fixe soit à taux variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêt dans le temps.

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2019, les taux sont restés continuellement bas et les instruments de couvertures arrivés à échéance n'ont pas été renouvelés. Au 31 août 2019, la dette bancaire à taux variable fait l'objet d'une couverture à hauteur de 34.6% contre 87,5% au titre de l'exercice précédent, étant précisé que dans l'hypothèse d'un maintien au même niveau des instruments de couverture au cours de l'exercice clos au 31 août 2020, ceux-ci deviendraient efficaces à partir d'une hausse des taux de 3.5%, soit un EURIBOR de +3,067%.

Trésorerie

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

La trésorerie du Groupe BLEECKER est gérée de façon centralisée ce qui assure pour les filiales une optimisation des concours bancaires.

Risques juridiques et fiscaux

Le Groupe BLEECKER s'est entouré de cabinets de Conseils et d'Avocats spécialisés afin de prévenir ces risques.

Contrôle de l'information financière et comptable

La comptabilité des sociétés du Groupe BLEECKER est informatisée et en lien avec les systèmes de gestion.

L'organisation des équipes comptables de la société SINOUHE IMMOBILIER permet un contrôle à chaque étape de l'élaboration de la documentation. Cette organisation repose sur la séparation des tâches d'exploitation et de celles de gestion.

Toutes les factures relatives à l'exploitation des immeubles sont validées par les services techniques qui passent les commandes et suivent les différents travaux jusqu'à leur complet achèvement. Les factures sont ensuite transmises à la comptabilité pour paiement.

La signature bancaire est confiée à un nombre limité de personnes respectant la séparation des fonctions.

La facturation et le recouvrement des loyers et des charges suivent également un processus de contrôles successifs afin d'identifier notamment les retards de paiement et les impayés pour mettre immédiatement en œuvre les procédures de recouvrement. Ces informations sont également transmises aux dirigeants du Groupe BLEECKER au cours de réunions bimensuelles.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité et à la régularité des informations financières et comptables.

S'agissant des engagements, ils sont centralisés par le service juridique, portés à la connaissance et le cas échéant autorisés par le Conseil de surveillance, puis pris en compte par le contrôle de gestion et la comptabilité pour la production des états financiers.

L'information comptable et financière est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes titulaires qui interviennent sur les comptes semestriels et annuels sociaux, et sur les comptes semestriels et annuels consolidés.

I.8. Endettement bancaire

Au 31 août 2019, BLEECKER bénéficie :

- d'un emprunt obligataire non coté de 11,5 M€, mis en place le 31 juillet 2015 et venant à échéance le 31 juillet 2022.
- d'un prêt d'un montant de 11 M€, mis en place le 15 mai 2019 pour une durée de 18 mois, ayant pour objet le financement de ses besoins généraux et remboursable intégralement à la date d'échéance.

Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 août 2019, BLEECKER n'a contracté ou octroyé aucun prêt interentreprise mentionné à l'article L.511-6-3 bis du Code monétaire et financier.

I.9. Charges non déductibles

Aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2019.

I.10. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement.

I.11. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2019

L'exercice écoulé fait apparaître une perte de (4 136 041)€

Il vous est proposé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 août 2019 s'élevant à (4 136 041) € euros au « Report à nouveau » :

- Perte de l'exercice	(4 136 041) €
- Report à nouveau	7 838 200 €

- Report à nouveau après affectation.....	3 702 159 €

Il est rappelé que

- l'assemblée générale mixte du 21 février 2019, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2018, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 46 337 063,20 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 41,20 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 28 mai 2019.
- aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31.08.2017.
- l'assemblée générale mixte du 24 février 2017, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2016, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 3.149.120,80 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 2,80 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 24 mars 2017.

I.12. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et clients

En application des articles L441-6-1 et D441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après, les informations relatives aux délais de paiement fournisseurs et clients :

Factures fournisseurs H.T. non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	10					4
Montant total H.T.	474 130,70 €	24 337,50 €		45 496,67 €		69 834,17 €
% du montant total des achats H.T. de l'exercice	7,43%	0,38%		0,71%		01,09%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre des factures exclues	Néant					
Montant total des factures exclues	Néant					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours					

Factures clients H.T. non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	12					0
Montant total H.T.	407 664,24 €					0,00 €
% du montant total des C.A. H.T. de l'exercice	20,33 %					0,00%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre de factures exclues	Néant					
Montant total des factures exclues	Néant					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours					

I.13. Information relative à l'auto-détention

Au 31.08.2019 la SA BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions soit 0,18% du capital social.

I.14. Évolution du cours du titre BLEECKER

	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 31 08 2017	du 01 09 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019
Cours +haut	108,00 €	89,00 €	136 €	159 €
Cours +bas	41,00 €	59,07 €	59,11 €	89 €

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

I.15. Opérations réalisées par les dirigeants ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2019

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2019 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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.

Au 31 août 2019, la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote (*)
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78
Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
AM Développement	2 864	0,25
Sous-total Philippe Bucheton	214 264	19,01
Total de concert	427 526	37,94

(*) Est pris en compte l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, y compris les actions auto-détenues.

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2019.

I.16. Plan d'options de souscriptions ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions

I.16.1. Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

Le nombre total des options de souscription et les options d'achat consenties ne pourront donner droit à un nombre total d'actions excédant dix pour cent (10 %) du capital social de la Société (sous réserve de l'ajustement du nombre d'actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties, en application de l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de Commerce).

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 21 février 2019.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, ni à ce jour.

I.16.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an, le Directoire pouvant librement fixer la durée de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires, étant précisé toutefois que conformément à la loi, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux (2) ans ;

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 21 février 2019.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, ni à ce jour.

I.16.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 20.280.240 euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

La Société pourra utiliser cette autorisation en vue des affectations suivantes, dans le respect des textes susvisés et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- annulation sous réserve de l'adoption de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019,

- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 21 février 2019.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, ni à ce jour.

I.17. Tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices

En annexe (Annexe n° 1) figure le tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices.

I.18. Information sur les filiales et participations

En annexe (Annexe n° 2) figure le tableau prévu à l'article L.233-15 du Code de commerce concernant la situation des filiales et participations.

I.19. Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de BLEECKER

Le détail de la politique de développement durable de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice 2018/2019 tant dans la gestion de ses actifs immobiliers que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe II.9 « Informations Environnementales » ci-dessous.

I.20. Participation des salariés au capital

Nous vous informons que ni BLEECKER ni aucune de ses filiales n'emploie de salarié. En conséquence, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié de BLEECKER ou de ses filiales ne détient de participation dans le capital de la Société au 31 août 2019 et à ce jour.

II. COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER AU 31 AOUT 2019

II.1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2019 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

II.2. Évènements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2019

Acquisitions

Dans le cadre du projet de restructuration/réhabilitation de l'immeuble situé à Paris 15ème, d'une superficie totale de 13.376m² environ, à usage de bureaux, la SARL GABRIELLI a :

- signé, le 28 novembre 2018, un contrat de promotion immobilière,
- acquis le 28 février 2019, à la suite de la levée anticipée de l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier, ledit immeuble moyennant le prix de 37 332 K€.

Le 28 juin 2019, la SCI 30 HAUSSMANN a acquis un immeuble à usage mixte de commerce, de bureaux, et d'habitation sis à Paris 9ème, d'une surface de 1.160m² environ, moyennant le prix de 10.300 K€.

Cessions d'immeubles

Le 28 septembre 2018, BLEECKER a cédé l'immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 5 321 m² sis à BUSSY ST GEORGES (77), moyennant un prix de 3 032 K€.

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé :

- le 30 novembre 2018, 28 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 990 m² environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 2 900 K€ ;
- le 18 juin 2019, 11 lots de copropriété, dépendant du même immeuble, d'une surface totale de 280 m² environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 775.000 €.

La SCI NEFLIER, détenue à 50% par le Groupe BLEECKER a, le 14 juin 2019, cédé deux immeubles d'une surface totale de 1 824m², à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 3 200 K€.

Participations

La SCI 30 HAUSSMANN a été constituée le 29 avril 2019. Elle est détenue à hauteur de 99,9% par la SARL WAGNER et de 0,1% par la SARL VARESE.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, BLEECKER SA a perçu 392.530 € de dividendes de la part de ses filiales.

Financements

Le 28 février 2019, la SARL GABRIELLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 83,3 M€ et d'une durée de trois ans ayant pour objet le financement, d'une part, du prix d'acquisition de l'ensemble immobilier à Paris 15ème et, d'autre part, du prix de revient des travaux de restructuration/réhabilitation hors taxe.

Le 15 mai 2019, la SA BLEECKER a signé un contrat de prêt d'un montant de 11 M€ et d'une durée de 18 mois, ayant pour objet le financement de ses besoins généraux et remboursable intégralement à la date d'échéance.

Le 28 juin 2019, la SCI 30 HAUSSMANN a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 10 M€ et d'une durée de quatre ans, avec faculté de prorogation d'un an, ayant pour objet le financement, d'une part, du prix d'acquisition de l'immeuble sis à Paris 9ème et, d'autre part, des travaux associés dans le cadre d'un projet de restructuration, rénovation, et valorisation.

Baux

Le 20 décembre 2018, la SARL MOLIERE a signé un bail commercial d'une durée de 10 ans, portant sur une surface de 945 m² environ à usage de commerce et de locaux annexes, dépendant de l'immeuble sis à Paris 8ème, pour un loyer annuel initial de 2 300 K€ HT HC.

Le 24 juillet 2019, la SCI PARC DU SEXTANT a signé un bail commercial d'une durée de 9 ans, portant sur une surface de 3.290 m² environ à usage d'activité et de bureaux d'accompagnement, dépendant de l'ensemble immobilier sis à LIEUSAIN (77), pour un loyer annuel initial de 225.000 € HT HC.

Le 29 juillet 2019, la SARL RAVEL a signé un bail commercial d'une durée de 12 ans, portant sur une surface de 4.211 m² environ à usage d'activité, dépendant de l'ensemble immobilier sis à GENNEVILLIER (92), pour un loyer annuel initial de 555.000 € HT HC.

II.3. Activité et situation du Groupe BLEECKER

Libellé	01/09/2018 au 31/08/2019 En K€	01/09/2017 au 31/08/2018 En K€
Produits opérationnels	21 483	25 196
Résultat opérationnel hors cession d'actif	85 257	75 635
Résultat des cessions d'actifs	412	(382)
Résultat opérationnel après cession d'actif	85 669	75 253
Produits financiers	9	31
Résultat financier	(10 593)	(7 924)
Résultat net	75 077	67 329
Part du Groupe	74 280	66 723

Le total du bilan consolidé s'élève à 683 799 K€ contre 581 108 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 269 705 K€ contre 241 761 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.

II.4. Option pour le régime SIIC

A la suite de l'exercice de l'option, le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales sont soumises à ce régime.

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.

II.5. Évènements significatifs postérieurs à la date d'arrêté des comptes consolidés du 31 août 2018

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement au 31 août 2019.

II.6. Activité en matière de recherche et de développement

Il n'a pas été engagé de dépense en matière de recherche et de développement.

II.7. Description des risques et incertitudes

Une description des risques financiers figure au Chapitre 3. Document d'Enregistrement Universel au 31 août 2019 déposé le 19 décembre 2019 à l'Autorité des Marchés Financiers.

En dehors de ces risques et de ceux liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2019.

II.8. Informations sur l'utilisation des instruments financiers

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de refinancement de l'endettement existant, le Groupe BLEECKER doit mobiliser des ressources financières, soit sous forme de fonds propres, soit sous forme d'emprunts auprès des établissements bancaires. Ces derniers étant conclus soit à taux fixe soit à taux variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêts dans le temps.

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.

II.9 Information environnementale

Le présent chapitre rappelle la politique de développement durable de BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2019, tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, la société SINOUHE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

Dans le cadre de la gestion de ses actifs, BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. BLEECKER a mis en place, depuis plusieurs années, une organisation interne qui permet d'assurer une veille réglementaire sur ces domaines, d'identifier et de maîtriser ses risques environnementaux et de contrôler la bonne application des exigences minimales sur ses immeubles.

BLEECKER est engagé dans une démarche visant à évaluer et suivre les performances environnementales de ses actifs afin d'identifier les principaux leviers d'action, qu'ils soient liés à la gestion courante des immeubles en collaboration avec les locataires, ou dans le cadre de travaux modificatifs.

Les restructurations plus lourdes font l'objet d'une réflexion globale, qui intègre les enjeux environnementaux, avec pour objectif l'optimisation des performances énergétiques et la qualité environnementale des immeubles.

Les principales actions menées au cours de l'exercice clos le 31 août 2019 :

BLEECKER mène depuis plusieurs exercices une politique de certification environnementale selon le référentiel anglo-saxon BREEAM pour son parc existant.

Les actions réalisées sur l'exercice 2018-2019 sont :

- Le renouvellement des certifications BREEAM IN USE obtenues au cours des exercices précédents. Cela concerne les cinq immeubles du Peripark Gennevilliers (SARL RAVEL pour les bâtiments A, B, C, D et SA BLEECKER pour le bâtiment E), ainsi que l'immeuble situé à Paris 8^{ème} de la SARL MOLIERE.

BLEECKER profite également des programmes de rénovation pour améliorer les performances

environnementales de ses immeubles :

Au cours de l'exercice 2018/2019, BLEECKER a poursuivi son programme de restructuration/réhabilitation complète de l'actif de la SARL GABRIELLI, immeuble de bureaux situé au 123 Boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème}.

Ce programme, qui prévoit la réhabilitation de 13.376 m² environ, s'inscrit dans un objectif de certification environnementale BREEAM selon le référentiel BREEAM international Refurbishment and Fit-Out (RFO) 2015.

La mixité, entre espaces créés et espaces réhabilités, a impliqué une adaptation des exigences du référentiel BREEAM RFO 2015 appelée « BESPOKE ».

Durant l'exercice 2018/2019 BLEECKER a poursuivi également son programme de travaux de rénovation et de mise aux normes sur l'immeuble de la SCI 176 RIVOLI. Pour rappel, les principales mesures mises en œuvre sont :

- Le renforcement de l'isolation thermique du bâtiment par le remplacement des châssis vitrés ;
- L'intégration d'un système commun performant de climatisation et de chauffage afin d'améliorer le confort des occupants ;
- L'amélioration du cadre de vie des occupants et de la biodiversité par l'aménagement d'espaces verts dans la cour de l'immeuble.

Parallèlement, BLEECKER poursuit sa réflexion sur l'optimisation de la gestion et de l'utilisation de ses immeubles dans le but de réduire les consommations énergétiques et d'améliorer leurs performances environnementales.

La poursuite de notre engagement sur les prochains exercices

Dans le prolongement de sa politique de développement durable, BLEECKER mène une réflexion sur la mise en place d'un plan d'action pluriannuel afin de pouvoir répondre aux nouvelles obligations du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Les premières actions qui seront menées au cours du prochain exercice consistent à établir une cartographie aussi précise que possible des consommations énergétiques des immeubles et de mettre en place des outils de suivi de ces consommations.

II.10. Information sociale

Au 31 août 2019, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

II.11. Évolution et perspectives d'avenir

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, essentiellement bureaux et locaux d'activités.

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France. BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activités récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur. Le Groupe a ainsi acquis au cours de l'exercice 2018/2019 un immeuble Haussmannien à Paris 9^{ème} d'une surface totale de 1.160 m².

BLEECKER poursuit également sa stratégie de revalorisation de ses actifs en patrimoine par :

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui de la rue de Grenelle à Paris 15^{ème} développant une surface totale après travaux de 13 376 m², intégralement loué en l'état futur d'achèvement,

- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit par ailleurs l'optimisation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire concernant ses nouvelles acquisitions, mais également pour le refinancement de l'endettement existant.

BLEECKER reste également susceptible de poursuivre ses arbitrages d'actifs matures ou non stratégiques, afin d'investir dans de nouveaux projets immobiliers offrant une rentabilité attractive et/ou disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme

Le Directoire vous invite à vous prononcer sur les résolutions qui vous sont proposées.

Le Directoire

**ANNEXE N° 1 - TABLEAU FAISANT APPARAÎTRE LES RESULTATS DE LA SOCIETE BLEECKER AU COURS DES CINQ DERNIERS
EXERCICES**

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2015	31/08/2016	31/08/2017	31/08/2018	31/08/2019
I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE					
a) Capital Social	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70
b) Nombre d’actions émises	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions					
II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d’affaires hors taxes	243 159	351 646	762 108	1 261 329	2 005 550
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et provis.	(7 630 497)	26 748 533	(4 609 118)	60 120 153	(3 871 405)
c) Impôt sur les bénéfices					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.	(7 164 613)	26 737 710	(4 619 941)	60 022 254	(4 136 041)
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	3 149 121	-	46 337 063
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(6,77)	23,74	(4,09)	53,36	(3,44)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	(6,36)	23,73	(4,10)	53,27	(3,67)
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	-	-	2,80		
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales).....	-	-	-	-	-

ANNEXE N° 2 - TABLEAU PREVU A L'ARTICLE L.233-15 DU CODE DE COMMERCE CONCERNANT LA SITUATION DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

BLEECKER S.A.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2019

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Cautions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A HT du dernier Exercice au 31/08/19	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/19	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL MAHLER	1 050 000	1 141 452	100,00%	11 057 500	-	-	1 289 271	-357 761	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-564 133	100,00%	1 653 100	-	-	903 857	-12 740	-
SARL MOZART	22 625	7 576	100,00%	22 625	-	-	-	-19 416	-
SARL RAVEL	6 445 500	1 712 318	100,00%	3 739 626	-	-	5 714 409	413 799	392 530
SARL BRAHMS	7 625	-142 497	100,00%	501 725	-	-	-	1 371 469	-
SARL VARESE	7 500	20 012	100,00%	127 500	-	-	-	-6 963	-
SARL WAGNER	2 685 201	-675 376	100,00%	29 892 100	-	-	683 350	-261 676	-
SARL VERDI	7 625	-182 119	100,00%	1 520 425	-	-	934 408	360 842	-
SARL LULLI	7 625	687 516	100,00%	7 625	-	-	7 331	-182 346	-
SARL GIDE	427 000	279 675	100,00%	9 455 000	-	-	897 853	31 797	-
SARL PROUST	12 200	40 801	100,00%	134 200	-	-	-	-12 057	-
SARL MOLIÈRE	1 037 000	1 470 930	99,98%	48 304 080	-	-	3 972 983	160 283	-
SARL ROSTAND	10 125	182 295	100,00%	8 649 625	-	-	1 098 513	-130 437	-
SARL MALLARME	8 283 000	1 437 644	100,00%	12 039 891	-	-	727 144	-904 696	-
SCI CHATEAUDUN	1 000	0	100,00%	1 000	-	-	-	-3 330	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	7 455 496	100,00%	21 107 525	-	-	-226 880	-8 799 594	-
Sous total des titres Filiales				148 213 547		0			392 530
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
Sous Total Participations				148 579 744					
2/ Titres d'autocontrôle									
Titres BLEECKER			0,1775%	71 558					