

# **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

## **DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

### **INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 19 décembre 2023 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

En application de l'article 19 du règlement (UE) n°2017/1129, les éléments suivants sont inclus par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

Les comptes consolidés et sociaux de l'exercice 2022 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement en pages 162 à 197, 141 à 161, 97 à 102, 103 à 108 du document d'enregistrement universel déposé le 19 décembre 2022 auprès de l'AMF sous le n°D22-0872 ; et

Les comptes consolidés et sociaux de l'exercice 2021 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement en pages 161 à 194, 140 à 160, 97 à 102, 103 à 108 du document d'enregistrement universel déposé le 17 décembre 2021 auprès de l'AMF sous le n°D21-0980.

Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais au siège social de BLEECKER - 39 avenue George V – 75008 PARIS (la « Société ») et sur le site Internet de la Société [www.bleecker.fr](http://www.bleecker.fr) ainsi que sur le site de l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE.....</b>	<b>4</b>
1.1 Personnes responsables .....	4
1.2 Attestation des responsables du document d'enregistrement universel.....	4
1.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts .....	4
<b>2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>7</b>
<b>3. FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>8</b>
3.1 Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER .....	9
3.2 Risques financiers.....	15
3.3 Risques règlementaires.....	17
3.4 Risques sociaux et environnementaux.....	18
3.5 Risques liés à la gouvernance .....	19
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR .....</b>	<b>20</b>
4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société .....	20
4.2 Lieu et numéros d'enregistrement de la Société .....	20
4.3 Date de constitution et durée de la Société.....	20
4.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités.....	21
<b>5. APERCU DES ACTIVITES .....</b>	<b>21</b>
5.1 Principales activités .....	21
5.2 Événements marquants dans le développement de la Société au cours des trois derniers exercices .....	35
5.3 Stratégie et objectifs.....	36
5.4 Investissements.....	37
<b>6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE.....</b>	<b>42</b>
6.1 Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2023.....	42
6.2 Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2023 .....	43
<b>7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....</b>	<b>44</b>
7.1 Situations financières.....	45
7.2 Revenus locatifs.....	49
<b>8. TRESORERIE ET CAPITAUX .....</b>	<b>50</b>
8.1 Tableau de variation des capitaux propres.....	50
8.2 Flux de trésorerie consolidés .....	51
8.3 Besoin de financement et structure de financement .....	52
8.4 Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux.....	52
8.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris.....	52
<b>9. INFORMATION SUR LES TENDANCES.....</b>	<b>52</b>
9.1 Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31 août 2023) jusqu'à la date du présent document d'enregistrement universel.....	52
9.2 Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER .....	52
<b>10. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE .....</b>	<b>53</b>
<b>11. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>53</b>
11.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance.....	53
11.2 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUHE IMMOBILIER .....	56
<b>12. REMUNERATIONS ET AVANTAGES .....</b>	<b>57</b>
12.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants .....	57
12.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages .....	58
<b>13. FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>58</b>
13.1 Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance .....	58
13.2 Informations sur les contrats de services liant les membres du Directoire et/ou du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales.....	58
13.3 Comités spécialisés.....	58
13.4 Déclarations relatives au Gouvernement d'Entreprise et incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise.....	59
13.5 Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance.....	59
<b>14. SALAIRES.....</b>	<b>89</b>

<b>15. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>89</b>
15.1 Principaux actionnaires à la date du présent document d'enregistrement universel.....	89
15.2 Droits de vote des principaux actionnaires.....	91
15.3 Actionnaires significatifs de la Société .....	91
15.4 Accord portant sur le contrôle de la Société.....	93
<b>16. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES .....</b>	<b>93</b>
16.1 Transactions avec les parties liées.....	93
16.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2023.....	94
16.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2022.....	101
16.4 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2021.....	101
<b>17. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR .....</b>	<b>101</b>
17.1 Comptes sociaux annuels .....	101
17.2 Comptes consolidés.....	101
17.3 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux.....	102
17.4 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés.....	110
17.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes.....	118
17.6 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices.....	119
17.7 Politique de distribution de dividendes.....	120
17.8 Procédures judiciaires et arbitrage .....	120
17.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale.....	120
<b>18. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES .....</b>	<b>120</b>
18.1 Capital Social.....	120
18.2 Acte constitutif et statuts.....	123
<b>19. CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>124</b>
<b>20. DOCUMENTS DISPONIBLES.....</b>	<b>126</b>
<b>21. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2023 .....</b>	<b>127</b>
<b>ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOÛT 2023 .....</b>	<b>152</b>
<b>ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDES AU 31 AOÛT 2023 .....</b>	<b>173</b>
<b>ANNEXE 3 – TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL .....</b>	<b>207</b>
<b>ANNEXE 4 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>213</b>
<b>ANNEXE 5 – TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION ET DU RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>214</b>

## **1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE**

### **1.1 Personnes responsables**

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire de la Société.  
Monsieur Philippe BUCHETON, membre du Directoire et Directeur Général de la Société.

### **1.2 Attestation des responsables du document d'enregistrement universel**

« Nous attestons que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au Chapitre 21 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 19 décembre 2023

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD  
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON  
Directeur Général

### **1.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur. Pour l'exercice clos le 31 août 2023, la Société a mandaté pour l'ensemble de son portefeuille d'actifs, le cabinet de renommée internationale Cushman & Wakefield Valuation France (C&W Valuation France), 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine.

Le groupe C&W est né en 1998 de la fusion entre la société internationale de conseil en immobilier Cushman & Wakefield, dont le siège social se trouvait à New York, et la société européenne spécialisée en immobilier Healey & Baker, basée à Londres.

Aujourd'hui, les 50 000 collaborateurs, implantés dans plus de 60 pays, conseillent leurs clients, utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plate-forme complète de solutions immobilières.

La société C&W Valuation France fait partie de l'AFREXIM, garantie de sa totale indépendance, laquelle est signataire de la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » élaborée sous l'égide de l'IFEI (Institut Français des Experts Immobiliers) et dont la dernière édition date de 2017.

Les informations issues des rapports et comptes-rendus de C&W Valuation France ont été fidèlement reproduites dans le présent document, et, à la connaissance de la Société, sont conformes à la réalité, ne comportent aucune omission qui rendrait ces informations inexacts ou trompeuses.

### **1.3.1 Rapport condensé de l'expert immobilier**

## **A- CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE**

### **Cadre Général**

La société SNC SINOUHE IMMOBILIER, conformément au contrat de gestion qu'elle a conclu avec la société BLEECKER, nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine de la société BLEECKER. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document d'enregistrement universel de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique ni avec la société BLEECKER, ni avec la société SNC SINOUHE IMMOBILIER.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la Société représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société, réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

### **Mission actuelle**

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 août 2023, des 17 actifs français du portefeuille BLEECKER.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

## **B- CONDITIONS DE RÉALISATION**

### **Éléments d'étude**

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

### **Référentiels**

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
  - la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
  - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu European Valuation Standards ;
  - ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son RICS Valuation - Professional Standards ;
  - les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Committee).

### **Méthodologie retenue**

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des cash-flows, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement) et la méthode par comparaison directe.

## **C- JUSTE VALEUR GLOBALE À LA DATE DU 31 AOÛT 2023**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Nom de l'expert	Typologies d'actifs expertisés	Nombre d'actifs Expertisés	Nombre d'actifs visités lors de la campagne du 31/08/2023	Juste valeur hors droits au 31/08/2023 <sup>(1)</sup> à 100%
Cushman & Wakefield	Bureaux, commerces, activités	17	17	€ 697 360 000

(1) Juste valeur hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes.

## **D- OBSERVATIONS GÉNÉRALES**

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.



Philippe GUILLERM ; FRICS, REV

CIS HypZert (MLV) – IFEI – WAVO WRV

Directeur Général Adjoint / International Partner

*RICS Registered Valuer*

**Cushman & Wakefield Valuation France**

Valuation & Advisory, France

## **2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### ***Commissaires aux Comptes:***

- (i) **Grant Thornton**  
29 rue du Pont - 92200 Neuilly-Sur-Seine
- (ii) **Farec**  
29 Rue Claude Decaen, 75012 Paris

Les Commissaires aux Comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC).

### 3. FACTEURS DE RISQUES

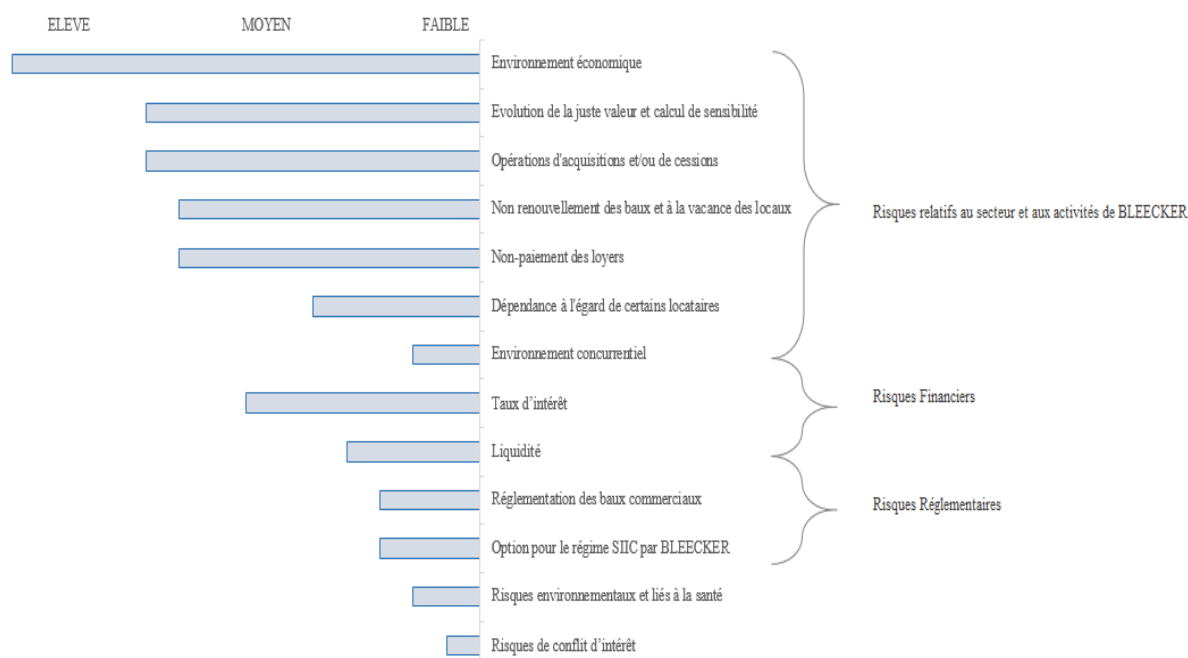
Conformément aux dispositions du Règlement UE 2017/1129 du 14 juin 2017, les risques décrits ci-dessous sont ceux qui, à la date du présent document d'enregistrement universel, ont été considérés par la Société comme spécifiques et susceptibles d'avoir un impact significatif sur sa situation financière, ses résultats et le développement de ses activités et dont il doit être tenu compte dans toute décision d'investissement dans les actions de la Société.

Les risques décrits ci-dessous sont divisés en cinq catégories principales, au sein desquelles elles apparaissent dans un ordre d'importance décroissant déterminé en fonction de leur degré de criticité net, lequel repose d'une part, sur la probabilité que le risque se concrétise et d'autre part, sur l'ampleur estimée de son impact négatif sur la Société, après prise en compte des mesures de réduction. Ces mesures de réduction ne visent pas à supprimer les risques identifiés mais à réduire, dans la mesure du possible, leurs impacts négatifs sur la Société. Dès lors, des procédures, des actions et des contrôles peuvent être mis en place par la Société. Les contrôles relevant notamment du contrôle interne (*cf. paragraphe 1.4 du chapitre 21 « Rapport de gestion »*), ce dernier concourt au traitement des risques.

Les cinq catégories principales de risques sont les suivantes :

- Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER (I)
- Risques financiers (II)
- Risques réglementaires (III)
- Risques sociaux et environnementaux (IV)
- Risques liés à la gouvernance (V)

**Synthèse des risques spécifiques et significatifs auxquels BLEECKER est exposé :**



Ce tableau de synthèse présente chaque risque par catégorie, par ordre d'importance décroissant et sous forme de risque net, c'est-à-dire après prise en compte des mesures de réduction telles qu'indiquées dans les catégories ci-dessous.



La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Le présent chapitre n'a pas vocation à être exhaustif, l'attention des investisseurs est donc attirée sur le fait que d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber le développement de ses activités, sa situation financière ou ses résultats. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les actions de la Société et de lire également les informations détaillées mentionnées, par ailleurs, dans le présent document d'enregistrement universel.

### **3.1 Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER**

#### ***3.1.1 Risques liés à l'évolution de l'environnement économique***

La détention et la gestion d'actifs immobiliers par le Groupe BLEECKER sont directement impactées par l'évolution (i) du marché immobilier et, de manière plus générale, de l'économie nationale et internationale, (ii) des indices sur lesquels sont indexés les loyers et (iii) des taux d'intérêts.

- *Un ralentissement de la conjoncture économique nationale et internationale et/ou du marché immobilier pourrait notamment entraîner :*
  - a) une baisse du niveau de la demande de location d'actifs immobiliers ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs ;
  - b) une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers affectant la capacité du Groupe à négocier le renouvellement de baux et l'augmentation des loyers ;
  - c) une dégradation de la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations vis-à-vis de celui-ci, et notamment à payer leurs loyers ; et donc une baisse des revenus locatifs et de la valeur des actifs immobiliers du Groupe.
- *Une baisse durable des indices sur lesquels sont indexés les loyers* (principalement, indice national du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice de référence des loyers pour les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte IRL), pourrait impacter négativement les revenus locatifs du Groupe BLEECKER, dont la variation résulte en partie de leur indexation sur des indices usuels tels que ceux précités.
- *Une augmentation sensible des taux* : Par ailleurs, une telle hausse aurait pour effet d'impacter défavorablement les résultats du Groupe BLEECKER dont une partie du patrimoine immobilier a été financée par emprunts bancaires à taux variable, pour un montant de 86,3 M€, soit 23,30 % de l'endettement total, le recours à des instruments de couverture n'étant pas systématique (cf. « Risque de liquidité » au paragraphe ci-dessous).

Cette exposition est atténuée d'une part, par la sélection de locataires représentant tous les secteurs d'activités et d'autre part, en ne procédant à des investissements que dans des zones économiques dynamiques. Par ailleurs, BLEECKER suit avec attention l'évolution et les perspectives économiques afin notamment d'adapter ses projets d'investissement.

- La dégradation du contexte économique est susceptible d'impacter défavorablement (i) le taux d'occupation des actifs, renouvellement des baux et recherche de locataires difficiles ; (ii) les revenus locatifs, difficultés par certains locataires de payer leurs loyers ; et (iii) la valeur des immeubles, modification des principales hypothèses retenues. Le Groupe BLEECKER accentue

sa politique d'échange permanent avec ses locataires et assure une veille économique permanente afin d'anticiper les potentielles difficultés. Le Groupe BLEECKER capitalise d'une part, sur la diversité de ses actifs (bureau, commerce, activité, habitation) et d'autre part sur l'attractivité de ses actifs, en patrimoine, par des travaux de rénovation et de réhabilitation/restructuration.

### **3.1.2 Risques liés à la fluctuation de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe BLEECKER à des risques (i) de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers et (ii) liés aux opérations d'acquisition ou de cession.

#### **(i) Risques liés à l'évolution de la juste valeur et calcul de sensibilité**

Le portefeuille du Groupe BLEECKER est évalué chaque année par un expert immobilier indépendant (cf. Chapitre 1.3 du présent document d'enregistrement universel). L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier (cf. paragraphe « Risques liés à l'évolution de l'environnement économique » ci-dessus).

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évolution de la valeur du patrimoine, ainsi que sur le résultat opérationnel du Groupe et se traduire par une baisse respective des deux postes.

À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 0,5% des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de valorisation de l'ordre de 11,44 % de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière du Groupe Bleecker), soit environ -79,81 M€ sur la base de valorisation en bloc des actifs au 31 août 2023 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé global de l'ordre de -79,81 M€.

En outre, la valeur issue des méthodes retenues par l'expert indépendant repose sur certaines hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser ou évoluer en fonction du marché de l'immobilier, lequel peut être cyclique. Dès lors, l'évaluation des actifs du Groupe pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

L'impact des variations de valeurs d'actifs est apprécié différemment en comptabilité sociale et en comptabilité consolidée :

- En matière de comptes sociaux, une baisse de la valeur des actifs immobiliers impacterait le résultat social de BLEECKER seulement si celle-ci devait passer une provision au titre des contrats de crédit-bail (et, le cas échéant, des immeubles) détenus en propre ou au titre des filiales détenant des immeubles, cette provision impactant le résultat social à due concurrence ;
  - En matière de comptes consolidés du Groupe BLEECKER, en application de la norme IAS 40 (évaluation des immeubles de placement à la juste valeur), une baisse de la valeur des actifs immobiliers se traduirait automatiquement par une baisse de même montant du résultat consolidé du Groupe.
- La dégradation du contexte économique est susceptible d'affecter l'évolution de la juste valeur. Un ajustement des hypothèses retenues dans le cadre des expertises aurait pour conséquence de modifier la valeur des actifs et donc d'impacter de manière négative les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe comme indiqué au paragraphe précédent.  
Au 31 août 2023, la valeur des actifs a baissé de 3,396 % par rapport au 31 août 2022, passant de 719,4 M€ à 694,9 M€. Cette variation négative est notamment due à la dégradation du

contexte économique. Cette baisse de valeur est cependant limitée grâce à la typologie des immeubles du Groupe BLEECKER, ainsi qu'à sa stratégie de revalorisation et de repositionnement concernant certains actifs en patrimoine, laquelle est créatrice de valeur.

(ii) Risques liés aux opérations d'acquisition et/ou de cession

De par sa stratégie, le Groupe BLEECKER prend des décisions d'acquisition ou de cession, lesquelles pourraient s'avérer peu judicieuses et/ou pourraient nuire à la situation financière, aux résultats d'exploitation et/ou aux perspectives de croissance du Groupe. Ces opérations pourraient entraîner une perte d'opportunités, une baisse de la valeur des actifs, des différends avec les acquéreurs ou les vendeurs, occasionnant des litiges et une perte de confiance des investisseurs.

Toutefois, ce risque est atténué car :

- les acquisitions et les cessions font l'objet d'audits approfondis par des professionnels qualifiés et réputés (notaires, avocats, banquiers, experts) ;
- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme, valorisés par un expert indépendant et comptabilisés dans les comptes pour leur juste valeur ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif ;
- sélection renforcée des prestataires, mutualisation des achats afin d'optimiser les coûts ;
- les acquisitions ainsi que les immeubles déjà en patrimoine font l'objet d'une police d'assurance laquelle garantit 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.

- Le contexte économique actuel pourrait engendrer une baisse des opportunités d'acquisition et/ou de cession. Les 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, pourraient être ralentis. Les différents types d'actifs du Groupe BLEECKER en patrimoine ainsi que sa stratégie de revalorisation et de repositionnement permettraient néanmoins de limiter les impacts. Ces impacts sont notamment limités grâce au positionnement des actifs et de la qualité des locataires. Par ailleurs, les tensions d'approvisionnement dues à certaines pénuries et la hausse des coûts de l'énergie entraîneraient une hausse des coûts dans la rénovation et le repositionnement d'immeubles du Groupe. Dès lors, ces éléments sont susceptibles d'engendrer un impact plus ou moins significatif sur le coût des opérations et donc leur rentabilité.

Il est précisé que notre stratégie de revalorisation et de repositionnement s'illustre notamment par :

- Une optimisation des actifs en patrimoine : en revalorisant certains actifs existants, le Groupe BLEECKER maximise son potentiel de rendement via des rénovations, des améliorations structurelles, des mises à niveau technologiques, environnementales. En améliorant la qualité ou l'attrait de ses actifs, le Groupe BLEECKER cherche ainsi à maintenir et/ou à augmenter leur valeur même lorsque le marché est moins favorable aux acquisitions ou aux cessions.
- Un repositionnement du portefeuille : en repositionnant certains actifs en portefeuille, le Groupe BLEECKER diversifie ce dernier afin d'atténuer les risques liés aux utilisateurs d'un secteur (bureau, commerce, activité, habitation).

La stratégie de revalorisation et de repositionnement du Groupe BLEECKER vise ainsi à rendre ses actifs plus compétitifs, plus rentables et mieux adaptés aux besoins changeants du marché.

De ce fait, cela permet de maintenir la valeur des actifs et de générer des revenus même lorsque les opportunités d'acquisition ou de cession sont moins nombreuses.

### **3.1.3 Risques liés au non renouvellement des baux et à la vacance des locaux**

L'activité du Groupe BLEECKER consiste à louer à des tiers son patrimoine immobilier principalement à usage de bureaux, locaux d'activités, et commerces. La majorité des baux conclus sont des baux commerciaux.

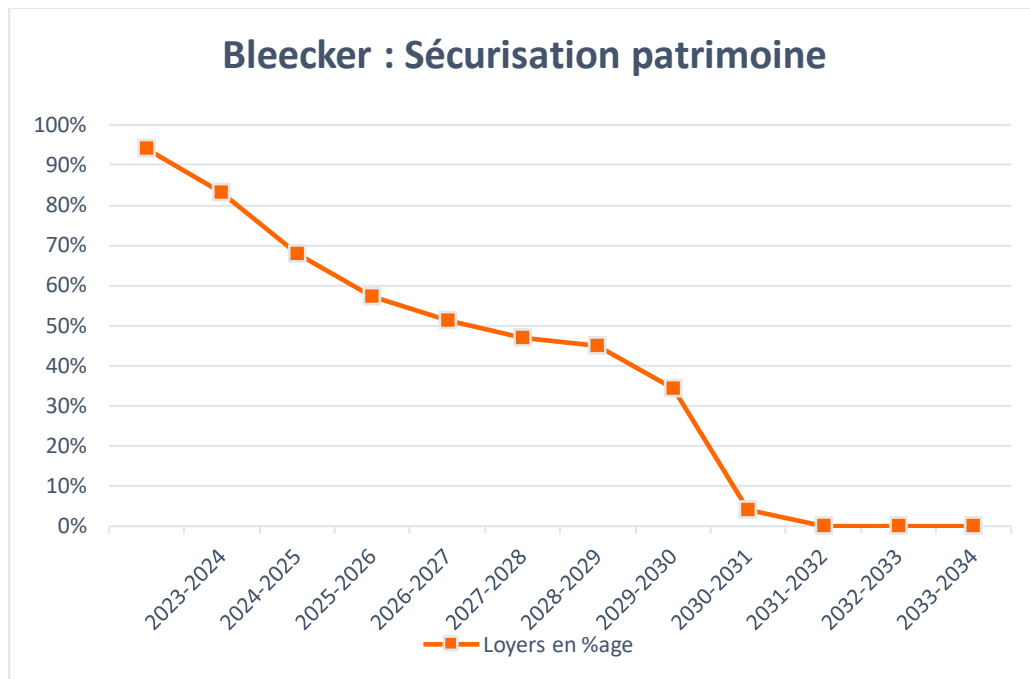
En fin de bail, les locataires disposent de la faculté de libérer les locaux dans les conditions légales et réglementaires conformément aux stipulations contractuelles. Cette faculté de résiliation est, pour les baux commerciaux, également offerte aux locataires à l'issue de chaque période triennale, sauf exception légale et stipulation contraire du bail prévue entre les parties.

A défaut de congé émanant du bailleur, le locataire peut lui demander le renouvellement du contrat ; en cas de refus de renouvellement par le Groupe BLEECKER, ce dernier doit dédommager le locataire par le paiement d'une indemnité d'éviction. Le montant de cette indemnité est, soit arrêté d'un commun accord entre les parties, soit fixé par le juge après calcul par un expert judiciaire. En dernier ressort, le bailleur dispose de la faculté d'exercer un droit de repentir lorsque la décision de justice fixant le montant de l'indemnité d'éviction est définitive, en proposant le renouvellement du bail, ce qui le dispense du paiement de l'indemnité.

Le montant de l'indemnité peut s'avérer significatif, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière du Groupe BLEECKER.

Il ne peut par ailleurs être exclu que le Groupe BLEECKER soit confronté, à l'échéance des baux, à un contexte de marché défavorable aux bailleurs. Bien que bénéficiant de l'expertise de SINOUE IMMOBILIER, le Groupe ne peut garantir qu'en cas de départ d'un locataire, quelle qu'en soit la raison, il sera à même de relouer rapidement les actifs concernés ou qu'il pourra les relouer à des conditions de loyers satisfaisantes. De même, le Groupe BLEECKER ne peut garantir qu'en cas d'acquisition de biens en état futur d'achèvement ou comportant des locaux vacants, il pourra louer dans un délai raisonnable ces actifs ou les louer à des loyers satisfaisants, correspondant à la valeur locative des biens. L'absence de revenus générés par des surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes, devant dès lors être supportées par le Groupe BLEECKER, sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe, de même qu'une location de locaux, à des conditions de loyer en deçà de leur valeur locative.

- Au 31 août 2023, le taux de vacance, rapport entre le nombre de m<sup>2</sup> vacants et la surface totale des actifs détenus par le Groupe BLEECKER, s'établit à 7,33%, dont 5,57% de vacance technique, induite par les surfaces en rénovation pour 0,61% et par la surface d'un actif destiné à une vente utilisateur pour 4.96%. La baisse du taux de vacance nette passant de 3,46% au titre de l'exercice précédent à 1,76 % au 31 août 2023, s'explique essentiellement par la commercialisation, sur l'exercice, du commerce en pied d'immeuble de l'actif détenu par la SCI 176 RIVOLI ainsi que d'une grande partie du solde des surfaces du Peripark Gennevilliers détenu par la SARL RAVEL et la SA BLEECKER.



Cette courbe représente l'évolution (en pourcentage) des loyers sécurisés, en fonction de la durée des baux.

- Le contexte économique actuel lié à de multiples aléas pourrait entraîner une augmentation du non-renouvellement des baux, ainsi que celle de la vacance des actifs entraînant ainsi une baisse du résultat du Groupe. Le Groupe BLEECKER a toujours favorisé les échanges avec ses locataires et poursuit donc avec ceux-ci les échanges afin d'anticiper les éventuelles difficultés et donc les potentiels non-renouvellements ou résiliations. Le Groupe BLEECKER engage également des travaux de rénovation, de réhabilitation/restructuration afin de capitaliser sur l'attractivité de ses actifs. A la date de publication du présent document d'enregistrement universel, le taux de vacance n'a pas évolué de manière sensible.

### **3.1.4 Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires et au non-paiement des loyers**

L'activité locative expose le Groupe BLEECKER à des risques (i) de non paiement des loyers et (ii) et de dépendance à l'égard de certains locataires.

#### **(i) Risques liés au non-paiement des loyers**

L'essentiel du chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER est généré par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Le retard ou le défaut de paiement des loyers (ainsi que des charges refacturées) entraînerait une détérioration de la trésorerie et serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe, ainsi que ses perspectives de croissance.

Au 31 août 2023, pour un taux de retard ou défaut de paiement de 1,14 % des loyers contre 1,32 % au 31 août 2022, le taux de recouvrement à deux mois est de 54,19 % au cours de l'exercice, étant précisé que le calcul du taux de recouvrement à deux mois prend en compte le montant des impayés au 31 août 2023, moins le montant des impayés au 31 août 2023 mis à jour à plus 2 mois, divisé par le montant des impayés au 31 août 2023.

L'amélioration du taux de retard ou défaut de paiement est principalement due à la politique d'échange permanent avec les locataires du Groupe, permettant ainsi de détecter plus en amont les éventuelles difficultés ou défaut de paiement.

Afin de réduire ce risque, le Groupe, 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 (caution, garantie à première demande etc.). Par ailleurs, afin que le règlement des loyers soit suivi de manière régulière, le Groupe BLEECKER s'est adjoint les services de la société SINOUE IMMOBILIER, laquelle est notamment en charge de la facturation, du suivi des paiements et du recouvrement des loyers. Un reporting mensuel est réalisé auprès des dirigeants du Groupe BLEECKER afin de mettre immédiatement en œuvre la procédure de recouvrement.

- Le contexte économique actuel est susceptible d'engendrer des difficultés financières pour les locataires. De telles difficultés engendreraient un impact négatif sur l'encaissement des loyers et les résultats du Groupe. Le Groupe BLEECKER multiplie des échanges avec les locataires afin d'anticiper les potentielles difficultés et met en place si besoin, des mesures spécifiques telles que : étalement du paiement des loyers de certains locataires et passage du quittance trimestriel au quittance mensuel pour d'autres. Parallèlement, le Groupe BLEECKER a accentué ses études sur la solvabilité et les garanties à consentir lors de renouvellement ou de conclusion de baux.

(ii) Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires

Au 31 août 2023, les 8 principaux baux ayant la plus forte contribution aux loyers facturés par le Groupe BLEECKER (sur 86 baux au total) représentent 61,56 % des loyers facturés.

La résiliation d'un ou plusieurs de ces baux pourrait, en conséquence, avoir un impact significatif négatif sur le niveau de loyers perçus par le Groupe BLEECKER, ses résultats et sa situation financière.

Afin de réduire les conséquences liées à l'éventuelle défaillance de l'un de ses principaux locataires, le Groupe BLEECKER bénéficie de l'expertise de la société SINOUE IMMOBILIER, laquelle réalise des enquêtes de solvabilité des locataires avant la signature des baux et s'efforce de diversifier la population des locataires, de suivre l'évolution de leur situation financière au cours de la durée du bail et d'assurer un échelonnement des échéances des baux (*cf. la courbe représentant l'évolution, en pourcentage, des loyers sécurisés, en fonction de la durée des baux ci-avant*).

**3.1.5 Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Le Groupe BLEECKER doit faire face à une forte concurrence d'autres acteurs du secteur, aussi bien internationaux, nationaux que locaux, dont certains disposent d'avantages concurrentiels par rapport au Groupe (surface financière plus importante, patrimoine immobilier plus conséquent, ressources plus importantes, implantation locale, nationale ou internationale plus étendue). Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne correspondant pas aux critères d'investissement et d'acquisition du Groupe BLEECKER.

Si le Groupe BLEECKER n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou d'en gagner de nouvelles, de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités, ses résultats, ainsi que sa perspective de croissance pourraient en être affectés négativement.

Afin de réduire ce risque, le Groupe BLEECKER s'est positionné sur des classes d'actifs spécifiques (bureaux et locaux d'activités principalement), situés dans des zones géographiques dynamiques à forte création de valeur (principalement Paris et Ile de France), présentant des prestations de qualités (immeubles Haussmanniens, parc d'activités récents) avec des locataires de premier rang et des baux de

longues durées et/ou fermes. Le Groupe BLEECKER se réserve également la faculté d'étudier d'autres thèmes d'investissement afin d'anticiper et de s'adapter aux évolutions du marché.

## **3.2 Risques financiers**

### **3.2.1 Risque de 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.

Dans un contexte de hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2023, 76 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,3 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux sont donc limitées, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

La réduction de ce risque s'effectue par une constante surveillance de l'évolution des taux d'intérêt, la mesure de leur impact sur la situation financière du Groupe et la souscription d'instruments de couverture, le cas échéant. Le recours à ces instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie, au cas par cas, l'opportunité de souscrire en fonction de l'évolution des taux et des mouvements de marchés.

### **3.2.2 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.

Ce risque est réduit par 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, complétés si besoin par des apports complémentaires.

A cet effet, le Groupe BLEECKER :

- met en œuvre une gestion active de la trésorerie pour s'assurer qu'elle dispose des liquidités nécessaires pour faire face à ses obligations courantes, tels que le paiement des intérêts, des coûts opérationnels.
- établit une planification financière à long terme qui prend en compte les échéances des dettes, les périodes de refinancement, et les fluctuations potentielles des conditions du marché

immobilier.

Par ailleurs, dans le cadre de la continuité d'exploitation, le Groupe BLEECKER :

- anticipe une stabilité raisonnable des flux de trésorerie générés par ses actifs immobiliers. Cela suppose que les loyers, les taux d'occupation et les coûts d'exploitation resteront dans des fourchettes prévisibles.
- maintient la valeur de son portefeuille d'actifs en gérant activement les actifs immobiliers, en optimisant le taux d'occupation, en réalisant des rénovations ou des améliorations, et en surveillant attentivement les conditions du marché.

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. Sur un endettement bancaire total de 370,3 M€, le montant en capital de la dette auprès des établissements financiers, à moins d'un an, s'élève au 31 août 2023 à 9,7 M€.

De plus, en sus des dettes externes de la Société contractées auprès d'établissements financiers, BLEECKER dispose de comptes courants appartenant aux sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT. Ils s'élèvent respectivement à 30,1 M€ et 9,9 M€ au 31 août 2023.

Dans le cadre de certains de leurs financements bancaires, les sociétés du Groupe BLEECKER sont soumises aux covenants usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant à un niveau inférieur ou égal à 65%, 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 2023, comme au 31 août 2022, 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 2023, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 64,74% pour 1 société 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 2023, le ratio le moins élevé constaté était de 519,8% (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



2023, le ratio le moins élevé était de 111,3% 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.

A la date du présent document d'enregistrement universel, 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.

### **3.3 Risques réglementaires**

#### ***3.3.1 Risques liés à l'option pour le régime SIIC par BLEECKER***

BLEECKER, foncière cotée sur Euronext, a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après « SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au 1er septembre 2007. Au titre de ce régime, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la fraction de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et, le cas échéant, de participations dans des filiales également soumises à ce régime.

La modification substantielle du régime fiscal applicable aux SIIC et notamment une hausse significative du taux de distribution pourrait impacter défavorablement l'activité du Groupe BLEECKER, ses résultats nets futurs, ainsi que sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, en cas de non-respect par le Groupe BLEECKER des conditions et obligations imposées par le régime fiscal applicable aux SIIC, ses résultats seraient imposés à l'Impôt sur les Sociétés et entraînerait corrélativement une baisse du résultat au titre de l'exercice au cours duquel la/les condition(s) n'est (ne sont) pas respectée(s).

La Loi de Finances rectificative pour 2006 a prévu que le capital ou les droits de vote des SIIC ne devraient pas être détenus, au cours d'un exercice, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (sauf s'il s'agit de SIIC) au sens de l'article L233-10 du Code de commerce (sauf à la suite d'opérations d'offres publiques d'achat ou d'échange, d'opérations de restructuration visées à l'article 210-0A du Code général des impôts et d'opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions, à la condition que la situation soit régularisée rapidement). Pour les SIIC ayant opté pour le régime SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la date d'entrée en vigueur de cette condition de plafond de détention, qui avait été initialement fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2009, a été décalée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 par la Loi de Finances pour 2009, laissant ainsi un délai supplémentaire aux SIIC pour régulariser leur situation. Si à compter de cette date, ce seuil de détention de 60% est dépassé par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert, les résultats de la SIIC seront imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel cette condition n'est pas respectée.

Par ailleurs, la Loi de Finances rectificative pour 2006 a également prévu que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribués à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de

20% est la société SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Conformément à l'article 24 des statuts de BLEECKER, tout actionnaire autre qu'une personne physique et non soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre des distributions de dividendes, possédant plus de 10% du capital de la Société, devra indemniser la Société du montant du prélèvement de 20%, dû à raison de la distribution dont il est bénéficiaire.

BLEECKER veille au respect de l'ensemble de la réglementation actuellement en vigueur et compte-tenu des indications fiscales, fera ses meilleurs efforts pour se trouver en conformité au vu des éventuelles évolutions, assisté le cas échéant par des consultants externes, cabinets de conseils et avocats spécialisés et cabinet d'expertise comptable.

Sur l'exercice 2023, les dividendes proviennent à 100% de résultats des filiales du Groupe BLEECKER, lesquelles sont soumises au régime SIIC :

- 90 % par SARL BRAHMS
- 10 % par la SARL RAVEL

### **3.4 Risques sociaux et environnementaux**

#### **3.4.1 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux**

Le Groupe BLEECKER négocie, conclut, renouvelle et résilie en France principalement des baux commerciaux. Au 31 août 2023, 84 % des baux du Groupe BLEECKER sont des baux commerciaux comme pour l'exercice précédent. Dès lors, la modification des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement ou déplafonnement des loyers, de calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe BLEECKER imposant une adaptation de la stratégie.

En France, la législation relative aux baux commerciaux a tendance à protéger le locataire et donc à être très rigoureuse à l'égard du bailleur. Ceci se traduit notamment par un nombre important de dispositions contractuelles d'ordre public (durée minimale du bail, droit au renouvellement, indemnités d'éviction, révision et indexation du loyer). Le non-respect d'une disposition de cette nature entraînerait la nullité du contrat de bail, une baisse du taux d'occupation des actifs du patrimoine et, donc, du résultat du Groupe.

Par ailleurs, les locataires ont la possibilité de libérer les locaux à la date d'échéance du bail, ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale (le droit de résiliation triennale du locataire est d'ordre public, sauf stipulation contraire rattachée aux exceptions légales limitativement énumérées). Il en résulte un risque de vacance entraînant corrélativement l'absence de revenus (loyers, charges et impôts attachés aux immeubles qui continuent de courir) se traduisant par une baisse du résultat (cf. paragraphe « *Risques liés au non renouvellement des baux et à la vacance des locaux* » ci-dessus).

Les mesures de gestion de ce risque sont : la veille juridique ainsi que l'accompagnement de la Société par des professionnels disposant de compétences techniques spécifiques à savoir, la société SINOUHE IMMOBILIER, avocats, notaires, cabinet d'architectes.

### **3.4.2 Risques environnementaux et liés à la santé**

Par ailleurs, 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.

Bien que le patrimoine du Groupe BLEECKER ne comporte pas, à la date d'enregistrement du présent document, de locaux à usage industriel, il contient des locaux à usage d'entrepôts logistiques, activité qui peut présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Bien que tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe BLEECKER aient, lors de leur acquisition, fait l'objet de l'ensemble des diagnostics requis par la réglementation applicable et que ces diagnostics n'aient révélé aucun fait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe BLEECKER, celui-ci ne peut néanmoins pas garantir qu'il n'existe aucun risque significatif de non-conformité de l'un quelconque de ses actifs aux dispositions impératives en matière d'environnement et de santé publique. Le non-respect de ces dispositions par le Groupe BLEECKER pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation de ses immeubles ou le conduire à engager des dépenses significatives pour se mettre en conformité.

La survenance d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité de la société, son chiffre d'affaires et ses perspectives de croissance. Toutefois, de manière générale, le Groupe BLEECKER veille au respect de la réglementation applicable et à son évolution.

Par ailleurs, les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique pourraient devenir plus stricts et imposer de nouvelles obligations au Groupe BLEECKER, comme à l'ensemble des acteurs de son secteur d'activité, ce qui pourrait obliger le Groupe BLEECKER à engager des dépenses significatives afin de se conformer à cette évolution de la réglementation.

Le Groupe BLEECKER atténue ce risque par des audits approfondis réalisés par des professionnels réputés (*cf. supra* « *Risques liés aux opérations d'acquisition et/ou de cession* ») dans le cadre de ses acquisitions et par le développement de la certification environnementale BREEAM IN USE sur les actifs les plus significatifs concernant son patrimoine existant.

## **3.5 Risques liés à la gouvernance**

### **1.1.1 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUHE IMMOBILIER**

Le Groupe BLEECKER a adopté un schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, lesquels sont confiés à la société SINOUHE IMMOBILIER. Cette société est majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire de BLEECKER, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire de BLEECKER. SINOUHE IMMOBILIER assure également, auprès de sociétés dans lesquelles Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON détiennent, directement ou indirectement des participations significatives, des missions similaires à celles exercées auprès du Groupe BLEECKER.

Cette situation est susceptible de créer des conflits d'intérêt (i) dans le cadre des missions d'*asset management*, (ii) dans le cadre d'opérations d'arbitrage, et (iii) dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants (voir Chapitre 11.2 du présent document d'enregistrement universel). Ces

conflits d'intérêt pourraient avoir un effet défavorable sur la stratégie, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe BLEECKER.

La gestion de ce risque est organisée autour de deux axes :

1) **Préventions** :

- Obligation de déclaration de conflit d'intérêts
- Déclaration d'intérêts lors de la prise de fonction, et annuellement
- Communication des mandats et fonctions tous les ans
- Obligations comptables en matière d'informations sur les parties liées
- Présence de membres indépendant au sein du Conseil de surveillance

2) **Gestion** :

- Procédure des conventions réglementées
- Analyse annuelle des convention réglementées conclues antérieurement et ayant des effets sur l'exercice
- Abstention de la personne intéressée lors du vote sur les conventions réglementées

#### **4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

##### **4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société**

Depuis le 28 juin 2007, la raison sociale de la Société est « BLEECKER ». La Société était précédemment dénommée « Compagnie Française des Établissements Gaillard ».

La Société ne possède pas de nom commercial.

##### **4.2 Lieu et numéros d'enregistrement de la Société**

Depuis le 26 juillet 2007, la Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 920 650. La Société était précédemment immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Béziers sous le même numéro.

Le numéro SIRET de la Société est le 572 920 650 00296 et son code activité est le 6420Z.

Le code LEI de la Société est le 969500NWS9YHZ8AW0B54. Celui-ci expirera le 25 octobre 2024.

##### **4.3 Date de constitution et durée de la Société**

La Société a été constituée le 13 mai 1909 sous la forme d'une société anonyme régie par la loi du 24 juillet 1867. Les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 24 juillet 1966 et du décret du 23 mars 1967, par décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire de la Société du 28 juin 1968.

La durée de la Société, fixée à l'origine à 50 années, a été prorogée pour une durée de 99 années, qui prendra fin le 13 mai 2058.

#### **4.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, le siège social de la Société est situé au 39 Avenue George V – 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège social est le + 33 1 58 56 22 44.

Les sièges antérieurs de la Société BLEECKER ont été les suivants :

- 75, avenue des Champs-Élysées à PARIS (75008)  
Du ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS,  
Date du transfert : 1<sup>er</sup> octobre 2008

- 53, avenue Jean Moulin à BEZIERS (34500)  
Du ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de BEZIERS,  
Date du transfert : 28 juin 2007.

La Société est une société anonyme de droit français, à Directoire et Conseil de surveillance.

La Société est soumise au droit français.

Le site internet de la Société peut être consulté à l'adresse suivante : <https://www.bleecker.fr/> .  
Il est précisé que les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans celui-ci.

### **5. APERCU DES ACTIVITES**

#### **5.1 Principales activités**

##### **5.1.1 Activités actuelles**

BLEECKER est une société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développée sur le marché des bureaux et locaux d'activités. Au 31 août 2023, le Groupe BLEECKER possède un patrimoine d'une valeur de 694 M€, dont un actif destiné à être cédé pour 2,4 M€.

BLEECKER est un acteur majeur dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et bénéficie du statut de foncière cotée (SIIC).

BLEECKER s'appuie sur une structure totalement externalisée, composée de départements opérationnels, de conseils et d'experts.

Cette organisation permet d'assurer le contact permanent avec le marché, de comprendre les tendances et de réagir à leur émergence. L'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative contribue à la simplification et à l'optimisation de l'organisation opérationnelle en privilégiant un circuit décisionnel court centré sur la stratégie du Groupe et la mise en œuvre de sa politique de développement. Architectes, ingénieurs, analystes financiers, notaires et avocats fournissent un large spectre de savoirs et de compétences nécessaires à la réussite des opérations d'investissement.

Le Groupe BLEECKER possède au 31 août 2023, un patrimoine de 72.635 m<sup>2</sup>. Il est composé de 17 actifs.

Au 31 août 2023, les actifs de la région Paris/Ile de France représentent 100% des revenus locatifs totaux du Groupe BLEECKER.

**Ventilation des revenus locatifs par zones géographiques au 31 août 2023**

<b>En K€</b>	<b>Paris</b>	<b>Ile de France</b>	<b>Régions</b>	<b>Total</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>22 731</b>	<b>6 397</b>	<b>0</b>	<b>29 128</b>
%	78,0 %	22,0 %	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	68	53	0	<b>121</b>
Charges d'exploitation	14 769	3 606	6	<b>18 381</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-27 838	5 093	19	<b>-22 727</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-19 808</b>	<b>7 936</b>	<b>13</b>	<b>-11 859</b>
%	167,0 %	-66,9 %	-0,1 %	100,0%
Produits Financiers	0	0	0	<b>0</b>
Charges Financières	12 660	1 490	0	<b>14 150</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-12 660</b>	<b>- 1 490</b>	<b>0</b>	<b>-14 150</b>
%	89,5 %	10,5 %	0,0%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-32 468</b>	<b>6 447</b>	<b>13</b>	<b>-26 008</b>
%	124,8 %	-24,8 %	0,0 %	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	0	<b>0</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-32 468</b>	<b>6 447</b>	<b>13</b>	<b>-26 008</b>
%	124,8 %	-24,8 %	0,0 -%	100,0%

**5.1.1.1 Prise en compte du développement durable**

BLEECKER est engagée 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.

BLEECKER communique dans son rapport de gestion, au paragraphe 3.7 ci-dessous, sur les actions et les réalisations menées au titre de l'exercice clos au 31 août 2023.

D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, 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. Fort de son expérience sur la gestion d'actifs industriels classés au titre des ICPE <sup>(\*)</sup>, 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.

La réduction de l'empreinte écologique de l'activité immobilière de BLEECKER passe également par une utilisation rationnelle et raisonnable des ressources naturelles.

Consciente des efforts à mener dans ce domaine, BLEECKER est engagée dans une démarche permettant d'évaluer et de 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 de la qualité environnementale des immeubles.

Cette réflexion est menée très en amont en partenariat avec un bureau d'étude spécialisé afin d'étudier toutes les solutions d'approvisionnement énergétique envisageables, les techniques d'isolation et d'évaluer leur pertinence par rapport aux données du projet (localisation géographique, usage, climat...) et aux objectifs à atteindre.

*(\*)Les actifs BLEECKER relevant du régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) représentent près de 35 % (en surface) du patrimoine.*

### **5.1.2 Activités futures**

La Société n'a pas vocation à développer d'autres activités.

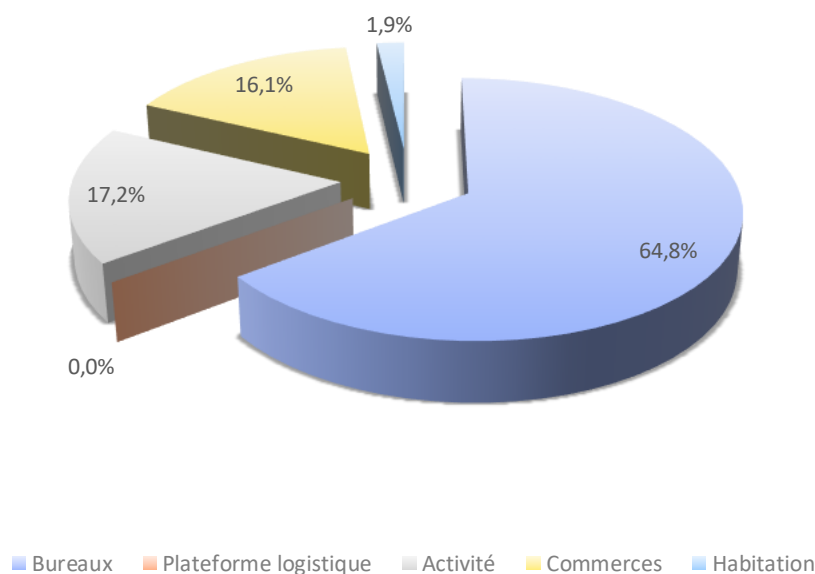
### **5.1.3 Marchés sur lesquels le Groupe BLEECKER intervient**

Le Groupe BLEECKER s'est développé sur les marchés des bureaux et locaux d'activités.

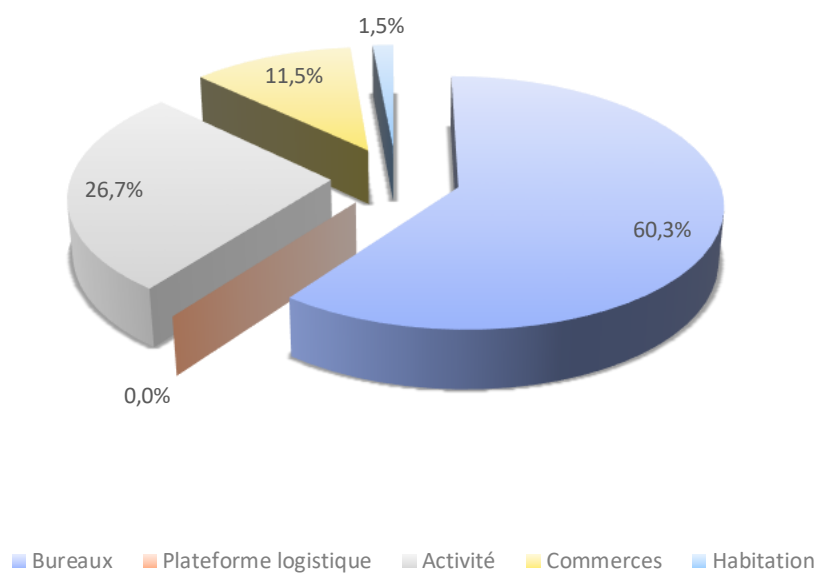
Les graphiques ci-dessous présentent l'information sectorielle du Groupe BLEECKER au 31 août 2023, en pourcentage des valeurs d'actif et en pourcentage du chiffre d'affaires consolidé par affectation.

### **5.1.4 Ventilation par types d'actifs au 31 août 2023**

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

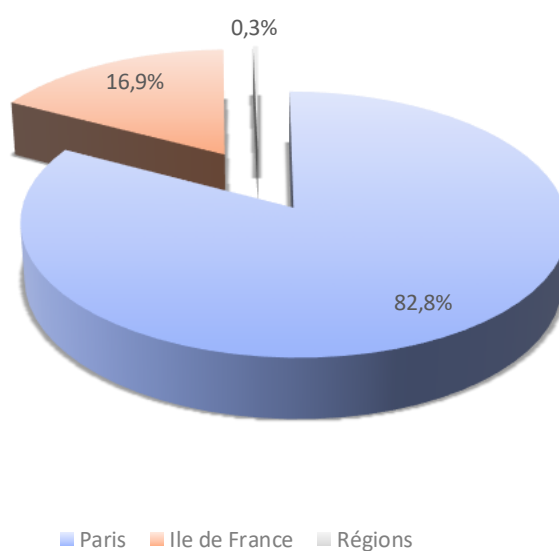


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :



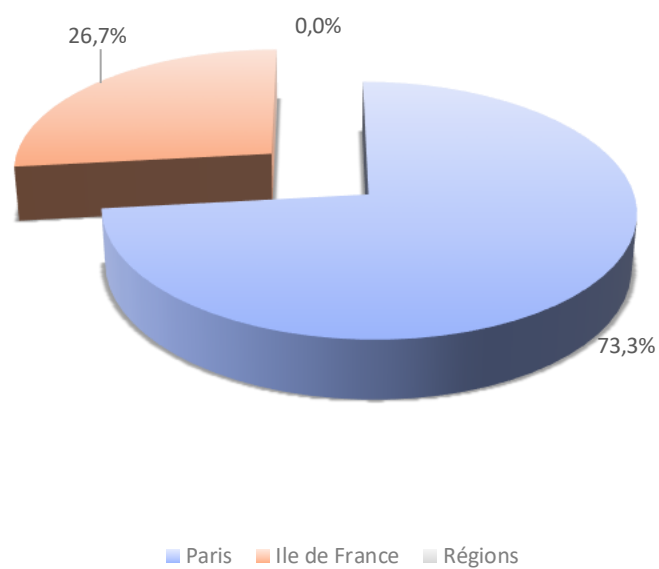
#### **5.1.5 Ventilation géographique au 31 août 2023**

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :





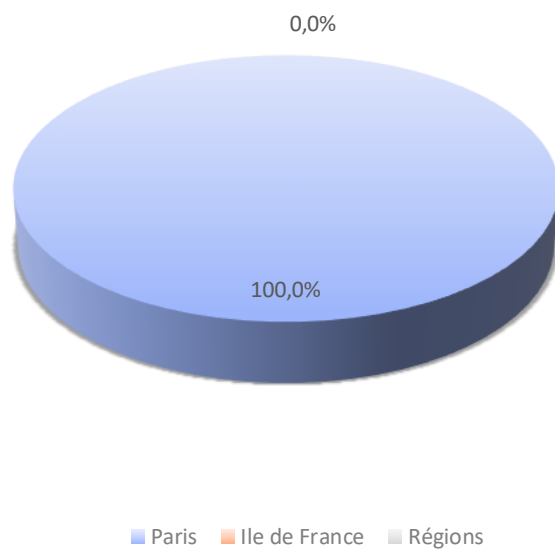
- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :



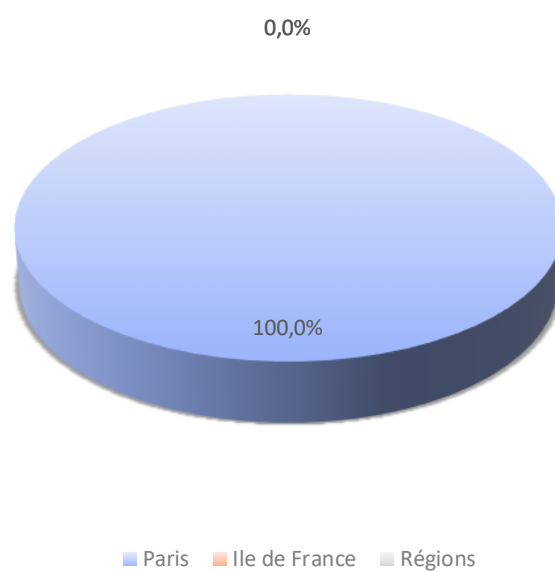
#### **5.1.6 Ventilation géographique par types d'actifs au 31 août 2023**

##### ***Bureaux***

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

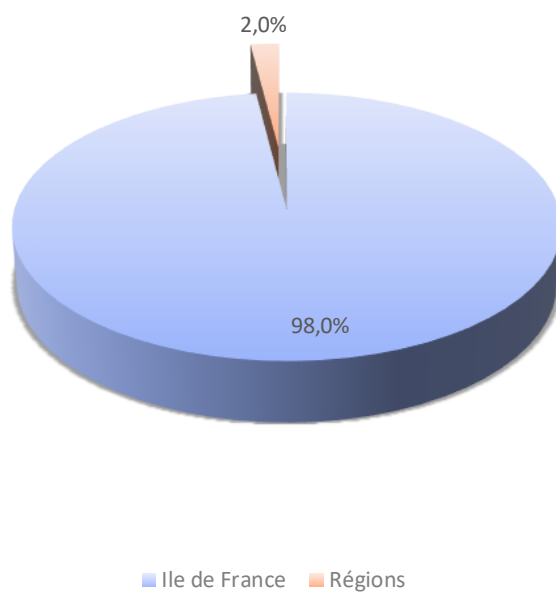


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :

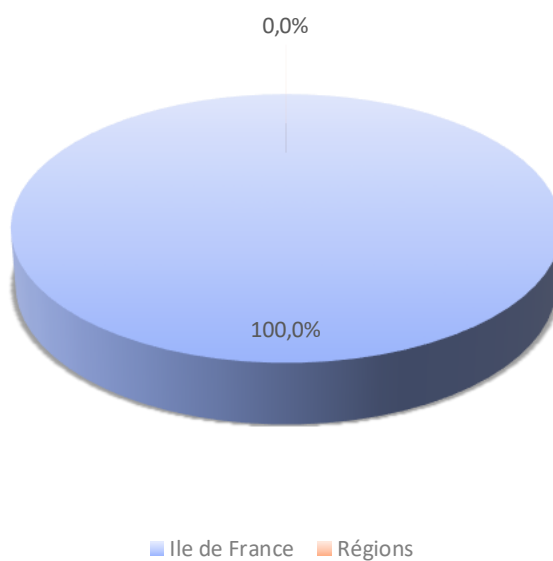


### ***Activités***

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

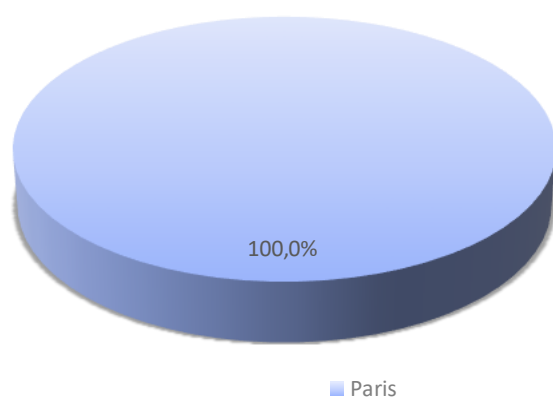


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :

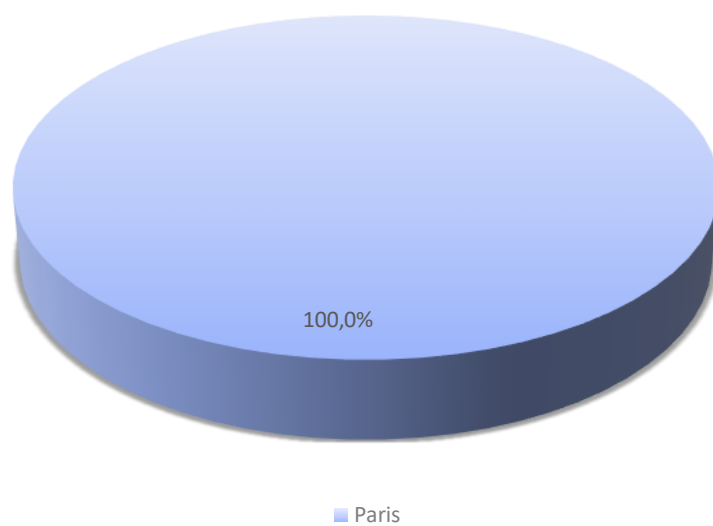


### *Commerces*

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

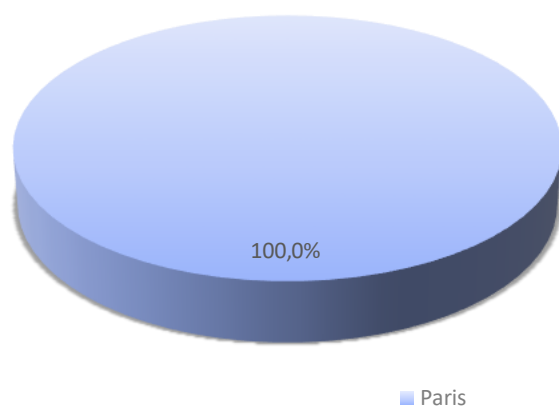


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :

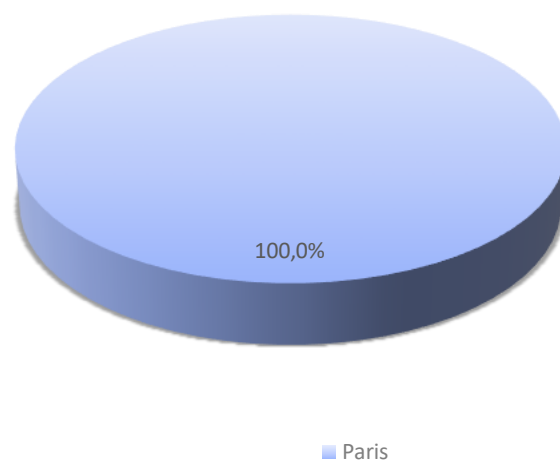


### ***Habitation***

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :



- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :



### 5.1.7 Le marché de bureaux en Ile de France

Sur les 9 premiers mois de l'année, la demande placée affiche un ralentissement modéré avec 1 351 600 m<sup>2</sup> placés (-12 % sur un an et -11 % comparé à la moyenne décennale). Sur l'ensemble de l'année, le marché des bureaux franciliens reste freiné par la conjoncture économique morose (PIB attendu de + 0,9 % en 2023 d'après la Banque de France) et les stratégies d'optimisation des coûts et de réductions surfaciques de certains groupes. Néanmoins, le bon niveau d'activité au 3<sup>ème</sup> trimestre a permis de rattraper une partie des mauvais résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Avec 484 800 m<sup>2</sup> placés, le 3<sup>ème</sup> trimestre retrouve des niveaux classiques de demande placée. Cette bonne dynamique sur ce trimestre est visible à la fois sur le créneau des petites et moyennes surfaces mais aussi sur le segment des grandes transactions > 5 000 m<sup>2</sup>.

Certains secteurs parviennent à se démarquer et enregistrent des niveaux de commercialisations satisfaisants (Paris, La Défense, Levallois). En 1<sup>ère</sup> Couronne, quelques communes présentent également une dynamique locative honorable (St Ouen, Pantin, Bagneux, Cachan...). En revanche, sur le reste du territoire, les volumes de commercialisations restent faibles.

Plusieurs phénomènes sont à l'œuvre en 2023 sur le marché des bureaux francilien : une taille des transactions plus réduite sur le créneau des grands utilisateurs mais une demande qui reste solide : recherche d'optimisation des coûts immobiliers, plus grande sélectivité des utilisateurs quant à la localisation et la qualité intrinsèque de l'immeuble. Fort de ce constat, l'année 2023 devrait se clôturer avec un volume de commercialisations de bureau en dessous de la moyenne décennale avec 1,9 millions de m<sup>2</sup>.

Evolution de la demande placée en Ile-de-France :



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2023

## Offre immédiate de bureaux en Ile-de-France

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, l'offre immédiate augmente à nouveau de 3 % par rapport au trimestre précédent et atteint 4,6 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance en moyenne au niveau de l'Ile-de-France de 7,7 %. Dans la lignée du trimestre précédent, cette augmentation de la vacance est principalement liée à des libérations de surfaces de seconde main et la mise sur le marché de surfaces rénovées. La part du neuf/restructuré passe de 33 % au 4T 2022 à 29 % au 3T 2023. Cette progression de l'offre immédiate reste très inégalement répartie. La majeure partie de l'augmentation de la vacance est attribuée sur ce semestre à la 1<sup>ère</sup> Couronne Sud, Nord et dans une moindre mesure, la 1<sup>ère</sup> Couronne Est.

### Répartition géographique de la demande placée :



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2023

## Offre future de bureaux en Ile-de-France

Sur ce 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, l'offre future certaine (tout état et tous segments de surface confondus) se réduit de 8 % pour atteindre 2 045 500 m<sup>2</sup> dont 1,4 millions de m<sup>2</sup> à venir dans l'année. Concernant l'offre probable, elle atteint un plateau avec 2,4 millions de m<sup>2</sup>. Cette relative stabilité masque des tendances très disparates avec : d'un côté, un volume de libérations attendu ces prochaines années relativement élevé et de l'autre, des projets et permis de construire déposés en nette diminution. Certains projets sont aujourd'hui mis en pause, faute de financement ou dans l'attente d'un preneur. Le contexte d'augmentation des coûts de la construction, les nouvelles contraintes réglementaires, le renchérissement et le durcissement des conditions de financement et les craintes vis-à-vis de la suroffre de bureaux compliquent la recherche d'un équilibre financier sur certains territoires, dont ceux où les perspectives d'augmentation de loyers sont limitées et/ou jugées insuffisantes.



### Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Ile-de-France :



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2023

### Valeurs faciales et perspectives

Le clivage au niveau des dynamiques de loyers faciaux ne fait que s'exacerber. D'après les données Immostat, le loyer moyen en Ile-de-France reste relativement stable sur un an à 431 € HT HC / m² / an pour des actifs neufs / restructurés. Cette relative stabilité masque néanmoins de fortes divergences. Dans Paris, le manque d'offres (avec un taux de vacance à Paris de 3,5 %) et l'inflation (ILAT en hausse de + 6,5% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023) continuent de tirer les valeurs locatives à la hausse. Les écarts de valeurs entre Paris Centre Ouest et certains secteurs du reste de Paris se réduisent.

En périphérie, les dynamiques sont plus contrastées. L'effet de l'indexation des loyers à l'inflation est moins évident dans les secteurs sur-offreurs où les renégociations peuvent être importantes. L'abondance de l'offre freine les progressions de valeurs, même si certains actifs *prime* parviennent à sortir du lot (dont Levallois avec un loyer *prime* à 565 € HT HC / m² / an). Au sein d'un même territoire, on constate de fortes divergences entre les loyers neufs et en état d'usage.



Loyer moyen *prime* en € HT HC / m² / an : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyers, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

Source : CBRE Research, T3 2023

### 5.1.8 Le marché des locaux d'activités et des petits entrepôts en Ile de France

Après deux années consécutives records, et malgré un climat conjoncturel dégradé, le marché de l'immobilier industriel francilien prouve encore une fois sa résilience au 1<sup>er</sup> semestre 2023 avec près de 525.900 m<sup>2</sup> placés. Même si le marché enregistre un recul de 29 % par rapport au S1 2022, qui pour rappel, est le meilleur semestre jamais observé, la performance du S1 2023 s'inscrit au niveau de la moyenne de long terme. 471 signatures ont ainsi été actées sur les six premiers mois de l'année, les locaux industriels < 1.000 m<sup>2</sup> représentant 2/3 des opérations.

Malgré le contexte incertain, les utilisateurs poursuivent leurs projets d'implantation avec une attention accrue portée sur l'engagement financier requis. De plus, si un nombre croissant d'entreprises cherchent à sécuriser des locaux à proximité immédiate de Paris, les disponibilités restreintes et les valeurs locatives élevées contraignent toujours une partie d'entre eux à se reporter sur la seconde voire la troisième couronne. Le secteur A86 – Francilienne demeure ainsi la place principale du marché, en concentrant la moitié du volume commercialisé.

Somme toute, le maintien de la demande, combiné à la dynamique de réindustrialisation impulsée par l'Etat et à l'essor des startups industrielles, devrait continuer de stimuler les volumes placés au second semestre.

Evolution de la demande placée en Ile-de- France :

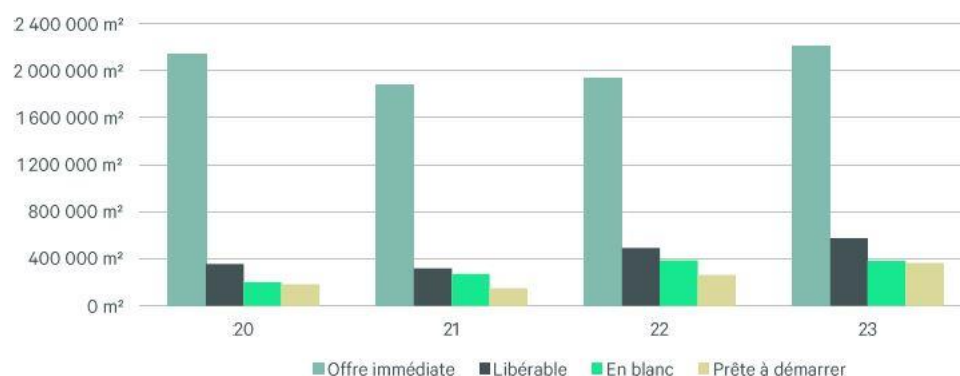


Sources : CBRE Research (2013- 2021), Immostat (2022 - 2023)

Se positionnant à un niveau légèrement supérieur à 2,2 M€ de m<sup>2</sup> à la fin du T2 2023, l'offre immédiate en Île-de-France est orientée à la hausse (+ 2 % sur 3 mois et + 24 % sur un an), soit un taux de vacance estimé à 5,6 %. Les disponibilités demeurent limitées à l'intérieur du périmètre de l'A86 au regard de la demande exprimée pour des locaux de haute efficacité fonctionnelle et environnementale situés à proximité des bassins de main d'œuvre et de consommation. La part de l'offre neuve se maintient à 21 % du stock disponible en Île-de-France, en sachant que 84 % de cette offre neuve est composée de parcs d'activités. L'offre future s'inscrit dans une logique de modernisation de l'outil immobilier industriel et de maximisation du potentiel de réindustrialisation de la région. Néanmoins dans un contexte de raréfaction du foncier productif, couplé à l'augmentation des coûts de construction et des coûts de financement, se pose la problématique de l'équilibre financier des nouveaux développements.

## Evolution de l'offre immédiate :

VISUEL 2 : Évolution de l'offre en Île-de-France



Source : CBRE Research, T2 2023

Le maintien de la demande locative, conjugué au phénomène de raréfaction foncière, favorise la poursuite de la tendance haussière des loyers en Île-de-France, avec un loyer moyen qui atteint désormais 117 €/m²/an. Le loyer moyen intra A86 est stable sur un an avec environ 143 €/m² pour s'implanter à proximité de Paris, tandis que les effets de report des utilisateurs de la première couronne vers la deuxième entraînent une pression à la hausse des loyers extra A86. Ainsi, le loyer moyen du secteur A86 – Francilienne poursuit son ascension, avec un coût de 109 €/m² à l'installation, contre 104 €/m² en 2022. Ce sont les valeurs locatives des produits neufs, en particulier les petites surfaces < 1.000 m², qui augmentent le plus significativement compte tenu du régime inflationniste.

## Loyers faciaux :

Zones géographiques		Neuf/Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	120 € / 180 €	90 € / 180 €
	Extra A86	80 € / 140 €	70 € / 100 €
Ouest	Intra A86	140 € / 175 €	110 € / 150 €
	Extra A86	100 € / 140 €	70 € / 120 €
Sud	Intra A86	170 € / 250 €	130 € / 185 €
	Extra A86	95 € / 145 €	80 € / 100 €
Est	Intra A86	150 € / 180 €	120 € / 160 €
	Extra A86	90 € / 140 €	75 € / 110 €

\*Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30

€ HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T2 2023

## **5.2 Événements marquants dans le développement de la Société au cours des trois derniers exercices**

**2021 :** La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m², appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

Le 28 juillet 2021, la SARL WAGNER a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 2.128 m² environ, situé à CLICHY (92), moyennant le prix total de 6 M€.

Le 25 août 2021, la SARL GIDE a cédé un immeuble, à usage de bureaux, d'une surface

totale de 1.428 m<sup>2</sup> environ, situé à PARIS (75009), moyennant le prix total de 32 M€.

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

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

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

**2022 :** La SARL GABRIELLI a pris livraison des travaux complémentaires et modification technique le 8 mars 2022 de l'immeuble à usage de bureaux d'une surface de 13.376 m<sup>2</sup> située à PARIS (75015).

**2023 :** Néant.

### **5.3 Stratégie et objectifs**

Les objectifs du Groupe BLEECKER sont :

- Assurer le rendement et la liquidité du patrimoine du Groupe,
- Accélérer le développement du patrimoine et en favoriser la visibilité par les marchés,
- Créer de la valeur pour ses actionnaires,
- Développer une politique de développement durable.

Pour parvenir à ces objectifs, les modes d'action sont les suivants :

- Ouvrir de nouveaux axes de développement en bénéficiant du régime SIIC,
- Assurer un taux maximal d'occupation et de recouvrement des loyers et des charges locatives,
- Optimiser le niveau de loyers en fonction de l'évolution du marché tout en contrôlant et maîtrisant les charges,
- Maintenir le niveau de qualité des actifs et, le cas échéant, les moderniser ou les restructurer tout en pérennisant des relations qualitatives avec les locataires,
- Assurer la gestion du parc immobilier existant, notamment par une optimisation des loyers, du taux d'occupation et la mise à niveau des actifs au regard des problématiques environnementales.

## **5.4 Investissements**

### **5.4.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois dernières années**

#### **5.4.1.1 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2023**

##### Acquisitions d'immeubles

Aucune nouvelle acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

##### Participations

Constitution à hauteur de 100 % par la SA BLEECKER de la SAS ILO123, société par actions simplifiée à capital variable au capital de 1.000 € dont le siège social est situé au 39, avenue George V 75008 PARIS, ayant notamment pour objet social l'acquisition d'immeubles, la détention et la gestion par bail, ainsi que toutes opérations financières et généralement toutes opérations commerciales, financières, civiles, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social.

La SARL PROUST a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 28 juillet 2023, de la SCI DE LA CROIX DU SUD. La transmission universelle du patrimoine de la SCI DE LA CROIX DU SUD a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 août 2023.

#### **5.4.1.2 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2022**

##### Investissements

Suite au repositionnement de l'immeuble de bureaux détenu par la SARL GABRIELLI, sis à Paris 15<sup>ème</sup>, 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.

##### Cessions d'immeubles

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

##### Participations

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

#### **5.4.1.3 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2021**

##### Acquisitions d'immeubles

Aucune nouvelle acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

### Cessions d'immeubles

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

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

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

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

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

### Investissements

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

### Participations

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

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe. Cette opération a entraîné la comptabilisation dans les comptes sociaux d'un montant de 48,6 M€ en produit financier.

#### **5.4.2 Principaux investissements en cours**

Aucun investissement particulier n'est actuellement en cours.

### 5.4.3 Informations sur les participations

Les informations concernant la situation des filiales et participations de la Société au 31 août 2023, sont présentées dans le tableau ci-après :

#### BLEECKER S.A.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2023

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 31/08/23	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/23	Dividendes Encaissés
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS</b>									
<b>1/ Filiales (+50% du Capital détenu)</b>									
SARL MAHLER	1 050 000	-697 559	100,00%	11 057 500	-	-	1 099 056	-145 770	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-778 639	100,00%	1 653 100	-	-	1 015 393	348 246	-
SARL MOZART	22 625	-1 042 119	100,00%	22 625	-	-	-721	6 404	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	6 112 876	1 346 011	86 753
SARL BRAHMS	7 625	1 099 303	100,00%	501 725	-	-	-	33 571	754 473
SARL VARESE	7 500	-4 469	100,00%	127 500	-	-	-	-18 399	-
SARL WAGNER	2 685 201	616 163	100,00%	29 892 100	-	-	-	84 082	-
SARL LULLI	7 625	462 377	100,00%	7 625	-	-	283 887	131 673	-
SARL PROUST	12 200	-14 326	100,00%	134 200	-	-	-	-2 658 088	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 324 363	99,98%	48 304 080	-	-	5 554 929	-201 435	-
SARL MALLARME	8 283 000	-1 396 838	100,00%	12 039 891	-	-	1 097 626	304 811	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-20 795 570	100,00%	21 107 525	-	-	3 705 439	-11 093 546	-
SAS ILO 123	1 000	0	100,00%	1 000	-	-	-	-433	-
<b>2/ Sous-Filiales (+50% du Capital indirectement détenu)</b>									
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	10 000	-668 689	99,90%	-	-	-	1 385 679	466 499	-
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 000	-977 690	99,90%	-	-	-	696 294	5 045	-
SCI 176 RIVOLI	1 000	-6 257 550	99,90%	-	-	-	984 461	-2 009 765	-
SCI 30 HAUSSMANN	1 000	-2 883 772	99,90%	-	-	-	629 727	-446 502	-
<b>Sous total des titres Filiales</b>				<b>128 588 497</b>		<b>0</b>			<b>841 227</b>
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
<b>Sous Total Participations</b>				<b>128 954 695</b>					
<b>2/ Titres d'autocontrôle</b>									
Titres BLEECKER			0,1775%	<b>71 558</b>					

#### **5.4.4 Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles**

A la connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a influencé au cours des dernières années ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations du Groupe.

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.

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.

S'agissant des immeubles du Groupe BLEECKER soumis à la réglementation relative aux établissements recevant du public, il appartient aux locataires d'obtenir les autorisations nécessaires à l'ouverture de leurs locaux au public. Dans le cadre de la gestion locative des immeubles du Groupe, les locataires concernés doivent remettre la copie de l'autorisation administrative d'ouverture au public qui leur a été délivrée par la préfecture.

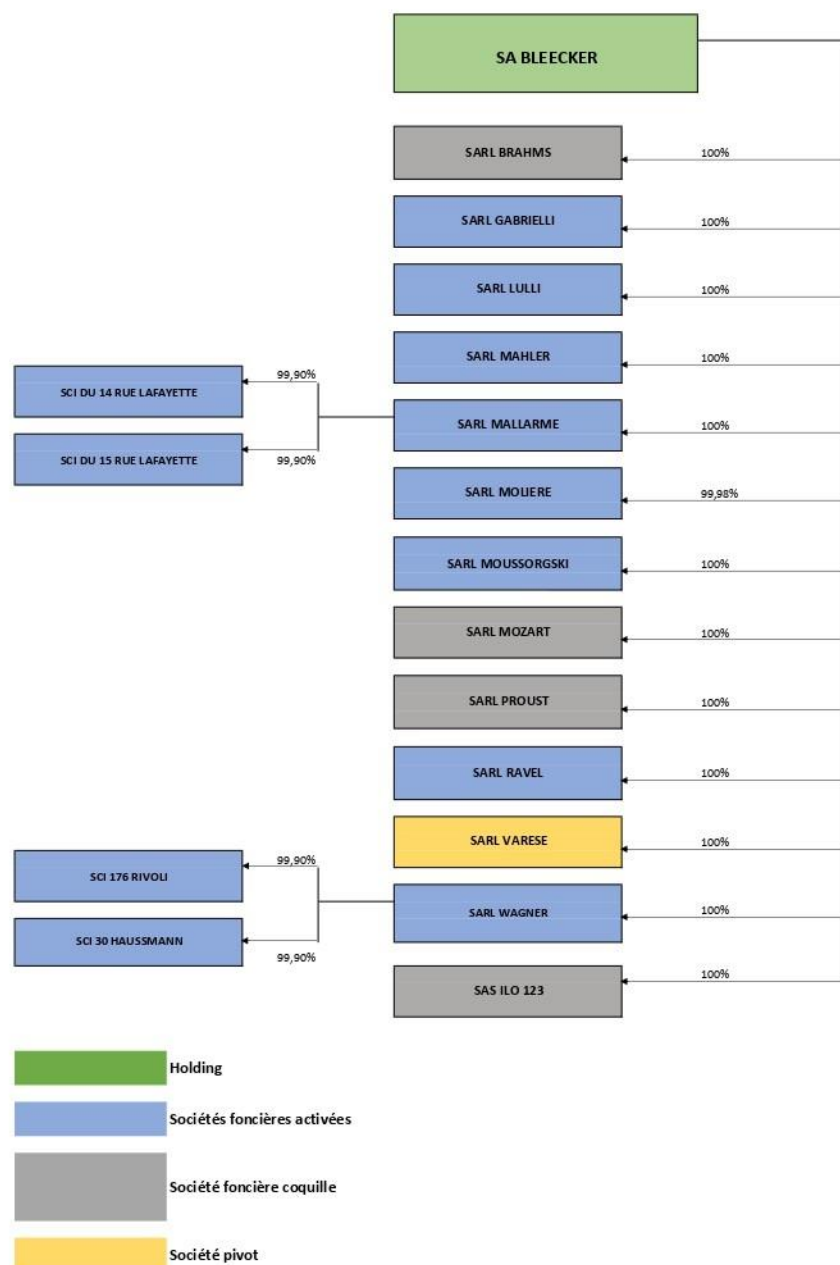


## SYNTHESE DES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE BLEECKER

Objectifs	Principales actions	Priorité (*)
<b>Réduire l'empreinte environnementale</b>		
Réduire les consommations énergétiques	Assurer la complétude des informations relatives aux consommations privatives	1
	Relancer une communication auprès de tous les locataires afin de les sensibiliser aux éco-gestes	1
	Cartographier les consommations en kWh/m²/an du patrimoine par typologie d'actif	1
	Finaliser les audits (decret tertiaire, décret Bacs) afin d'établir un plan de réduction des consommations sur tous les immeubles	2
	Etudier et Développer le recours aux énergies renouvelables pour les immeubles adaptés	3
	Engager les plans d'actions visant à réduire les consommations selon les échéances réglementaires (actuellement 2030/2040/2050)	3
Réduire les gaz à effet de serre	Cartographier les émissions de gaz à effets de serre en kgCO <sub>2</sub> /m²/an liés aux consommations énergétiques des immeubles afin d'identifier les leviers d'action	1
	Intégrer à tout programme de rénovation lourde des objectifs de décarbonation dans le choix des matériaux et sources d'énergie notamment	2
	Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques sur les parcs de stationnement des immeubles d'activité RAVEL et BLEECKER	2
	Etablir des bilans carbone des immeubles en intégrant l'usage (intrants, déchets, modes de transports,...)	3
	Réduire le recours au gaz comme combustible de chauffage par l'étude de solutions de remplacement	3
Réduire les déchets et mieux recycler	Améliorer le tri et le recyclage des déchets de chantier lors des petits travaux non soumis au SOGED par la mise en place de clauses particulières dans tous les contrats	1
	Sensibiliser les locataires sur la réduction des déchets et le respect du tri sélectif	1
	Intégrer aux contrats fournisseurs des objectifs de réduction des déchets, emballages, et de traçabilité de l'élimination de tous déchets dangereux	2
	Améliorer la connaissance des gisements de déchets générés par l'exploitation des immeubles	3
Préserver la ressource en eau	Intégrer de façon systématique le recours aux équipements hydro-économes dans tout projet de rénovation de locaux	1
	Etablir un bilan des consommations d'eau par immeuble et par occupant ou m² afin d'identifier les leviers d'actions	2
	Etudier l'intégration de système de récupération d'eau de pluie sur les immeubles d'activité disposant de toitures de grande surface	3
<b>Développer les certifications environnementales des immeubles</b>		
	Réaliser des audits de pre-assessment BREEAM-IN-USE sur les immeubles parisiens non certifiés	1
	Certifier les immeubles parisiens éligibles à la certification BREEAM-IN-USE au niveau minimal Verygood	2
	Lancer la certification Biodiversity-Life sur les immeubles disposant d'un fort potentiel écologique	3
<b>Préserver la Biodiversité</b>		
	Assurer une gestion écologique sur tous les immeubles en généralisant et en actualisant la charte BLEECKER	1
	Obtenir la vérification Biodiversity Life sur l'actif GABRIELLI et suivre un plan de progrès en lien avec les utilisateurs des locaux	2
<b>Anticiper les aléas climatiques</b>		
	Evaluer la vulnérabilité des immeubles au changement climatique par l'outil de l'OID Bat-ADAPT afin de définir des priorités et un plan d'actions	2
	Mettre en œuvre les solutions adaptatives sur les immeubles concernés par une forte vulnérabilité	3
(*) P1 : action à court terme / P2 actions à moyen terme (sur les 3 prochains exercices) / P3 actions à plus long terme		

## 6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

### 6.1 Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2023



L'organigramme ci-dessus représente les liens juridiques entre les différentes sociétés du Groupe BLEECKER au 31 août 2023. Les pourcentages indiqués dans cet organigramme correspondent aux pourcentages de détention du capital, lesquels sont identiques aux pourcentages de droits de vote.

## 6.2 Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2023

NOM	N° SIREN	Siège	% du capital et des droits de vote
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	99,90
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	99,98
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	99,90
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	99,90
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	99,90
SAS ILO 123	949 921 266	Paris	100

Toutes les filiales et participations de la Société ont pour activité, directement ou indirectement, la gestion et/ou la location de biens immobiliers.

## **7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**

Les informations financières sélectionnées et présentées au présent Chapitre sont issues des états financiers consolidés de BLEECKER établis selon les normes IFRS. Elles présentent des extraits du bilan, du compte de résultat des états financiers consolidés (audités) de la Société pour les exercices clos les 31 août 2023, 2022, et 2021.

Ces données doivent être appréciées en se référant au Chapitre 7 du présent document d'enregistrement universel qui présente les facteurs pouvant influencer sur le résultat d'exploitation des états financiers consolidés, au Chapitre 8, aux notes y afférentes figurant au Chapitre 18, ainsi qu'au Chapitre 19.

## 7.1 Situations financières

### 1. BILANS CONSOLIDÉS COMPARATIFS SYNTHÉTIQUES

(en K €)	31 08 2023	31 08 2022	31 08 2021
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	701 193	724 023	708 442
Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	3 000	3 000	3 000
Immubles de placement	694 970	719 400	703 000
Immobilisations financières	3 223	1 623	2 442
<b>ACTIFS COURANTS</b>	33 884	21 619	23 937
<i>Dont actifs destinés à la vente</i>	2 364	0	4 160
<i>Dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	6 351	423	3 141
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>735 078</b>	<b>745 642</b>	<b>732 379</b>

<sup>(1)</sup> il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER ®

(en K €)	31 08 2023	31 08 2022	31 08 2021
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	300 600	326 608	380 013
<i>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</i>	300 600	326 608	378 939
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</i>	0	0	1 074
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	366 614	229 252	191 416
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	279 281	137 948	102 920
> <i>Dont CBI</i>	81 307	86 397	84 128
<b>PASSIFS COURANTS</b>	67 864	189 781	160 950
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	4 745	109 631	101 588
> <i>Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente</i>	0	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>735 078</b>	<b>745 642</b>	<b>732 379</b>

## **2. COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES SYNTHETIQUES**

(en K €)	31 08 2023	31 08 2022	31 08 2021
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
<b>Produits opérationnels</b>	29 249	24 015	21 781
<b>Charges opérationnelles</b>	18 381	22 008	18 109
Juste valeur des immeubles	-22 727	2 931	72 301
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actifs</b>	-11 859	4 938	75 973
Résultat des cessions d'actifs	0	-157	11 041
<b>Résultat opérationnel après cession d'actifs</b>	-11 859	4 781	87 104
Produits financiers	0	5	60
Charges financières	14 150	9 958	10 184
<b>Résultat financier</b>	-14 149	-9 954	-10 125
<b>Variation de périmètre</b>	0	0	0
<b>Résultat net</b>	-26 009	-5 173	76 889

## **3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES**

(en K €)	31 08 2023	31 08 2022	31 08 2021
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	5 190	261	750
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	(661)	(7 874)	69 790
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	1 424	4 873	(66 944)
<b>Variation de trésorerie</b>	5 954	(2 741)	3 597
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	397	3 137	(459)
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	6 351	397	3 137

#### **4. ACTIF NET REEVALUE (ANR), DETTE NETTE ET LOAN TO VALUE (LTV)**

	ANR EPRA de liquidation		
	31/08/2023	31/08/2022	31/08/2021
<i>En milliers d'euros</i>			
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	<b>300 600</b>	<b>326 608</b>	<b>378 939</b>
Retraitement droits inclus (Cf. valeurs d'expertise)			
<b>ANR de liquidation</b>	<b>300 600</b>	<b>326 608</b>	<b>378 939</b>
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)	0	0	0
Passifs dérivés à la juste valeur	0	0	0
<b>ANR EPRA de liquidation</b>	<b>300 600</b>	<b>326 608</b>	<b>378 939</b>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>
<b>ANR de liquidation par action</b>	<b>267,27</b>	<b>290,40</b>	<b>336,93</b>
<b>ANR EPRA NTA</b>	<b>297 600</b>	<b>323 608</b>	<b>375 939</b>
Nombre d'actions	1 126 686	1 126 686	1 126 686
Neutralisation des actions d'autocontrôle	-2 000	-2 000	-2 000
Nombre d'actions diluées	1 124 686	1 124 686	1 124 686
<b>ANR NTA par action</b>	<b>264,61</b>	<b>287,73</b>	<b>334,26</b>

L'ANR EPRA de liquidation correspond à la quote-part du Groupe dans les capitaux propres consolidés.

L'ANR EPRA de liquidation s'établit à 300 600 M€ au 31 août 2023. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droits des actifs immobiliers courants et non courants expertisés pour les comptes au 31 août 2023, soit 697 360 M€.

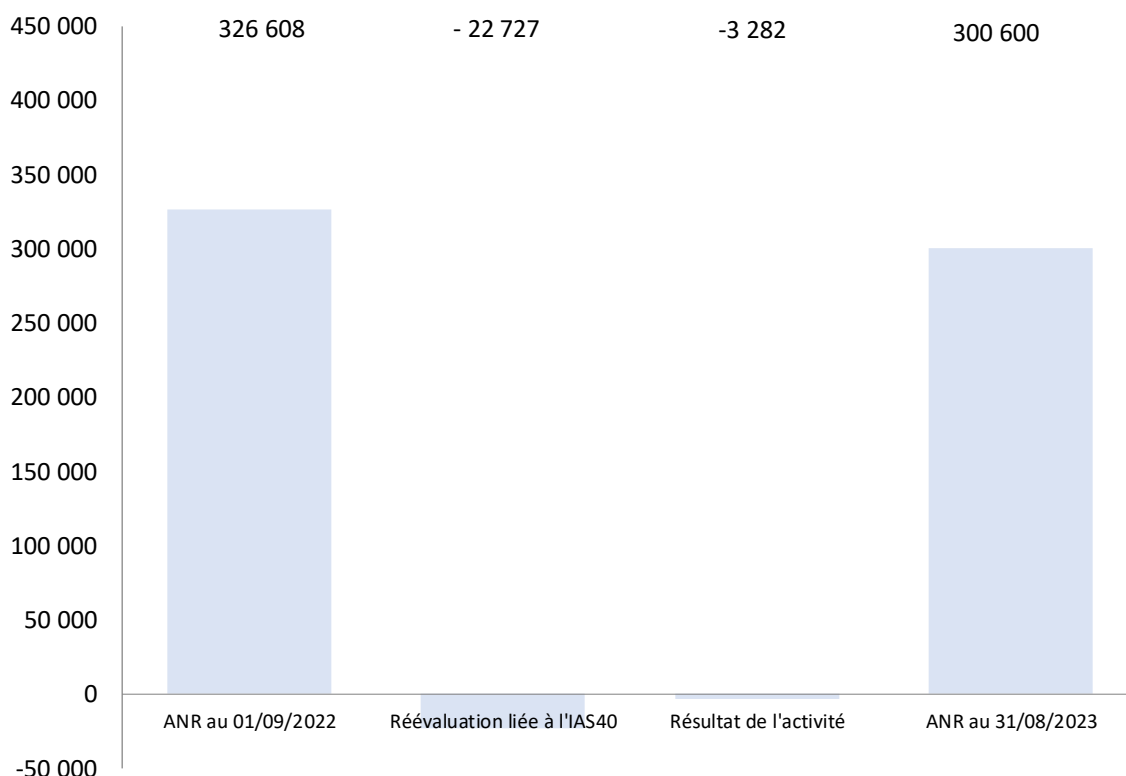
L'Activité du Groupe BLEECKER étant exclusivement une activité foncière, seul l'indicateur ANR EPRA est présenté au sein de ce chapitre.

	ANR EPRA de reconstitution		
	31/08/2023	31/08/2022	31/08/2021
<i>En milliers d'euros</i>			
<b>ANR de liquidation</b>	<b>300 600</b>	<b>326 608</b>	<b>378 939</b>
<i>Retraitement droits inclus</i>	39 365	39 990	38 292
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>339 965</b>	<b>366 598</b>	<b>417 231</b>
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)	0	0	0
Passifs dérivés à la juste valeur	0	0	0
<b>ANR EPRA de reconstitution</b>	<b>339 965</b>	<b>366 598</b>	<b>417 231</b>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	1 124 686	1 124 686	1 124 686
<b>ANR de reconstitution par action</b>	<b>302,28</b>	<b>325,96</b>	<b>370,98</b>



Le graphique ci-dessous décompose la variation de l'ANR de liquidation du Groupe Bleecker entre le 31 août 2022 et le 31 août 2023.

En K euros



#### Dette nette et Loan To Value (LTV\*)

	31/08/2023	31/08/2022	31/08/2021
<i>En milliers d'euros</i>			
<b>Dette nette de la trésorerie (A)</b>	<b>369 958</b>	<b>342 489</b>	<b>305 503</b>
<i>Immeubles (B)</i>	<i>697 360</i>	<i>719 400</i>	<i>707 160</i>
<b>LTV = (A)/(B)</b>	<b>53 %</b>	<b>48%</b>	<b>43%</b>

\*Le ratio LTV est calculé selon la méthodologie définie par l'EPRA.

## 7.2 Revenus locatifs

### 7.2.1 Changements importants de revenus locatifs consolidés

Les revenus locatifs du Groupe BLEECKER ont augmenté : 29,1 M€ contre 24 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation positive s'explique principalement par la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, notamment sur l'actif de la SARL GABRIELLI, ainsi que sur celui de la SARL MOLIERE et l'évolution favorable des indices de révision des loyers. Compte tenu du plein effet de ces nouveaux baux, les charges refacturées ont augmenté corrélativement.

## 8. TRESORERIE ET CAPITAUX

### 8.1 Tableau de variation des capitaux propres

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détenition	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
<b>au 31 08 2021</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>8 479</b>	<b>258 971</b>	<b>77 395</b>	<b>378 939</b>	<b>1 074</b>	<b>380 013</b>
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
<b>au 31 08 2022</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>8</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>		<b>303 654</b>	<b>-5 173</b>	<b>326 609</b>	<b>0</b>	<b>326 608</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2022								-5 173	5 173			
Résultat de la période									-26 009	-26 009		-26 009
Variations de périmètre												0
<b>au 31 08 2023</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>8</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>298 482</b>	<b>-26 009</b>	<b>300 600</b>	<b>0</b>	<b>300 600</b>

L'évolution des capitaux propres est essentiellement due à la capitalisation des résultats négatifs antérieurs lesquels se sont élevés à (5 173) K€ au 31.08.2022 et à (26 009) K€ au 31.08.2023 entrainant par conséquence une baisse du montant des capitaux propres passant ainsi de 326 608 K€ au 31.08.2022 à 300.600 K€ au 31.08.2023.

## 8.2 Flux de trésorerie consolidés

(en K €)	Notes	31-août-23	31-août-22
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>(26 009)</b>	<b>(5 173)</b>
Part relative aux intérêts minoritaires			
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	0	157
<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	22 727	(2 931)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>			
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.4	14 150	9 959
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>10 868</b>	<b>2 012</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	9.1.1.9	<b>(5 677)</b>	<b>(1 751)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>5 190</b>	<b>261</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	(661)	(10 481)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		0	(181)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		0	1 000
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	0	924
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		0	863
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(661)</b>	<b>(7 874)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants*</i>	9.1.1.2	166 677	152 557
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.1.2	(157 907)	(93 809)
<i>Intérêts versés</i>		(7 345)	(6 718)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		0	(47 158)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>1 424</b>	<b>4 873</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>5 954</b>	<b>(2 741)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>397</b>	<b>3 137</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>6 351</b>	<b>397</b>

\*Retraité du flux de 1,6 M€ de compte réserve sur l'emprunt de la SARL GABRIELLI (comptabilisé en actifs non courants)

### **8.3 Besoin de financement et structure de financement**

Le tableau figurant au paragraphe 9.1.2.2. de l'Annexe 2 du présent document d'enregistrement universel, présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 31 août 2023, l'échéancier des paiements pour les années 2023 à 2028 et au-delà.

Les sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT possèdent des comptes courants d'actionnaires dans les livres de la SA BLEECKER, lesquels s'élèvent respectivement à 30,1 M€ et 9,9 M€ au 31 août 2023.

Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés.

Afin d'assurer ses besoins de financements quotidiens au sein de son patrimoine, le Groupe BLEECKER s'assure d'un fonds de roulement quotidien, via :

- La prévisibilité des flux de trésorerie provenant des loyers et des revenus générés par les actifs immobiliers via une estimation précise des revenus et des dépenses à court terme.
- La prise en compte des hypothèses sur le taux d'occupation des actifs et sur les périodes de vacance.
- Une estimation des coûts d'exploitation courants tels que l'entretien, les réparations, l'assurance, les frais de gestion.
- La durée du cycle de recouvrement des loyers qui constitue une hypothèse cruciale pour estimer la disponibilité de liquidités.
- La prise en compte des hypothèses sur les tendances du marché immobilier, telles que les augmentations potentielles des valeurs des propriétés, les changements dans la demande de locataires, ou les fluctuations des prix de location.

### **8.4 Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux**

A la connaissance de la Société, hormis les covenants usuels (*cf paragraphe 6.7 de l'Annexe 2 du présent document d'enregistrement universel*), il n'existe pas d'autres restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé significativement ou pouvant influencer significativement, de manière directe ou indirecte, sur ses opérations.

### **8.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris**

A la date du présent document d'enregistrement universel, la Société dispose de tous les financements nécessaires pour honorer ses engagements.

## **9. INFORMATION SUR LES TENDANCES**

Les perspectives d'avenir et les objectifs du Groupe tels que présentés, ci-après, ne constituent pas des données prévisionnelles mais de simples objectifs résultant des orientations stratégiques déclinées en plan d'actions pour l'ensemble du Groupe.

### **9.1 Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31 août 2023) jusqu'à la date du présent document d'enregistrement universel**

En date du 19 septembre 2023, la SA BLEECKER a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510) moyennant le prix de 2,4 M€.

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel les états financiers vérifiés ont été publiés.

### **9.2 Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER**

L'activité de BLEECKER est sensible à l'évolution de la conjoncture économique et de la consommation, ainsi qu'au niveau des taux d'intérêt.

BLEECKER poursuit sa stratégie, portant sur la commercialisation de ses actifs, la consolidation des relations avec les locataires impliquant une gestion active des impayés, un suivi des défaillances éventuelles, la mise en place de sûretés *ad hoc* et la pérennisation des relations avec les locataires de qualité. Par ailleurs, BLEECKER reste attentif aux opportunités d'arbitrage. BLEECKER pourra également se positionner à l'acquisition sur le marché des immeubles parisiens à revaloriser et/ou sur les parcs d'activité.

BLEECKER maintient une approche volontaire afin d'atteindre ses objectifs, malgré le contexte économique actuel.

BLEECKER demeure confiant dans la poursuite de sa stratégie, grâce notamment à son positionnement, à la typologie des immeubles du Groupe BLEECKER, ainsi qu'à sa stratégie de revalorisation et de repositionnement concernant certains actifs de son patrimoine qui sont des atouts majeurs. Compte tenu du contexte économique actuel, BLEECKER se réserve néanmoins la faculté d'étudier d'autres thèses d'investissement.

La survenance de certains risques décrits au Chapitre 3 « Facteurs de risques » du présent document d'enregistrement universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats, les objectifs du Groupe BLEECKER et sur sa capacité à atteindre ses objectifs. Ces risques sont divisés en cinq catégories principales lesquelles sont :

- Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER
- Risques financiers
- Risques réglementaires
- Risques sociaux et environnementaux
- Risques liés à la gouvernance

## **10. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La Société ne fait pas de prévision ou d'estimation du bénéfice.

## **11. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

### **11.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance**

A la date du présent document d'enregistrement universel, la Société est une société à Directoire et Conseil de surveillance. Un résumé des principales dispositions contenues dans les statuts concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance figure au Chapitre 13 « Fonctionnement et mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance » ci-après.

### **11.1.1 Membres du Directoire et de la Direction Générale**

MEMBRES du DIRECTOIRE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUVELLEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Muriel MARCILHACY-GIRAUD	Président	08.11.2006 N 08.11.2012 R 08.11.2018 R	07.11.2024 (Nommés pour 6 ans conformément à l'article 17 des statuts)
Philippe BUCHETON	Directeur Général	08.11.2006 N 08.11.2012 R 08.11.2018 R	

### **11.1.2 Membres du Conseil de surveillance**

MEMBRES du CONSEIL DE SURVEILLANCE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUVELLEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Sophie RIO-CHEVALIER	Président	08.11.2006 N 10.02.2011 R 24.02.2017 R 16.02.2023 R	AGO 02.2011 sur ex 31.08.2010 AGO 02.2017 sur ex 31.08.2016 AGO 02.2023 sur ex 31.08.2022 AGO à tenir dans l'année 2029
Thierry CHARBIT	Vice-Président	21.02.2020 N 16.02.2023 R	AGO 02.2023 sur ex 31.08.2022 AGO à tenir dans l'année 2029
Hélien de la POEZE D'HARAMBURE		24.02.2017 N 16.02.2023 R	AGO 02.2023 sur ex 31.08.2022 AGO à tenir dans l'année 2029

### **11.1.3 Liens familiaux**

Néant.

### **11.1.4 Renseignements complémentaires concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance**

L'expérience pour chaque membre du Directoire et du Conseil de surveillance est la suivante :

#### **Directoire :**

#### ***Muriel MARCILHACY-GIRAUD***

- Diplômée de l'IEP Paris, HEC, DESS de droit des affaires, École de Formation du Barreau
- Avocate chez Ashurst Morris Crisp
- Depuis 2000 : associée du groupe immobilier BLEECKER.
- Gérante de sociétés, notamment de la SARL NUBIE, laquelle est associée/gérante de la SNC SINOUE IMMOBILIER (cf. 11.1.5 ci-dessous)

***Philippe BUCHETON***

- Diplômé de l'ESLSCA
- Diverses responsabilités dans le secteur de l'immobilier d'entreprise
- Depuis 1997 : co-fondateur et associé du groupe immobilier BLEECKER.
- Gérant de sociétés, notamment de la SARL ANNAPURNA, laquelle est associée/gérante de la SNC SINOUE IMMOBILIER (cf. 11.1.5 ci-dessous)

**Conseil de surveillance :**

***Sophie RIO-CHEVALIER***

- 1990-2000 : juriste au sein du Groupe Crédit Lyonnais puis Secrétaire Générale d'une filiale
- Depuis 2000 : Directeur général de la Société AM DEVELOPPEMENT
- Gérante de SARL/SC (cf. 11.1.5 ci-dessous)

***Thierry CHARBIT***

- Gérant de sociétés (cf. 11.1.5 ci-dessous)

***Héliel de la POEZE d'HARAMBURE***

- Gérant de sociétés (cf. 11.1.5 ci-dessous)

Messieurs Thierry CHARBIT et Héliel de la POEZE d'HARAMBURE sont considérés comme indépendants, conformément au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF. En effet, selon ledit Code, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant, sont les suivants, ne pas :

- être salarié ou dirigeant mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- être lié directement ou indirectement à un client, un fournisseur, un banquier d'affaires, ou un banquier de financement significatif de la Société ou du Groupe, ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité ;
- avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Madame Sophie RIO, Président du Conseil de surveillance, n'est pas considérée comme indépendante dans la mesure où elle est membre dudit Conseil depuis plus de douze ans.

**11.1.5 Principaux mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2023**

La liste des principaux mandats et fonctions exercés dans toute la Société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2023 figure en annexe du Rapport du Conseil de surveillance sur le Gouvernement d'Entreprise, au paragraphe 13.5.1 ci-dessous.

### **11.1.6 Informations judiciaires**

Au cours des cinq dernières années, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire et du Conseil de surveillance visés aux paragraphes 11.1.1 et 11.1.2 du présent Chapitre n'a fait l'objet de ou n'a été associé à :

- une condamnation pour fraude ;
- une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- une incrimination et/ou une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels) ;
- une interdiction ou un empêchement par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

## **11.2 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUE IMMOBILIER**

La société SINOUE IMMOBILIER est majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire.

Le Groupe BLEECKER a adopté un schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, lesquels sont confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Les montants totaux versés au titre des prestations réalisées par la société SINOUE IMMOBILIER, au titre de l'Asset management, de la Stratégie et de la Gestion Locative, pour les exercices clos les 31 août 2021, 2022 et 2023 ont été respectivement de 10 827 608 € HT, 11 039 410 € HT et 11 451 386 € HT.

Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, pour les exercices clos les 31 août 2021, 2022 et 2023 se sont élevées respectivement à 3 711 779 € HT, 1 863 062 € HT et 1 790 468 € HT.

SINOUE IMMOBILIER assure également, auprès de sociétés dans lesquelles Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON détiennent, directement ou indirectement, des participations significatives (ensemble, les « **Autres Sociétés** »), des missions similaires à celles exercées auprès du Groupe BLEECKER.

Cette situation est susceptible de créer des conflits d'intérêts (i) dans le cadre des missions d'*asset management*, (ii) dans le cadre d'opérations d'arbitrage, et (iii) dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants.

### **➤ *Conflits d'intérêts dans le cadre des missions d'asset management***

Il ne peut être exclu que la société SINOUE IMMOBILIER, dans le cadre des missions d'*asset management* auprès du Groupe BLEECKER, soit amenée à être en conflit entre les intérêts du Groupe BLEECKER et ses propres intérêts, et qu'elle décide de privilégier ses propres intérêts aux intérêts du Groupe BLEECKER.

Ces conflits d'intérêts pourraient notamment se manifester lors de décisions d'investissement ; l'attribution des dossiers d'acquisition traités par SINOUE IMMOBILIER pourrait se faire en faveur du Groupe BLEECKER ou d'une Autre Société. Ces conflits d'intérêts pourraient avoir un effet défavorable sur la stratégie, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date d'enregistrement du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.



➤ *Conflits d'intérêts dans le cadre d'opérations d'arbitrage*

La société SINOUE IMMOBILIER pourrait être amenée à envisager des opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers, entre le Groupe BLEECKER et les Autres Sociétés, consistant en l'acquisition ou la cession d'actifs immobiliers par le Groupe BLEECKER auprès d'Autres Sociétés.

Les Autres Sociétés auraient intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque le Groupe BLEECKER aurait intérêt à acheter au prix le plus bas et inversement, et il existe en conséquence, potentiellement un risque que les opérations d'arbitrage ne soient pas réalisées aux meilleures conditions par le Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date d'enregistrement du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.

➤ *Conflits d'intérêts dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants*

SINOUE IMMOBILIER assiste le Groupe BLEECKER et les Autres Sociétés dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants. SINOUE IMMOBILIER pourrait donc être amenée, à privilégier l'occupation de lots vacants d'actifs immobiliers détenus par ces Autres Sociétés, au détriment de lots vacants détenus par le Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date du dépôt auprès de l'AMF du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.

## **12. REMUNERATIONS ET AVANTAGES**

### **12.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants**

#### ***12.1.1 Membres du Directoire et Direction Générale***

Conformément à la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 février 2023, aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Directoire. Ceux-ci ne perçoivent, par ailleurs, aucune rémunération d'aucune autre société du Groupe BLEECKER.

Par ailleurs, la Société n'a pris aucun engagement de quelque nature qu'il soit, au bénéfice des membres du Directoire, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

#### ***12.1.2 Membres du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit***

Conformément à la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 février 2023, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2023.

Par ailleurs, la Société n'a consenti aucun avantage, de toute nature, au bénéfice des membres du Conseil de surveillance, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus, à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

Le Président et le Vice-président du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune autre rémunération au titre de leur mandat, par la Société, au cours de l'exercice clos le 31 août 2023.

Aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Comité d'audit au titre de leur mandat.

## **12.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages**

La Société n'a enregistré aucun engagement de retraite pour ses mandataires sociaux.

## **13. FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **13.1 Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance**

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance figurent au paragraphe 11.1 « Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance » ci-avant.

### **13.2 Informations sur les contrats de services liant les membres du Directoire et/ou du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales**

Il est précisé que Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, membres du concert, sont également membres du Directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société SINOUE IMMOBILIER auprès de laquelle ont été externalisés l'asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER (cf. paragraphe 15.4 ci-après).

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON ont également conclu un pacte d'actionnaires en date du 28 juin 2007 pour une durée de cinq ans, tacitement reconduit pour des périodes de deux ans.

### **13.3 Comités spécialisés**

#### **13.3.1 Comité d'Audit**

Conformément à l'Ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 – art. 14, la Société est dotée depuis 2010 d'un comité spécialisé, appelé comité d'audit, composé par tous les membres du Conseil de surveillance.

L'Ordonnance n°2016-315 du 17 mars 2016 et son décret d'application n°2016-1026 du 26 juillet 2016, pris dans le cadre de la réforme européenne de l'audit, entrée en application le 17 juin 2016 ont accru le rôle du Comité d'audit qui est chargé notamment :

- d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières,
- de s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance définies par le Code de commerce
- d'approuver les services fournis par les Commissaires aux Comptes ou l'un d'eux, autres que la certification des comptes

*(Cf. §. 3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise ci-dessous)*

Par ailleurs, il n'existe pas d'autres comités spécifiques et notamment de comité de rémunération compte-tenu de la politique de rémunération actuelle et de l'absence de salariés.

### **13.4 Déclarations relatives au Gouvernement d'Entreprise et incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise**

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. La dernière version du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, publiée le 20 décembre 2022, a également été portée à la connaissance du Conseil de surveillance de BLEECKER.

Dans l'hypothèse où une rémunération des dirigeants mandataires sociaux serait envisagée, ces recommandations seraient intégrées dans les réflexions sur le processus de mise en place de ces rémunérations.

Hormis la référence au code AFEP-MEDEF pour la présentation des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (*cf. §. 4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise*), ainsi que pour la qualification d'indépendance des administrateurs (*cf. §. 11.1.4*), la Société ne se réfère pas à un Code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le Directoire et 3 membres pour le Conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales, et (iii) à l'externalisation de la gestion de son patrimoine, conduisant à une organisation très simplifiée, peu comparable à celle des autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un Code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société. Afin de mettre en œuvre des mesures en ligne avec les meilleures pratiques de gouvernance, la Société s'efforce toutefois de suivre les recommandations publiées par l'Autorité des marchés financiers qui lui sont applicables (notamment la Recommandation AMF n°2013-20, sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites).

Une copie du code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social de BLEECKER.

### **13.5 Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance**

Le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance de la Société, au titre du dernier exercice clos le 31 août 2023, est présenté ci-après.

#### **13.5.1 Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise au titre de l'exercice clos le 31 août 2023**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application des dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-68, alinéa 6, du Code de Commerce, le Conseil de surveillance vous rend compte aux termes du présent rapport :

- De la composition du Directoire, de ses pouvoirs et obligations ainsi que ses modalités de réunion
- De la composition du Conseil de surveillance et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux
- De la rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, ainsi que les informations relatives à leurs mandats et fonctions
- Des conventions visées par les dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (2°) du Code de commerce
- Des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales
- Des procédures applicables aux conventions réglementées et libres
- Des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique
- Des observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion établi par le Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice écoulé
- Des délégations financières, en cours de validité, accordées par l'Assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

## **1. Composition du Directoire, pouvoirs, obligations et réunions**

### **1.1 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.

### **1.2 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.

### **1.3 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.

## **2. Composition du Conseil de surveillance et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux**

### ***2.1 Modalités d'organisation***

La SA BLEECKER (ci-après « **BLEECKER** » ou la « **Société** »), et conjointement avec ses filiales et sociétés affiliées (le « **Groupe BLEECKER** ») est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. Ce mode de fonctionnement repose sur une meilleure répartition des pouvoirs entre ceux chargés de la gestion sociale (le « **Directoire** ») et ceux ayant pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion (le « **Conseil de surveillance** »). La séparation des fonctions de contrôle et de gestion est, notamment, bien adaptée aux exigences du gouvernement d'entreprise.

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. La dernière version révisée, le 20 décembre 2022, du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (le « **Code AFEP-MEDEF** »), a également été portée à la connaissance du Conseil de surveillance de BLEECKER, lors de sa séance, en date du 29 novembre 2023.

Hormis les références au Code AFEP-MEDEF relatives aux éléments suivants, la Société ne se réfère pas à un Code de gouvernement d'entreprise :

- Les règles relatives à l'indépendance des membres du Conseil de surveillance (cf. 2.2.1 du présent rapport sur le gouvernement d'entreprise) ; et
- La présentation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux (cf. §. 4 du présent rapport sur le gouvernement d'entreprise).

Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le Directoire et 3 membres pour le Conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales et (iii) à l'externalisation de la gestion de son patrimoine, conduisant à une organisation très simplifiée, peu comparable à celle des autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un Code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société. Afin de mettre en œuvre des mesures en ligne avec les meilleures pratiques de gouvernance, la Société s'efforce toutefois de suivre les recommandations publiées par l'Autorité des marchés financiers qui lui sont applicables (notamment la Recommandation AMF n°2013-20, sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites).

Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social de BLEECKER.

### ***2.2 Composition du Conseil de surveillance et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance***

#### ***2.2.1 Composition***

Au 31 août 2023, le Conseil de surveillance est composé de 3 membres :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil,  
*Nationalité : Française*  
*Date de 1<sup>ère</sup> nomination : 8 novembre 2006*  
*Date de début du mandat en cours : 16 février 2023*  
*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2029*
- Monsieur Thierry CHARBIT, Vice-Président du Conseil, membre indépendant  
*Nationalité : Français*  
*Date de 1<sup>ère</sup> nomination : 21 février 2020 par cooptation*  
*Date du début du mandat en cours : 16 février 2023*  
*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2029*

- Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE, membre indépendant,  
*Nationalité : Français*  
*Date de nomination : 24 février 2017*  
*Date du début du mandat en cours : 16 février 2023*  
*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2029*

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la Société durant l'exercice clos au 31 août 2023 figure en Annexe 1.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, la composition du Conseil de surveillance n'a connu aucune modification.

Par ailleurs, il découle des dispositions de Code AFEP-MEDEF, qu'au moins la moitié des membres du Conseil de surveillance doivent répondre aux critères d'indépendance, c'est-à-dire des membres dont la situation est conforme aux critères suivants, ne pas :

- être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide, ou ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou du Groupe,
  - ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité,
- avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes ;
- être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Parmi les membres du Conseil de surveillance, deux d'entre eux, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE sont considérés, depuis leur nomination, comme indépendants conformément aux critères susvisés. Ainsi au 31 août 2023, le Conseil de surveillance comporte en son sein deux membres indépendants choisis pour leur qualification.

Conformément aux dispositions prévues par la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle, le Conseil de surveillance est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Ainsi, au 31 août 2023, conformément à la loi précitée, l'écart entre le nombre de membres de chaque sexe est inférieur à deux.

Le tableau ci-après présente la situation de chaque membre du Conseil de surveillance au regard des critères d'indépendance énoncés à l'annexe 3 du Code AFEP-MEDEF.

Critères	Sophie RIO	Thierry CHARBIT	Héliel de la POEZE d'HARAMBURE
<b>Critère 1</b> : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	✓	✓	✓
<b>Critère 2</b> : Mandats croisés	✓	✓	✓
<b>Critère 3</b> : Relations d'affaires significatifs	✓	✓	✓
<b>Critère 4</b> : Lien familial	✓	✓	✓
<b>Critère 5</b> : Commissaire aux comptes	✓	✓	✓
<b>Critère 6</b> : Durée du mandat supérieur à 12 ans	✗	✓	✓
<b>Critère 7</b> : Statuts du dirigeant mandataire social non-exécutif	✓	✓	✓
<b>Critère 8</b> : Statut de l'actionnaire important	✓	✓	✓

Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ représente un critère d'indépendance non satisfait.

### 2.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance sont définies par la loi et les statuts.

#### Nomination des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, sauf la faculté pour le conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale.

Conformément à l'article 12 (2) des statuts de la Société, pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'une (1) action au moins. Au 31 août 2023 et à ce jour, chaque membre du Conseil de surveillance est propriétaire d'au moins une action conformément aux dispositions statutaires.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée fixée par la décision de l'assemblée générale les nommant, mais ne pouvant pas excéder six (6) ans. Ils sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

#### Fonctionnement du Conseil de surveillance

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de surveillance sont convoqués à ses séances par tout moyen, même verbalement.

Les réunions du Conseil de surveillance ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles sont présidées par le Président du Conseil de surveillance, et en cas d'absence de ce dernier, par le vice-président.

Les réunions sont tenues et les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

### Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et il peut se faire communiquer par le Directoire tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance :

- par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
  1. la cession d'immeubles par nature,
  2. la cession totale ou partielle de participations,
  3. la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.
- toute convention soumise à l'article L. 225-86 du code de commerce.

Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le Conseil de surveillance peut autoriser d'avance le Directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées au paragraphe ci-dessus.

La forme dualiste de la Société avec un Conseil de surveillance et un Directoire contrôlé par ledit Conseil, permet ainsi de limiter les pouvoirs du Directoire en vue d'éviter que le contrôle de ce dernier ne s'exerce de manière abusive.

### Exercice par le Conseil de surveillance de sa mission

Le Conseil de surveillance se réunit au moins une fois par trimestre sur un ordre du jour établi par son Président.

Les comptes semestriels et annuels sont notamment examinés au cours de deux réunions spécifiques du Conseil de surveillance.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

### Les réunions du Conseil de surveillance au cours de l'exercice du 01.09.2022 au 31.08.2023 ont porté sur les sujets suivants :

- *Séance du 22 septembre 2022* : réitération des garanties consenties dans le cadre d'un avenant à un prêt souscrit par la SARL GABRIELLI, filiale du Groupe.
- *Séance du 30 septembre 2022* : examen annuel des conventions réglementées, conformément aux dispositions de l'article L. 225-88-1 du Code de Commerce.
- *Séance du 30 septembre 2022* : conventions réglementées avec la SNC SINOUE IMMOBILIER
- *Séance du 29 novembre 2022* : examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2022 présentés par le Directoire, arrêté d'une politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et du Directoire.
- *Séance du 19 décembre 2022* : examen du rapport d'activité concernant le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice social en cours (01/09/2022 – 31/08/2023).
- *Séance du 30 janvier 2023* : examen d'une corporate guarantee garantie dans le cadre d'une opportunité d'acquisition d'actifs situés à GENNEVILLIERS (92).
- *Séance du 16 février 2023* : renouvellement des membres du conseil de surveillance et du comité d'audit
- *Séance du 5 avril 2023* : réitération des garanties consenties dans le cadre d'un avenant à un prêt souscrit par la SARL GABRIELLI, filiale du Groupe.
- *Séance du 24 mai 2023* : examen du rapport financier concernant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 28 février 2023.
- *Séance du 26 juin 2023* : garanties consenties dans le cadre d'un prêt souscrit par la SARL GABRIELLI, filiale du Groupe.
- *Séance du 13 juillet 2023* : activité du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 31 août 2023



présentée par le Directoire et répartition de la rémunération fixe totale annuelle du Conseil de surveillance entre ses membres

- *Séance du 24 août 2023* : garantie consentie dans le cadre d'un prêt souscrit par la SCI 176 RIVOLI, filiale du Groupe.

Les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des membres du Conseil de surveillance leur ont été communiqués préalablement aux réunions.

Le taux de présence global au cours de l'exercice clos le 31 août 2023 s'est élevé à : 100 %.

Etant précisé qu'en date du 29 novembre 2023, le Conseil de surveillance a procédé à l'examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2023 présentés par le Directoire.

### Modalités d'organisation du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a considéré que les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, auxquelles s'ajoutent celles prévues dans les statuts de la Société, permettent son bon fonctionnement et, compte tenu de sa taille réduite, n'a pas jugé nécessaire d'adopter un règlement intérieur.

Les règles de fonctionnement du Conseil de surveillance découlent de la Loi et des statuts de la SA BLEECKER.

Le Conseil de surveillance élit en son sein un Président et un Vice-Président, qui sont obligatoirement des personnes physiques, nommés pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de surveillance.

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

Le Président est chargé de convoquer le conseil, quatre fois par an, au moins, et d'en diriger les débats.

Le Vice-Président remplit les mêmes fonctions et a les mêmes prérogatives, en cas d'empêchement du Président, ou lorsque le Président lui a temporairement délégué ses pouvoirs.

Le Conseil de surveillance peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi ses membres.

Le Conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

### **3. Comité spécialisé : le Comité d'audit**

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, la Société s'est dotée, par décision du Conseil de surveillance dans sa séance du 26 avril 2010, d'un Comité d'audit chargé notamment d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ce Comité d'audit est régi par un règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance qui fixe les règles de composition, attributions et modalités de fonctionnement de ce Comité.

#### ***3.1 Composition et nomination***

Le Conseil de surveillance fixe la composition et les attributions du Comité d'audit. Il peut décider à tout moment d'en modifier la composition. Le Conseil de surveillance désigne, au sein du Comité, un Président.

Conformément à la Loi, le Comité ne peut comprendre que des membres du Conseil de surveillance en fonction dans la Société. Un membre au moins du comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères définis par le Conseil de surveillance.

Au 31 août 2023, tous les membres du Conseil de surveillance en fonction sont membres du Comité d'audit. Le Comité d'audit est présidé par Madame Sophie RIO-CHEVALIER.

Le Rapport final du groupe de travail de l'AMF sur le comité d'audit (publié le 22 juillet 2010), auquel renvoie la Recommandation AMF 2013-20, indique être « *favorable à ce que les membres du comité d'audit, autres que l'expert, disposent de compétences minimales en matière financière et comptable à défaut d'expertise en la matière* ». La Recommandation AMF précitée préconise également d'augmenter la présence d'indépendants dans les comités des conseils d'administration et de surveillance. Ainsi, au 31 août 2023, le Comité d'audit comprend deux membres indépendants (Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE), lesquels disposent de compétences particulières en matière financière ou comptable.

### **3.2 Attributions**

Le Comité d'audit a pour mission essentielle :

- de procéder à l'examen des comptes et de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de la Société ;
- d'assurer le suivi :
  - a) du processus d'élaboration de l'information comptable et financière ;
  - b) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
  - c) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes ;
  - d) de la réalisation de services non interdits autres que la certification des comptes ;
  - e) de l'indépendance des Commissaires aux Comptes. Dans le cadre de cette mission, le Comité doit émettre une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation. Le Comité d'audit doit également vérifier le niveau des honoraires totaux versés aux Commissaires aux Comptes.

Le Comité rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

### **3.3 Fonctionnement**

Le Comité se réunit sur convocation de son Président et définit la fréquence de ses réunions. Celles-ci se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu décidé par le Président.

Le Président du Comité établit l'ordre du jour des réunions et dirige les débats. Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres du Comité doit être présente. Les membres du Comité ne peuvent pas se faire représenter. Un des membres du Comité assure le secrétariat des réunions.

Un compte rendu écrit de chaque réunion est établi. Ce procès-verbal est communiqué aux membres du Comité et le cas échéant, aux autres membres du Conseil de surveillance.

Le Comité peut décider d'inviter à ses réunions, en tant que de besoin, toute personne de son choix.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an avant les séances du Conseil de surveillance à l'ordre du jour desquelles est inscrit l'examen des comptes annuels et semestriels et/ou la proposition de nomination de Commissaires aux Comptes.

Le Président veille à ce que la documentation nécessaire à l'exercice des missions des membres du Comité, soit mise à leur disposition dans un délai raisonnable préalable à chaque réunion du Comité.

Le Directoire présente les comptes annuels et semestriels au Comité. Lors de la présentation de ces comptes au Conseil de surveillance, le Président du Comité présente les observations éventuelles de ce dernier.

Le Comité se réunit, en outre, toutes les fois qu'il le juge utile, notamment en cas d'évènement important pour la Société.

Les membres du Comité reçoivent, lors de leur nomination, une information sur les spécificités comptables, financières et opérationnelles en vigueur dans la Société et son Groupe.

Pour l'accomplissement de sa mission, le Comité peut entendre, hors de la présence des mandataires sociaux, les Commissaires aux Comptes, les dirigeants et directeurs responsables de l'établissement des comptes, de la trésorerie et du contrôle interne. Il peut aussi se faire assister par des conseils extérieurs, aux frais de la Société.

Le Comité rend compte de ses travaux au Conseil de surveillance à la plus prochaine réunion de celui-ci.

### **3.4 Travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2022/2023**

Au cours de l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 31 août 2023, le Comité d'audit s'est réuni :

- le 29 novembre 2022 sur l'ordre du jour suivant :
  - Examen des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2022, ainsi que des rapports de gestion du Directoire afférents à cet exercice
  - Approbation, le cas échéant, de la fourniture par les Commissaires aux Comptes de services non interdits autres que la certification des comptes
  - Indépendance des Commissaires aux Comptes et suivi de leur mission
  - Rapport complémentaire des Commissaires aux Comptes conformément aux dispositions de l'article L. 823-16 du Code de commerce
- le 24 mai 2023 pour l'examen des comptes consolidés semestriels arrêtés au 28 février 2023.

Etant précisé que le Comité d'audit s'est également réuni le 29 novembre 2023 afin de procéder à l'examen des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2023, ainsi que des rapports de gestion du Directoire afférents à cet exercice.

### **3.5 Rémunération des membres du Comité d'Audit**

La rémunération des membres du Comité d'audit est fixée par le Conseil de surveillance et prélevée sur le montant global de rémunération attribué annuellement par l'Assemblée générale à celui-ci. Lors de sa séance du 26 avril 2010, le Conseil de surveillance a décidé qu'il ne serait pas octroyé de rémunération spécifique aux membres du Comité d'audit. Cette décision n'a pas été modifiée depuis.

## **4. Rémunérations et avantages consentis aux mandataires sociaux**

Le Conseil de surveillance a pris acte, lors de sa réunion de 10 novembre 2008, des recommandations de l'AFEP et du MEDEF du 6 octobre 2008, sur la question de la présentation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et notamment :

- les principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées,
- la séparation du statut de mandataire social et de salarié,
- la limitation des indemnités de départ,
- le renforcement de l'encadrement des régimes de retraites supplémentaires,
- des règles complémentaires pour les options d'achat ou de souscription d'actions et l'attribution d'actions de performance,
- une transparence améliorée sur tous les éléments de la rémunération,
- un mécanisme de suivi.

Le Conseil de surveillance a également pris connaissance de la version révisée du Code AFEP-MEDEF du 20 décembre 2022 lors de la séance en date du 29 novembre 2023.

Dans le cadre de la rémunération des mandataires sociaux, le Conseil de surveillance se conforme à l'article 10 ainsi qu'à l'Annexe 4 du Code AFEP-MEDEF.

### **4.1 Rémunérations et avantages des mandataires sociaux non exécutifs au titre de l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 31 août 2023**

#### **■ 4.1.1 Rémunération et avantages accordés aux mandataires sociaux non exécutifs par la Société**

L'article 16 « Rémunération des membres du conseil de surveillance » des statuts de la Société stipule :

*« Une rémunération sous forme de somme fixe et annuelle peut être allouée au conseil de surveillance par l'Assemblée générale. Le conseil la répartit librement entre ses membres.*

*Le conseil peut également allouer aux membres du conseil de surveillance des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévues par la loi. »*

En application de la politique de rémunération approuvée et du montant fixe annuel de la rémunération totale du Conseil de surveillance fixé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 16 février 2023, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut, au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance, pour l'exercice clos le 31 août 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, il sera demandé à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos, au 31 août 2023, d'approuver la rémunération versée aux membres du Conseil de surveillance, au titre de l'exercice clos le 31 août 2023.

Le Président et le Vice-président du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune autre rémunération au titre de leur mandat, par la Société, au cours de l'exercice clos le 31 août 2023.

Par ailleurs, la Société n'a consenti aucun avantage, de quelque nature que ce soit, au bénéfice des membres du Conseil de surveillance, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus, à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que les membres du Conseil de surveillance ne perçoivent aucune rémunération par une filiale comprise dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER.

- **4.1.2 Rémunération et avantages des mandataires sociaux exécutifs accordés aux membres du Directoire par la Société**

La rémunération des membres du Directoire est fixée par les dispositions de l'article 21 « Rémunération des membres du directoire » des statuts de la Société qui prévoit :

*« Le Conseil de surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire, et fixe les nombres et conditions des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement attribuées. »*

Conformément à la politique de rémunération applicable au 31 août 2023 aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 août 2023.

Par ailleurs, la Société n'a consenti aucun avantage de quelque nature qu'il soit, au bénéfice des membres du Directoire, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus, à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Les informations ci-dessus relatives aux rémunérations des dirigeants mandataires sociaux sont reprises dans les tableaux figurant en Annexe 2 du présent Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise, conformément à la présentation standardisée définie par l'AFEP et le MEDEF.

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que les membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération par une filiale comprise dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER.

## **4.2 Rémunérations et avantages au titre de l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 31 août 2024**

- **4.2.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs**

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est établie chaque année par le Conseil de surveillance en prenant en compte notamment le Code AFEP-MEDEF. Sa révision interviendrait dans les mêmes conditions.

Le Conseil de surveillance a, au terme de sa réunion du 29 novembre 2023, arrêté la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 31 août 2024.

La politique de rémunération au titre de l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 31 août 2024 reste inchangée par rapport à celle arrêtée au titre de l'exercice précédent.

Conformément à l'intérêt social et afin de contribuer à sa pérennité et à la stratégie commerciale de la Société, cette

politique de rémunération pour l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 31 août 2024 prévoit que les membres du Conseil de surveillance continueront à être rémunérés pour l'exercice de leur mandat.

Cette politique de rémunération a pour objectifs :

- d'attirer et de pérenniser les compétences et les talents nécessaires à la stratégie développée par BLEECKER,
- de rémunérer les compétences techniques spécifiques des membres du Conseil ainsi que leur implication,
- de s'aligner sur la pratique de marché dans un contexte de vive concurrence lors de la recherche de nouveaux membres.

Cette politique de rémunération prévoit :

- une rémunération fixe totale de 24.000 € brut par an, similaire à la rémunération prévue au cours de l'exercice précédent,
- une répartition égalitaire de cette somme entre les membres du conseil, soit 8.000 € brut par an par membre, pour un Conseil composé de 3 membres à ce jour, venant rémunérer de manière forfaitaire l'exercice de leur fonction,

■ **4.2.2 Rémunération des mandataires sociaux non exécutifs**

A cet effet, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale annuelle de maintenir à 24.000 euros le montant fixe annuel maximum des rémunérations pouvant être allouées aux mandataires sociaux non exécutifs.

La répartition égalitaire permet d'éviter tout conflit d'intérêts.

Il est précisé qu'aucune autre rémunération fixe ou variable n'est prévue et notamment concernant l'exercice des mandats de Président et de Vice-Président du Conseil.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance pourra allouer, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-28 et L. 225-84 du Code de commerce, des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats confiés à ses membres. Ces rémunérations seront, le cas échéant, portées aux charges d'exploitation de la Société et soumises à l'application des règles régissant les conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce).

S'agissant des membres du Directoire, la politique de rémunération prévoit qu'ils ne bénéficieront d'aucune rémunération ni d'aucun engagement ou avantage visé par l'article L. 22-10-26 du Code de commerce.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun contrat de travail. Il est rappelé que le Groupe BLEECKER a adopté un schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, lesquels sont confiés à la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative. Le contrat de la Société avec SINOUE IMMOBILIER a été conclu pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et est tacitement renouvelable pour des périodes identiques. Il a ainsi été tacitement renouvelé au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour 5 ans.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date de dépôt du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir les risques de conflit d'intérêts liés aux missions exercées par SINOUE IMMOBILIER. Pour plus de détails, se reporter au paragraphe 12.2 du présent document d'enregistrement universel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, cette politique de rémunération sera soumise au vote de l'Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 août 2023. A défaut d'approbation de cette politique de rémunération, la politique antérieurement approuvée, identique à celle soumise au vote de l'assemblée, trouverait à s'appliquer.

## **5. Mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social durant l'exercice**

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (1°) du Code de commerce, la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la Société durant l'exercice figure en Annexe 1.

## **6. Conventions visées par les articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (2°) du Code de commerce**

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (2°) du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux de la Société ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, et d'autre part, une société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

## **7. Procédures applicables aux conventions réglementées et libres**

Le présent paragraphe a pour objectif de présenter de manière synthétique la procédure appliquée par BLEECKER concernant la qualification des conventions conclues avec les personnes visées par les dispositions légales. Cette procédure a été adoptée par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 28 avril 2020, et pourra le cas échéant faire l'objet de modification en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

### ***7.1 Domaine d'application***

Rappel des dispositions légales :

#### **Conventions interdites**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-91 du Code de commerce, il est interdit pour l'un des dirigeants personnes physiques de BLEECKER de se faire consentir, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès d'elle, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de se faire cautionner ou avaliser par elle tous engagements envers les tiers.

#### **Conventions libres**

Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce peuvent être conclues librement sans être soumises au dispositif d'approbation préalable des conventions réglementées dès lors qu'il s'agit de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, dont l'appréciation s'effectue en fonction de plusieurs critères détaillés ci-après.

#### **Conventions réglementées**

Dès lors qu'une convention est conclue par BLEECKER, avec l'une des personnes intéressées visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, soit :

- directement ou par personne interposée, l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce,
- tout tiers contractant, si l'une des personnes visées ci-avant est indirectement intéressée à la convention conclue avec BLEECKER, ou
- toute entreprise ayant des dirigeants communs avec BLEECKER, celle-ci doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Pour l'application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce, est considérée comme étant indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage.

### ***7.2 Procédure applicable***

- Le Directoire ou le Conseil de surveillance informe, dans le cadre du contrat de gestion conclu avec la société SINOUE IMMOBILIER, les personnes responsables au sein de cette dernière des aspects réglementaires, de toute convention susceptible d'être conclue entre la Société et les personnes visées à l'article L. 225-86 du Code

de commerce. La société SINOUE IMMOBILIER bénéficie en effet, dans le cadre du contrat de gestion conclu avec la Société, d'un positionnement stratégique pour permettre, ensuite, au Conseil de surveillance de prendre connaissance et d'analyser les différentes conditions des conventions devant être conclues par la Société et par ses filiales.

- La convention envisagée est ensuite analysée au regard des textes, articles L. 225-86 et s. du Code de commerce afin de déterminer s'il s'agit d'une convention interdite, réglementée ou libre. Dès lors, trois hypothèses doivent être distinguées :
- La convention est analysée comme une convention interdite : chacune des personnes concernées en est informée et la convention n'est pas conclue. La procédure s'arrête à ce stade.
- La convention est analysée en tant que convention réglementée : la convention est automatiquement communiquée au Conseil de surveillance. Ce dernier détermine si la convention dont la signature est envisagée présente un intérêt pour la société, compte tenu, notamment, des conditions financières qui y sont attachées, de son éventuel impact opérationnel ou comptable, et, le cas échéant, l'autorise expressément. Dès lors qu'elle est autorisée, les principales informations sur la convention sont publiées sur le site Internet de la Société, conformément aux dispositions réglementaires, et les Commissaires aux Comptes sont avisés dans le délai d'un mois de la conclusion, afin que ces derniers puissent l'intégrer dans leur rapport spécial sur les conventions réglementées. Par ailleurs, la convention conclue est mentionnée dans la lettre établie annuellement et comprenant un état récapitulatif des différentes conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice ou au cours des exercices antérieurs et ayant toujours des effets juridiques. En tout état de cause, les conventions autorisées et conclues sont soumises au vote de la prochaine l'Assemblée générale ordinaire qui statue au vu du rapport spécial des Commissaires aux Comptes. La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne peut pas prendre part au vote de la résolution présentée à l'assemblée. Ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum ni pour le calcul de la majorité.
- La convention répond, conformément à l'article L. 22-10-29 du Code de commerce, aux critères de l'article L. 225-87 du même Code et porte sur des opérations habituelles ou répétées de BLEECKER dans le cadre de son activité ordinaire. Sont notamment appréciés à cet égard le caractère fréquent et ordinaire de la convention, les circonstances et conditions économiques normales (référence aux prix de marché, à un prix d'expert...) de sa conclusion et sa durée, et l'absence d'avantage indu retiré par le contractant ou l'intéressé à la convention avec la Société à raison de son lien avec celle-ci. Sont notamment concernées les conventions intra-groupe entre BLEECKER et ses filiales directes ou indirectes détenues à 100%, telle que la convention de centralisation et de gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER. Dans ces hypothèses, la convention considérée comme « libre » peut être conclue sans autorisation préalable du Conseil de surveillance.
- Au cours d'une séance annuelle précédant l'arrêté des comptes annuels de l'exercice écoulé, le Conseil de surveillance examine, d'une part, les conventions réglementées conclues au cours des exercices antérieurs et ayant toujours des effets juridiques, et procède, d'autre part, à l'examen individuel des conventions antérieurement considérées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, pour lesquelles il vérifie la bonne application et le maintien, conformément à l'article L. 22-10-29 du Code de commerce, des critères relatifs à l'article L. 225-87 du même Code.

A l'issue de cette procédure d'examen, le Conseil de surveillance peut décider de modifier la qualification d'une convention antérieurement conclue, de réglementée vers libre ou inversement, le cas échéant après avoir consulté les Commissaires aux Comptes de la Société. En tout état de cause, l'intéressé à la convention ne peut participer à cet examen, ni aux délibérations et ni au vote. Si le Conseil requalifie en convention réglementée une convention existante, des informations sur la convention requalifiée en convention réglementée sont publiées sur le site Internet de la Société, communiquées aux Commissaires aux Comptes afin d'être intégrées dans leur rapport spécial sur les conventions réglementées, et ladite convention fait l'objet d'une ratification au cours de la prochaine Assemblée générale.

## **8. Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales**

En dehors des conditions fixées par la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales.

Les statuts de la Société précisent à l'article 23 « assemblée des actionnaires » les conditions de participation des actionnaires aux Assemblées Générales.

## **9. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote excepté un pacte d'actionnaires concernant la Société, conclu le 28 juin 2007 entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON respectivement Président et Directeur Général, membres du Directoire qui a fait l'objet de la Décision et Information n° 207C1362 de l'Autorité des Marchés Financiers, en date du 9 juillet 2007.

Ce pacte, constitutif d'une action de concert, prévoit notamment :

- un engagement de se concerter avant toute Assemblée générale et de voter dans un sens identique,
- un engagement d'assurer – si les droits de vote détenus le permettent en Assemblée générale – la présence au Conseil de surveillance d'une majorité de membres désignés d'un commun accord ou à parité à défaut d'accord,
- un engagement de faire en sorte que Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON soient membres du Directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de Président du Directoire et de Directeur Général de BLEECKER),
- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d'une part, du groupe constitué de Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et de la société Thalie et, d'autre part, du groupe constitué de Monsieur Philippe BUCHETON et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER,
- un engagement de chacun des deux groupes visés, ci-dessus, de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote,
- un engagement de ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d'offre publique obligatoire,
- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Les modalités de nomination des membres du Directoire sont décrites à l'article 17 « composition du directoire » des statuts de la Société. Les statuts peuvent être modifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les mandataires sociaux ou salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique, étant précisé qu'à ce jour la Société n'emploie aucun salarié.

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

Les renseignements sur la structure du capital de la société ainsi que les participations directes ou indirectes dans le capital de la société sont mentionnés au paragraphe 15 du présent document d'enregistrement universel.

Les pouvoirs du Conseil de surveillance sont mentionnés au sein du présent rapport sur le gouvernement d'entreprise.

## **10. Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion établi par le Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice écoulé**

Le Conseil de surveillance a pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, ainsi que des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2023.



Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé aux vérifications et contrôles qui lui sont parus nécessaires.

Pour l'exercice de sa mission, le Conseil de surveillance s'est notamment appuyé sur les travaux du Comité d'audit.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport de gestion du Directoire et les résultats de l'exercice, et invite en conséquence les actionnaires à approuver les comptes arrêtés au 31 août 2023 et à voter les résolutions qui vous sont soumises.

#### **11. Tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations et des réductions de capital**

L'Assemblée générale consent régulièrement au Directoire des autorisations financières, afin d'augmenter le capital social de la Société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de le réduire par annulation des actions achetées en application des programmes de rachat d'actions.

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (3°) du Code de commerce, nous vous présentons un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale mixte du 16 février 2023 dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations.

Résolutions	Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
17	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport	10.000.000 €	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
19	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec maintien du DPS	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
		Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 100.000.000 € (**)		
20	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
		Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 100.000.000 € (**)		
21	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
		Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 100.000.000 € (**)		
22	Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans DPS, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10% du capital social	Limite de 10% du capital par période de 12 mois (*) (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
23	Possibilité offerte, en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS, d'augmenter le nombre de titres émis (dans la limite des plafonds prévus par l'AG) lorsque le Directoire constatera une demande excédentaire dans les 30 jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale	Limite de 15% du nombre de titres de l'émission initiale (*) (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
24	Délégation à l'effet de procéder à l'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société	Limite de 10% du capital au moment de l'émission (*) (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
26	Autorisation, de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
27	Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
16	Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	Limite de 10% du capital	18 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant

(\*) Dans la limite globale de 10.000.000 €

(\*\*) Dans la limite globale de 100.000.000 €

## **ANNEXE 1. Mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice**

**Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2023**

### **DIRECTOIRE**

- **Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD**, Président du Directoire de BLEECKER

#### **Sociétés françaises**

##### **Présidente :**

SAS SWEN

##### **Gérante :**

SCI AGRIATES	SARL MAHE
SARL ALDABRA	SARL MATEMO
SARL ALOFI	SARL MARQUISES
SARL AMIRANTE	SCI MARTVELCA1
SARL APOLIMA	SARL MAUPITI
SARL ASTOVE	SARL NEGUEV
SC BEGONIA	SARL NENGO
SARL BODDAM	SARL NUBIE
SARL CANOUBIERS	SCI OGADEN
SARL CIRRUS IMMOBILIER	SC PALMAROSA
SCI CLOS SAINT PIERRE	SARL PENANG
SARL DASAMI	SARL PRASLIN
SARL DANAKIL INVESTISSEMENTS	SARL QUISIVA
SC FUCHSIA	SC RESEDA
SARL FIRST TRACK INVEST	SARL SONORA
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT	SARL SAMHAH
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT II	SARL TAKLAMAKAN
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT III	SCI TANAMI
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT IV	SARL THALIE
ALPHA	SARL TUPAI
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT IV	SARL US OPEN
BETA	SARL VICTORIA
	SARL WADI RUM
SCI HALENDI	
SARL HADRAMAOUT	
SC HELICHRYSE	
SARL IBIZA	
SARL KATCHAL	
SARL KALLISTA	
SARL KERGUELEN	
SARL Lincoln Promotion	

##### **Membre du Conseil de surveillance :**

SA Lincoln Group

##### **Membre du Comité de Direction :**

SA ROMA GROUP REAL ESTATE

##### **Représentant permanent de personnes morales Gérantes :**

SNC 12 JOFFRE	SCI CITE VERON	SNC PIERRE CHARRON
SCI 13 LANCEREAUX	SCI DARSAH	SNC RESTORISSY
SNC 37 LILLE	SCI GARE VERSAILLES	SNC ROBERHAB
SNC 159 GRENELLE	SNC KHANGPA	SNC ROBERCOM
SNC 14 COQUILLIERE	SAS ILO 123	SNC RUE DU BOIS GUIMIER
SNC 16 COQUILLIERE	SNC LADAKH	SCI SAINTE EUGENIE
SNC 89 SAINT-MARTIN	SNC LANC5E	SNC SAINTE EUGENIE
	SNC LEMBATA	HOTEL

SCI ADONARA  
SCI AMATEMPA  
SNC ARROS  
SNC BATEK  
SNC B HOLDING  
SNC BOULEVARD BERTHIER  
SNC 2 MERIBEL PARC  
SNC 3 MERIBEL PARC

SCI MASIRAH  
SNC MINDORO  
SNC MY MAISON MANAGEMENT  
SNC PALAWAN  
SNC PARIS EXCLUSIVE PROPERTIES

SNC SIBBALD  
SNC SINOUE IMMOBILIER  
SNC THESAURUS  
SCI SAINT SPIRE BAS  
SCI SAINT SPIRE HAUT  
SNC LA MARE – SENART  
SNCI DES ROCHES  
SNC 3 ROQUEPINE

Cogérante :

SARL ARONE	SC HBD	SCI 324SH
	SNC LA MARE-SENART	SCI S.M.H.
SARL MY MAISON IN	SARL LULLI	SARL SALINES
PARIS	SARL MARTVELCA	SARL SANTORIN
SARL B PROJECT	SARL MOUSSORGSKI	SC SCHUBERT
SARL BRAHMS	SC MTG	SARL SYBENO
SARL B+2	SARL MUSCADE	SCI TAILLAT
SARL B+3	SC PATRIM. MAXINVEST	SARL VARESE
SARL KOOTOK	SARL RAVEL	SARL YACHTING
SARL CORFOU	SCI SAHARA	MAINTENANCE
SARL GABRIELLI		

- **M Philippe BUCHETON**, Membre du Directoire et Directeur Général de BLEECKER

Sociétés françaises

Président :

SAS AM DEVELOPPEMENT  
SAS PARIS INTERNATIONAL GOLF

Représentant permanent de personnes

morales, Gérantes :

SNC 12 JOFFRE	SCI RUE DE LA FOSSE NANTES	
SNC 15 BERLIOZ	SNC INVEST RE3 5B26	SNC VIC HUGO
SCI 176 RIVOLI	SCI INVEST RE3 3B19	SCI VITINVEST D503
SNC 92-94-96 LAUSANNE	SNC INVEST RE3 RE5	SCI VITINVEST E502
SCI 30 HAUSSMANN	SNC KHANGPA	SCI VITINVEST E503
SNC 4 SQUARE RAPP	SNC LADAKH	SNC WHITE MOUTAIN
SCI 13 LANCEREAUX	SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	
SCI AMATEMPA	SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	
SNC ARTABAN	SNC LANC5E	
SNC LE BELVEDERE DU GOLF	SNC LUMI	
SNC B HOLDING	SNC LEOPARD CREEK	
SNC CABUCHO EXPLOITATION	SNC LA MARE – SENART	
SNC CAPE KIDNAPPERS	SNC RESTORISSY	
SARL CERVIN	SNC ROBERCOM	
SCI FLUSHING MEADOWS	SNC ROBERHAB	
SNC FONDS GEORGE V II	SNC ROUEN LAUSANNE	
	SCI SAINTE EUGENIE	
	SNC SINOUE IMMOBILIER	
	SNC THESAURUS	

Gérant :

SARL AMAZONE	SCI KILIMANJARO	SARL TOURNETTES
SARL SOORTS HOSSEGOR	SARL LES CHALET DE MEGEVE	SARL TYNDALL
SNC ARBUCA	SARL MAHLER	SARL VELINO
SARL ANETO	SARL MALLARME	SARL VISO
SARL ANNAPURNA	SARL MOLIERE	SCI VITINVEST B RDC 01
SCI ASSEKREM		SCI VITINVESTC6 O3

SC BACH  
 SARL BC ROUEN  
 SARL BERNINA  
 SARL BHAGIRATHI  
 SARL BIONNASSAY  
 SARL BLACKBURN  
 SARL CHIKARI  
 SARL CREPY  
 SARL DOLENT  
 SARL ECRINS  
 SARL ELBERT  
 SARL EVREST  
 SARL HIMALAYA  
 SARL HOTELLERIE DE LA CROISETTE  
 SCI DE LA RUE LALO  
 SARL FORAKER  
 SCI GRANDES JORASSES  
 SARL INVEST RE3 6A  
 SARL K2

SARL MOZART  
 SCI MONT BLANC  
 SCI MONTINVEST 3EME  
 SARL MOTTARET 5  
 SARL MURILLO  
 SARL NESS  
 SARL MPH Com (ex PELVOUX)  
 SARL PIERRE QUARK  
 SARL PROUST  
 SARL PESA  
 SARL POTOMAC  
 SARL QILIAN  
 SARL ROSTAND  
 SARL KERSELL  
 SARL SANTA CRUZ  
 SARL SEGOGNOL  
 SARL SEINE HAUTVAL  
 SARL SOIRA  
 SARL THABOR

SARL WAGNER  
 SARL WADDINGTON  
 SNC WIMBLEDON  
 SARL YTAM

Cogérant :

SARL ARONE  
 SARL BRAHMS  
 SARL B PROJECT  
 SARL B+2  
 SARL B+3

SARL GABRIELLI  
 SARL LULLI  
 SARL MOUSSORGSKI

SARL MUSCADE  
 SARL RAVEL  
 SARL SALINES  
 SARL SANTORIN  
 SC SCHUBERT

SARL VARESE  
 SARL HUNTINGTON  
 SNC WAKELL

Autres sociétés européennes

Gérant de CASAMANYA SLU

Gérant de NORDVIEW OÜ

**CONSEIL DE SURVEILLANCE**

- **Madame Sophie RIO**, Présidente du Conseil de surveillance de BLEECKER et membre du Comité d'audit

Gérante :

SARL B+1  
 SARL B+4  
 SARL B+5  
 SARL B+6  
 SARL B+7  
 SARL B+8  
 SCI CORIANDRE

Représentant permanent de personne morale Gérante :

SNC NVP

Directrice Générale :

SAS AM DEVELOPPEMENT

- **Monsieur Hélier DE LA POEZE D'HARAMBURE** membre du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit :

Gérant :

SCI LA GARENNE  
 SCI TOLBIAC  
 SCI DGM  
 SARL HARAMYS  
 SARL B.P.F.  
 SARL HSV INVEST  
 GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES COUDRAIES

SARL PASSY  
 SARL XCUBE  
 SARL BRETIGNY  
 SC AROXIS  
 SCI HELIOTTE  
 SC INELIS

Président du Directoire  
SA LAMTABAT

- **Monsieur Thierry CHARBIT** membre du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit :

Autres sociétés européennes

SESAME LABEL (Administrateur)  
IP-RACING (Gérant)

Cogérant

SARL SEDNA  
SARL HUNTINGTON

## ANNEXE 2. Informations relatives aux rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

**Tableau 1**

<i>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</i>								
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillées aux Tableau 2 et 3)		Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		TOTAL	
	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire								
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire								
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance	8.000	8.000					8.000	8.000
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance	8.000	8.000					8.000	8.000
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président	8.000	8.000					8.000	8.000

**Tableau 2**

<i>Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif</i>																				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération fixe				Rémunération variable				Rémunération exceptionnelle				Avantage en nature				TOTAL			
	Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Muriel Marcilhacy-Giraud, Présidente du Directoire																				
Philippe Bucheton, Directeur Général et Membre du Directoire																				



**Tableau 3**

<i>Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social non exécutif</i>																				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération fixe				Rémunération variable				Rémunération exceptionnelle				Avantage en nature				TOTAL			
	Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance	8.000	8.000	8.000	8.000													8.000	8.000	8.000	8.000
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance	8.000	8.000	8.000	8.000													8.000	8.000	8.000	8.000
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président	8.000	8.000	8.000	8.000													8.000	8.000	8.000	8.000

**Tableau 4**

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</i>						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD						
Philippe BUCHETON						
Sophie RIO-CHEVALIER						
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE						
Thierry CHARBIT						

**Tableau 5**

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</i>				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Natures d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Sophie RIO-CHEVALIER				
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE				
Thierry CHARBIT				

**Tableau 6**

<i>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</i>						
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Muriel MARCILHACY-GIRAUD						
Philippe BUCHETON						
Sophie RIO-CHEVALIER						
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE						
Thierry CHARBIT						

**Tableau 7**

<i>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</i>				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Années d'attribution
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Sophie RIO-CHEVALIER				
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE				
Thierry CHARBIT				

**Tableau 8**

<i>Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions</i>										
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Date d'assemblée	Date du Directoire	Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	Point de départ d'exercice des options	Date d'expiration	Prix de souscription ou d'achat	Modalités d'exercice	Nombre d'actions souscrites au :	Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	Options de souscription ou d'achat d'actions restant en fin d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire										
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire										
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance										
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance										
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président										

**Tableau 9**

<i>Information sur les actions de performance</i>									
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Date d'assemblée	Date du Directoire	Nombre total d'actions attribuées, dont le nombre attribué à :	Date d'acquisition des actions	Date de fin de période de conservation	Conditions de performance	Nombre d'actions acquises au :	Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	Actions de performance restantes en fin d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire									
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire									
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance									
Héliel de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance									
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président									

**Tableau 10**

<i>Dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>Contrat de travail</i>		<i>Régime de retraite supplémentaire</i>		<i>Indemnités ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions</i>		<i>Indemnités relatives à une clause de non-concurrence</i>	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Nom : Muriel MARCILHACY-GIRAUD Fonction : Président du Directoire Date de début du mandat : 08/11/2006 Date de fin du mandat : 07/11/2024		X		X		X		X
Nom : Philippe BUCHETON Fonction : Directeur Général Date de début du mandat : 08/11/2006 Date de fin du mandat : 07/11/2024		X		X		X		X
Nom : RIO-CHEVALIER Fonction : Président du Conseil de surveillance Date de début du mandat : 08/11/2006 Date de fin du mandat : 15/02/2029		X		X		X		X
Nom : Hélier de la POEZE d'HARAMBURE Fonction : Membre du Conseil de surveillance Date de début du mandat : 24/02/2020 Date de fin du mandat : 15/02/2029		X		X		X		X
Nom : Thierry CHARBIT Fonction : Membre du Conseil de surveillance Date de début du mandat : 21/02/2020 Date de fin du mandat : 15/02/2029		X		X		X		X



### **13.5.2 Mention relative au Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise figurant dans le Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Sociaux au 31 août 2023**

Le Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux au 31 août 2023 comporte un paragraphe spécifique sur le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise (cf. paragraphe 17.3 « Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux »).

## **14. SALARIES**

Le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salariés.

## **15. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

### **15.1 Principaux actionnaires à la date du présent document d'enregistrement universel**

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent document d'enregistrement universel :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78%	211 600	18,81%
Philippe Bucheton	211 400	18,76%	211 400	18,79%
SAS AM Développement (M. Philippe Bucheton)	2 864	0,25%	2 864	0,25%
SARL Thalie (Mme Muriel Marcilhacy-Giraud)	1 662	0,14%	1 662	0,14%
<b>Sous total Concert</b>	<b>427 526</b>	<b>37,94%</b>	<b>427 526</b>	<b>38,01%</b>
Xavier Giraud	194 228	17,23%	194 228	17,26%
Aurélie Giraud	168 810	14,98%	168 810	15,00%
Public	162 521	14,42%	162 521	14,45%
SARL MILESTONE (Investisseur privé)	153 936	13,66%	153 936	13,68%
SAS PHEDRE (Mme Aurélie Giraud)	17 665	1,56%	17 665	1,57%
Auto-détention	2 000	0,17%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>1 126 686</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 124 686</b>	<b>100,00%</b>

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Madame Aurélie GIRAUD et Monsieur Xavier GIRAUD ont un lien de parenté mais n'agissent pas de concert. Le concert est uniquement composé par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2022 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78%	211 600	18,81%
Philippe Bucheton	211 400	18,76%	211 400	18,79%
SAS AM Développement (M. Philippe Bucheton)	2 864	0,25%	2 864	0,25%
SARL Thalie (Mme Muriel Marcilhacy-Giraud)	1 662	0,14%	1 662	0,14%
<b>Sous total Concert</b>	<b>427 526</b>	<b>37,94%</b>	<b>427 526</b>	<b>38,01%</b>
Xavier Giraud	194 228	17,23%	194 228	17,26%
Auréli Giraud	168 810	14,98%	168 810	15,00%
Public	162 521	14,42%	162 521	14,45%
SARL MILESTONE (Investisseur privé)	153 936	13,66%	153 936	13,68%
SAS PHEDRE (Mme Auréli Giraud)	17 665	1,56%	17 665	1,57%
Auto-détention	2 000	0,17%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>1 126 686</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 124 686</b>	<b>100,00%</b>

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2022, Madame Auréli GIRAUD a déclaré, en date du 3 février 2022, avoir franchi à la hausse, compte tenu de sa détention directe et indirecte, le 31 janvier 2022, le seuil de 15% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I n°222C0288 du 3 février 2022). Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions hors marché par la SAS PHEDRE.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2021 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78%	211 600	18,81%
Philippe Bucheton	211 400	18,76%	211 400	18,79%
SAS AM Développement (M. Philippe Bucheton)	2 864	0,25%	2 864	0,25%
SARL Thalie (Mme Muriel Marcilhacy-Giraud)	1 662	0,14%	1 662	0,14%
<b>Sous total Concert</b>	<b>427 526</b>	<b>37,94%</b>	<b>427 526</b>	<b>38,01%</b>
Xavier Giraud	194 228	17,23%	194 228	17,26%
Auréli Giraud	168 810	14,98%	168 810	15,00%
Public	180 186	15,99%	180 186	16,02%
SARL MILESTONE (Investisseur privé)	153 936	13,66%	153 936	13,68%
Auto-détention	2 000	0,17%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>1 126 686</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 124 686</b>	<b>100,00%</b>

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, la société MILESTONE SARL a déclaré :

- en date du 29 juillet 2021, avoir franchi en baisse, le 28 juillet 2021, le seuil de 20% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I n° 221C1917 du 29 juillet 2021) ;
  - en date du 30 juillet 2021, avoir franchi en baisse, le 30 juillet 2021, le seuil de 15% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I n° 221C1931 du 30 juillet 2021) ;
- Ces franchissements de seuils résultent de cessions d'actions BLEECKER hors marché.

## 15.2 Droits de vote des principaux actionnaires

Les statuts de la Société ne prévoient pas de droits de vote double. Les droits de vote sont identiques pour chacun des actionnaires de la Société. La Société n'a mis en œuvre aucune mesure particulière, autres que celles résultant des lois et règlements applicables (cf. en particulier le paragraphe 15.4 *in fine* ci-dessous), à l'effet de prévenir tout contrôle abusif de la part de certains actionnaires de la Société.

Il est ici précisé que l'assemblée générale mixte du 12 février 2015 a, conformément à l'article L. 225-123 du Code de commerce institué par la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, décidé :

- de ne pas conférer de droit de vote double (i) aux actions de la société entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au nom du même actionnaire, (ii) ainsi qu'aux actions nominatives de la société attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à un actionnaire ;
- et de modifier en conséquence l'article 10 « Droits attachés à chaque action » des statuts de la société.

## 15.3 Actionnaires significatifs de la Société

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 donné lieu à l'obtention d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 31 mai 2007 (D&I n° 207C1021) et ainsi qu'à une publication en date du 9 juillet 2007 (D&I n° 207C1360).

Au 31 août 2023, la répartition des actions détenues par les signataires du pacte d'actionnaires est la suivante :

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

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

A la date du présent document d'enregistrement universel, il existe un pacte d'actionnaires conclu le 28 juin 2007, entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, concernant la Société, pour une durée de cinq ans, tacitement reconduit pour des périodes de deux ans, dont l'Autorité des Marchés Financiers a été destinataire par un courrier du 3 juillet 2007.

Ce pacte, constitutif d'une action de concert, prévoit notamment :

- un engagement de se concerter avant toute assemblée générale et de voter dans un sens

identique ;

- un engagement d'assurer – si les droits de vote détenus le permettent en assemblée générale – la présence au Conseil de surveillance d'une majorité de membres désignés d'un commun accord ou à parité à défaut d'accord ;
- un engagement de faire en sorte que Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON soient membres du Directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de Président du Directoire et de Directeur Général de BLEECKER) ;
- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d'une part, du groupe constitué de Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et de la société THALIE et, d'autre part, du groupe constitué de Monsieur Philippe BUCHETON et de la société AM DEVELOPPEMENT, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
- un engagement de chacun des deux groupes visés, ci-dessus, de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
- un engagement de ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d'offre publique obligatoire ;
- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Ainsi qu'il est plus amplement exposé dans le présent document d'enregistrement universel, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, membres du concert, sont également membres du Directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société SINOUE IMMOBILIER auprès de laquelle ont été externalisés l'asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER. Toutefois, l'application des règles régissant les conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce) conduit à soumettre les conventions conclues entre la Société et SINOUE IMMOBILIER à l'assemblée générale de la Société, au sein de laquelle les membres du concert, étant intéressés, ne participent pas au vote. Du fait des changements intervenus au sein du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, le Conseil de surveillance est désormais majoritairement composé de membres indépendants (deux membres du Conseil sur les trois pouvant être jugés indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF : Messieurs Thierry CHARBIT et Héliel de la POEZE D'HARAMBURE, Madame Sophie RIO-CHEVALIER occupant des fonctions salariées de Directeur Général de AM Développement – cf. Chapitre 11.1.4).

Le Groupe BLEECKER ne se réfère pas à un Code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le Directoire et 3 membres pour le Conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales, et (iii) à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un Code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société, étant précisé, comme l'indique le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de Surveillance, dont les termes sont repris ci-avant (cf. Chapitre 13.5.1 du présent document d'enregistrement universel), que la Société a établi et met en œuvre des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Au regard des dispositions de l'article L233-3 du code de commerce, la Société est contrôlée directement et indirectement par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON. La forme dualiste de la Société, la présence de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance ainsi qu'au sein du Comité d'Audit, sont des mesures prises en vue d'éviter que le contrôle ne s'exerce de manière abusive.

#### **15.4 Accord portant sur le contrôle de la Société**

Hormis le pacte d'actionnaires conclu le 28 juin 2007, entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON (mentionné au chapitre 15.3 ci-dessus), il est précisé qu'aucun autre accord ne porte sur le contrôle de la Société.

### **16. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES**

#### **16.1 Transactions avec les parties liées**

Les opérations entre BLEECKER et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes sur les trois derniers exercices clos respectivement le 31 août 2023 figurant au Chapitre 16.2 ci-dessous, le 31 août 2022, figurant au Chapitre 16.3 ci-dessous, et le 31 août 2021, figurant au Chapitre 16.4 ci-dessous.

Il est également renvoyé sur ce point au Chapitre 19 – Contrats Importants ci-après, ainsi qu'au Chapitre 5.2 de l'Annexe 2 - Comptes consolidés.

**16.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2023**

## Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

**BLEECKER**

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 août 2023

A l'assemblée générale des actionnaires la société Bleecker,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **I. CONVENTIONS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **1 CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE**

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

#### ***1.1. Contrat de domiciliation avec la SNC SINOUE IMMOBILIER***

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie d'un contrat de domiciliation au 39, avenue George V à PARIS (75008). Cette domiciliation a été consentie par la SNC SINOUE IMMOBILIER.

Motif justifiant la convention : Cette convention s'inscrit dans le schéma d'externalisation choisi par votre société qui n'emploie pas de salarié. Ce choix permet à votre société de fluidifier et optimiser la circulation des informations et la prise de décisions grâce à la proximité des dirigeants et des équipes d'asset managers.

Modalités : Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 1 600 euros HT.

#### ***1.2. Mandat de gestion et d'administration avec la SNC SINOUE IMMOBILIER – Actif immobilier situé à Gennevilliers***

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie de prestations d'assistance de gestion et d'administration d'un actif immobilier situé à Gennevilliers (92). Ce mandat de gestion, signé le 20 septembre 2018, s'inscrit dans la volonté de votre société d'externaliser la gestion locative au quotidien, les relations avec les locataires ainsi que la gestion technique, administrative et juridique de l'immeuble.

#### **Honoraires de Gestion technique et Gestion locative**

Les honoraires de gestion technique seront égaux à 4 € hors taxes par m<sup>2</sup> conformément aux surfaces des locaux louées inscrites aux baux.

Les honoraires de gestion locative seront égaux à 4000 € hors taxes par an

(...) Toutefois, dans l'hypothèse où la surface des locaux vacants serait significative, les Parties conviennent de se rapprocher afin d'envisager une éventuelle modification des honoraires de gestion.

Motif justifiant la convention : Ce mandat de gestion s'inscrit dans la volonté de votre société d'externaliser la gestion locative au quotidien, les relations avec les locataires ainsi que la gestion technique, administrative et juridique de l'immeuble

Modalités : Le montant des honoraires constaté en charge sur l'exercice au titre de ce mandat s'élève à 38 767 € HT.

***1.3. Mandat exclusif de coordination commerciale avec la SNC SINOUE IMMOBILIER – Actif immobilier situé à Gennevilliers***

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Un mandat exclusif de coordination commerciale a été conclu entre la SA BLEECKER et la société SINOUE IMMOBILIER ayant pour objet la recherche de locataires pour les locaux concernant l'actif immobilier d'une surface totale d'environ de 8.750 m<sup>2</sup> sis à GENNEVILLIERS (92) détenu par la SA BLEECKER

Motif justifiant la convention : Ce mandat s'inscrit dans la volonté de votre société d'externaliser la gestion de ses actifs.

Modalités : Le montant des honoraires constaté en charge sur l'exercice au titre de ce mandat s'élève à 6 309 € HT.



## II. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

### 1 CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### ***1.1. Contrat de gestion avec la SNC SINOUBE IMMOBILIER***

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie d'un contrat de gestion avec la société Sinouhé Immobilier qui assure les missions suivantes :

- Prestations d'assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d'acquisition :
  - o Assistance dans la recherche d'actifs,
  - o Audit des actifs sélectionnés,
  - o Négociation,
  - o Mise en place de financements,
- Prestations de financement :
  - o Conseil,
  - o Assistance à la recherche d'offres de prêt,
  - o Négociation,
  - o Rédaction des conventions pour la mise en place des financements,
- Prestations de vente,
- Prestations d'asset management.

Les conditions de rémunération des prestations du contrat de gestion sont les suivantes :

Type de prestation	Base de rémunération	Rémunération
Prestations d'assistance à la stratégie du Groupe :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre
Prestations d'acquisition :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix d'acquisition	1,50%
- En cas de levée anticipée d'option de contrat de crédit-bail immobilier :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix d'acquisition	0,30%
- En cas d'acquisition par signature d'un contrat de promotion immobilière :	Montant du contrat de promotion immobilière augmenté du prix d'acquisition en cas d'acquisition concomitante	1,50%
- En cas de VEFA :	Montant de la VEFA	1,50%
Prestations de financement :	Montant en principal du financement	1,00%
Prestations de vente	Montant du prix de cession hors droits	1,5%
Prestations d'asset management :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre, et au minimum 1 000 euros par trimestre
- Prestation de supervision de la gestion immobilière, assistance à la commercialisation locative, et de l'organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation		

Cette convention a été tacitement renouvelée le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour une durée de 5 ans.

Modalités : Le montant total constaté en charge sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 5 596 148 € HT et correspondant quasi exclusivement aux prestations d'assistance et d'asset management.

***1.2. Avenant N°3 au mandat de gestion et d'administration avec la SNC SINOUE IMMOBILIER concernant la gestion locative de l'actif immobilier situé à Hem***

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie de prestations d'assistance de gestion et d'administration d'un actif immobilier situé à Hem (59). Cet avenant a pour objet de fixer la date d'expiration du mandat de gestion au 31 décembre 2025, sauf résiliation anticipée annuelle. Il est rappelé que les honoraires de gestion locative sont de 2% hors taxe des sommes facturées au titre des loyers et des charges.

Modalités : Le montant total constaté en charge sur l'exercice au titre de ce mandat s'élève à 2 005 € HT.

***1.3. Conventions de licence non exclusive de la marque "BLEECKER" au profit des filiales et sous-filiales***

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : La marque "BLEECKER" dont votre société est propriétaire, est concédée, à titre gratuit, aux filiales et sous-filiales de BLEECKER, ainsi qu'à l'Asset Manager, la SNC SINOUE IMMOBILIER. La licence non exclusive de la marque "BLEECKER" et du logo y attaché comprend :

- le nom BLEECKER qui a fait l'objet :
  - o d'un enregistrement en date du 03.04.2002 auprès de l'INPI PARIS sous le numéro national 02 3 157 262, renouvelé le 04.04.2012 puis renouvelé le 09.03.2022,
  - o d'un enregistrement auprès de l'OHMI en date du 04.05.2005 sous le numéro 003530664, renouvelé le 03.11.2013 puis renouvelé le 12.05.2023 ;
- le logotype attaché qui a fait l'objet :
  - o d'un enregistrement auprès de l'INPI PARIS le 07.06.2002 sous le numéro national 02 3 168 214, renouvelé le 22.03.2012 puis renouvelé le 06.04.2022,
  - o d'un enregistrement auprès de l'OHMI en date du 09.06.2005 sous le numéro 003507878, renouvelé le 03.11.2013 puis renouvelé le 12.05.2023.

Cette convention a été renouvelée le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Modalités : Aucun produit ou redevance n'a été constaté au titre de l'utilisation de la marque « BLEECKER ».

#### ***1.4. Convention de compte courant non bloqué conclue avec la SAS AM DEVELOPPEMENT***

Personne concernée : Monsieur Philippe BUCHETON, Membre du Directoire.

Nature et objet : Mise à disposition de compte courant. Au 31 août 2023, le compte courant de la SAS AM DEVELOPPEMENT s'élève à 9 949 833 €. Conformément à l'avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 à la convention du 31 août 2011, le compte courant est rémunéré sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Modalités : Les intérêts pris en charge au cours de l'exercice s'élèvent à 513 483 € HT.

#### ***1.5. Convention de compte courant non bloqué conclue avec la SARL THALIE***

Personne concernée : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Membre du Directoire.

Nature et objet : Mise à disposition de compte courant. Au 31 août 2023, le compte courant de la SARL THALIE s'élève à 30 110 125 €. Conformément à l'avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 à la convention du 31 août 2011, le compte courant est rémunéré sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Modalités : Les intérêts pris en charge au cours de l'exercice s'élèvent à 1 808 931 € HT.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton**  
**International**

**Farec**

Amandine Huot-Chailleux

Lionel Escaffre Marie-Pierre Davidson

**16.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2022**

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2022 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2022 en pages 89 à 95.

**16.4 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2021**

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2021 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2021 en pages 91 à 95.

**17. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**

Les états financiers consolidés de BLEECKER ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales (« Normes IFRS ») en vigueur, telles que publiées par l'IASB et adoptées par l'Union Européenne. Ils présentent sur une base consolidée, les actifs, passifs, produits et charges directement rattachables à l'activité du Groupe pour les exercices clos les 31 août 2023, 2022, et 2021. Ils figurent au Chapitre 17.2 du présent document d'enregistrement et ont été audités par Grant Thornton et Farec dont les rapports figurent au Chapitre 17.4 du présent document d'enregistrement universel.

**17.1 Comptes sociaux annuels**

***17.1.1 Comptes annuels au 31 août 2023***

Les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2023, selon les mêmes principes comptables, qu'au titre de l'exercice précédent, figurent en Annexe 1 du présent document d'enregistrement universel.

**17.2 Comptes consolidés**

***17.2.1 Comptes consolidés au 31 août 2023***

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2023, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2022, établis selon les mêmes principes comptables, figurent en Annexe 2 du présent document d'enregistrement universel.

***17.2.2 Comptes consolidés au 31 août 2022***

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2022 en normes IFRS figurent dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2022 en pages 162 à 197 (Annexe 2 dudit document d'enregistrement universel).

***17.2.3 Comptes consolidés au 31 août 2021***

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2021 en normes IFRS figurent dans le document

d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2021 en pages 161 à 194 (Annexe 2 dudit document d'enregistrement universel).

### **17.3 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux**

#### **17.3.1 Comptes sociaux au 31 août 2023**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

**BLEECKER**

Exercice clos le 31 août 2023

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Bleecker,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

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

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

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

### ***Evaluation des titres de participations***

#### **Risque identifié**

Au 31 août 2023, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 407 millions d'euros, représentant 94% du total bilan. A leur date d'entrée, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. A la clôture, pour la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participations, la société a opté pour la méthode dérogatoire permettant de les évaluer et de les présenter suivant la méthode de l'évaluation par équivalence.

Comme indiqué dans la note 2.5 de l'annexe, à chaque clôture, la société inscrit la valeur des titres de participation des entités qu'elle contrôle de manière exclusive, en fonction de la quote-part des capitaux propres retraités d'après les règles de consolidation retenues du groupe que ces titres représentent, et qui comportent des évaluations à la juste valeur (principalement des immeubles de placement).

En raison des estimations inhérentes à certaines méthodes d'évaluation retenues dans les comptes consolidés établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et principalement l'évaluation des immeubles de placement à leur juste valeur, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participations selon la méthode retenue constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos travaux ont consisté :

- à vérifier les quotes-parts de capitaux propres retraités des entités contrôlées de manière exclusive sur lesquelles se fondent les valeurs d'équivalence,
- à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement retenues par la direction à la clôture,
- à apprécier la conformité de l'approche retenue au regard des principes comptables français et en cohérence avec les estimations comptables appliquées dans les comptes consolidés établis selon le référentiel IFRS.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à vérifier que cette estimation repose sur des expertises immobilières et que les méthodes d'évaluation mise en œuvre par l'expert indépendant sont appropriées.

Enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes sociaux.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

#### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.



### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L.22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### ***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

#### ***Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du Directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

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

Au 31 août 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 13<sup>ème</sup> année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

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

### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### ***Rapport au comité d'audit***

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

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

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

Neuilly-sur Seine et Paris, le 19 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

**Farec**

**Membre français de Grant Thornton International**

Amandine Huot-Chailleux

Lionel Escaffre Marie-Pierre  
Davidson

### **17.3.2 Comptes sociaux au 31 août 2022**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2022 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2022 en pages 97 à 102.

### **17.3.3 Comptes sociaux au 31 août 2021**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2021 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2021 en pages 97 à 102.

## 17.4 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

### 17.4.1 Comptes consolidés au 31 août 2023

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

**BLEECKER**

Exercice clos le 31 août 2023

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Bleecker,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

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

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

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

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

#### **Risque identifié**

Les postes « immeubles de placement » et « actifs destinés à la vente » représentent, au 31 août 2023, 697 M€ soit plus de 95% de l'actif net consolidé et la variation de juste valeur des immeubles de placement contribue à hauteur de -23 M€ au résultat net consolidé de l'exercice.

La société Bleecker a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans les notes 8.6.1 et 8.6.3 de l'annexe.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- obtenir les rapports d'expertise immobilière (ou le cas échéant, les promesses de ventes) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés de Bleecker ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et à apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- apprécier l'évolution des modalités d'évaluation retenues exposées dans la note 8.6.3 ;
- apprécier la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement ;
- enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérifications spécifiques**

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

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



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

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

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

Au 31 août 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 13<sup>ème</sup> année.

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

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

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer

la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

### ***Objectif et démarche d'audit***

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### ***Rapport au comité d'audit***

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

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

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

Neuilly-sur Seine et Paris, le 19 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

**Farec**

**Membre français de Grant Thornton International**

Amandine Huot-Chailleux

Lionel Escaffre Marie-Pierre  
Davidson

#### **17.4.2 Comptes consolidés au 31 août 2022**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2022 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2022 en pages 103 à 108.

#### **17.4.3 Comptes consolidés au 31 août 2021**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2021 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2021 en pages 103 à 108.

### 17.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	GRANT THORNTON				FAREC			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2023	31/08/2022	31/08/2023	31/08/2022	31/08/2023	31/08/2022	31/08/2023	31/08/2022
<b>Audit</b>								
□ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
□ Émetteur	92 000	97 000	93,50 %	93,81 %	92 000	97 000	89,58 %	90,06 %
□ Filiales intégrées globalement	6 400	6 400	6,50 %	6, 19 %	10 700	10 700	10,42 %	9,94 %
□ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes			0,00 %	0,00 %				
□ Émetteur								
□ Filiales intégrées globalement								
Sous-total	98 400	103 400	100 %	100 %	102 700	107 700	100 %	100 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
□ Juridique, fiscal, social								
□ Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)								
Sous-total								
<b>TOTAL</b>	<b>98 400</b>	<b>103 400</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>102 700</b>	<b>107 700</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 17.6 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2019	31/08/2020	31/08/2021	31/08/2022	31/08/2023
<b>I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE</b>					
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.....					
<b>II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	2 005 550	1 851 226	1 892 141	1 773 496	1 674 406
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(3 871 405)	(4 523 471)	42 519 484	(7 368 479)	(10 030 291)
c) Impôt sur les bénéfices.....					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(4 136 041)	(4 777 353)	42 265 602	(7 783 682)	(10 290 387)
e) Montant des bénéfices distribués.....	46 337 063	-	-	47 158 084	-
<b>III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(3,44)	(4,01)	37,74	(6,68)	(8,90)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	(3,67)	(4,24)	37,51	(6,91)	(9,13)
c) Dividende attribué à chaque action (net).....		-	-		
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	-	-	-	-	-

### **17.7 Politique de distribution de dividendes**

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour lequel la Société a opté le 27 septembre 2007, avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2007. Ce régime fiscal subordonne l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple) à la distribution de 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 70% des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée.

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31 août 2022.

L'assemblée générale mixte du 17 février 2022, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31 août 2021, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 47.158.083,98 €, aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 41,93 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER au 31 août 2021 n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 25 mai 2022.

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31 août 2020.

### **17.8 Procédures judiciaires et arbitrage**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date du présent document d'enregistrement universel, de litige, de procédures gouvernementales, judiciaires, ou d'arbitrage susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats.

### **17.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale**

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel les états financiers vérifiés ont été publiés.

## **18. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES**

### **18.1 Capital Social**

#### **18.1.1 Montant du capital social**

Le capital social de la Société s'élève à 20.787.356,70 euros, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 euros de nominal, chacune entièrement libérées, toute de même catégorie.

#### **18.1.2 Actions d'autocontrôle et d'autodétention**

Il n'existe pas d'action d'autocontrôle par l'intermédiaire d'une autre société.

La Société détient, à la date du présent document d'enregistrement universel, 2.000 de ses propres actions, soit 0,18% du capital.

Les titres d'autodétention détenus par BLEECKER sont enregistrés au coût auquel ils lui ont été apportés en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelle des actions auto-détenues sont imputés directement en



augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions détenues par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droit de vote.

### **18.1.3 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société**

#### **18.1.3.1 Capital potentiel**

Néant.

#### **18.1.3.2 Capital autorisé non émis**

##### **Tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Directoire actuellement en vigueur**

Le tableau suivant présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 afin de permettre au Directoire de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

A la date du présent document d'enregistrement universel, le Directoire n'a utilisé aucune des délégations de compétence et autorisations financières ci-après décrites.

Résolutions	Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
17	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport	10.000.000 €	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
19	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec maintien du DPS	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*) Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 100.000.000 € (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
20	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*) Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 100.000.000 € (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
21	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*) Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 100.000.000 € (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
22	Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans DPS, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10% du capital social	Limite de 10% du capital par période de 12 mois (*) (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant

23	Possibilité offerte, en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS, d'augmenter le nombre de titres émis (dans la limite des plafonds prévus par l'AG) lorsque le Directoire constatera une demande excédentaire dans les 30 jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale	Limite de 15% du nombre de titres de l'émission initiale (*) (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
24	Délégation à l'effet de procéder à l'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société	Limite de 10% du capital au moment de l'émission (*) (**)	26 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
26	Autorisation, de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
27	Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant
16	Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	Limite de 10% du capital	18 mois (à compter du 16.02.2023)	Néant

(\*) Dans la limite globale de 10.000.000 €

(\*\*) Dans la limite globale de 100.000.000 €

#### **18.1.4 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices**

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du capital social de la Société au cours des trois derniers exercices.

Date	Nature de l'opération	Apports et Augmentations – Réductions du capital	Prime d'émission et d'apport	Réserve indisponible	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social
31/08/21	Pas de modification du capital							20 787 356,70 €
31/08/22	Pas de modification du capital							20 787 356,70 €
31/08/23	Pas de modification du capital							20 787 356,70 €

Les actions détenues par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHEOTN font l'objet d'un nantissement.

A noter que la Société a consenti des nantissements de titres de participation de ses filiales au profit d'établissements de crédit (cf. paragraphe 6.2 de l'Annexe 2).

## **18.2 Acte constitutif et statuts**

### ***18.2.1 Objet social (article 2 des statuts)***

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la cession, la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous immeubles ou biens et droits mobiliers ou immobiliers, quel que soit l'usage de ces immeubles ou biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens ;
- toutes opérations financières permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits mobiliers ou immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles ;
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes ou indirectes ;
- à titre accessoire des opérations susvisées, les activités de marchand de biens et de promotion ;
- et généralement toutes opérations financières, en ce compris la constitution de garanties, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société ci-dessus ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

### ***18.2.2 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle***

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'action et de droit de dividende proportionnel au nombre de titre détenu (cf. § 15.2 du présent document d'enregistrement universel).

## 19. CONTRATS IMPORTANTS

Sur les deux derniers exercices, la Société n'a conclu aucun contrat important n'entrant pas dans le cadre normal de ses affaires.

Pour les contrats conclus avec des sociétés liées, se référer au Chapitre 16.1 du présent document d'enregistrement.

Il est toutefois précisé que le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, respectivement Président du Directoire et Directeur Général Membre du Directoire, agissant de concert. La société SINOUE IMMOBILIER assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Dans le cadre du contrat de gestion (prestations d'*asset management*), la société SINOUE IMMOBILIER assure les missions suivantes :

- Au bénéfice de la SA BLEECKER :
  - a) *Assistance à la stratégie du groupe* : assistance à la définition de la stratégie et à sa mise en œuvre ;
- Au bénéfice de la SA BLEECKER et/ou ses filiales :
  - b) *Prestations d'acquisition* : assistance dans la recherche d'actifs, dans la procédure d'audit de ces actifs, dans les négociations avec les vendeurs, pour la mise en place du ou des financements nécessaires à l'acquisition de ces actifs et le suivi des processus d'acquisition jusqu'à leur terme ;
  - c) *Prestations de financement* : conseils, hors tout processus d'acquisition ou de cession, sur l'opportunité de mettre en place des financements ; assistance à la recherche d'offres de prêt puis à leur négociation ; examen et rédaction de toute convention pour la mise en place des financements et le suivi des processus jusqu'à leur terme ;
  - d) *Prestations de vente* : conseils dans le cadre de la politique d'arbitrage et identification des actifs à céder ; suggestion d'agents immobiliers pouvant intervenir dans le cadre de ces cessions ; assistance dans le cadre des négociations et de la rédaction des actes liés aux cessions et le suivi des processus de vente jusqu'à leur terme ;
  - e) *Supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens* ;
  - f) *Assistance à la commercialisation locative* ; et
  - g) *Organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation*.

La société SINOUE IMMOBILIER perçoit, au titre de ces missions, les rémunérations suivantes :

- De la SA BLEECKER :
  - a) *Au titre de l'assistance à la stratégie du groupe* : une rémunération trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe égal à 0,1875% de la dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus par la société, ses filiales et participations, au premier jour du trimestre civil considéré ;
- De la société bénéficiaire des prestations (soit la SA BLEECKER, soit l'une ou l'autre de ses filiales) :
  - b) *Au titre des prestations d'acquisition* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix d'acquisition, étant précisé que :

- \* en cas de levée anticipée d'une option d'un contrat de crédit-bail immobilier, le taux de 1,50% sera ramené à 0,30% et qu'une levée d'option au terme d'un contrat de crédit-bail immobilier ne donnera pas lieu à rémunération ;
  - \* en cas d'acquisition réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix d'acquisition du terrain ou de l'immeuble en cas d'acquisition concomitante ;
  - \* en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement ;
- c) *Au titre des prestations de financement* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1% du montant en principal du financement ;
- d) *Au titre des prestations de vente* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix de vente, étant précisé que :
- \* en cas de vente réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, une rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix de vente du terrain ou de l'immeuble en cas de vente concomitante ;
  - \* en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement.
- e), f) et g) *Au titre des prestations de supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens, de l'assistance à la commercialisation locative, et de l'organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation* :
- \* Une rémunération globale trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe de 0,1875% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble des immeubles détenus par la SA BLEECKER ou la filiale concernée au premier jour du trimestre civil considéré ; ou
  - \* Un montant forfaitaire global de 1.000 € par trimestre, si la SA BLEECKER ou la filiale concernée n'est pas propriétaire d'un immeuble au premier jour du trimestre civil considéré.

L'honoraire d'Asset Management ne peut être inférieur à un montant forfaitaire de 1.000 euros hors taxe par trimestre, soit le montant fixé lorsque la société considérée n'est pas propriétaire d'un immeuble.

Ce contrat a une durée de 5 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, et est tacitement renouvelable pour des périodes identiques. Ce contrat a donc été tacitement renouvelé au 31 décembre 2020 pour 5 ans.

Aux termes des mandats de gestion, la société SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'administrateur de biens, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales, propriétaires de biens immobiliers.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature dudit mandat et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an.

La rémunération de la société SINOUE IMMOBILIER est variable et correspond principalement à un pourcentage des facturations au titre des loyers et charges de l'actif immobilier. Ce pourcentage est fixé en fonction des caractéristiques de l'actif immobilier (actif mono-locataire ou multi-locataires, immeuble de bureaux ou entrepôt, etc.). Ce pourcentage correspond en moyenne à 3% hors taxes sur la base des sommes hors taxes facturées par la SNC SINOUE IMMOBILIER aux locataires des actifs immobiliers objets des mandats.

La loi « Pinel », entrée en vigueur le 18 juin 2014, est venue déterminer l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges liées aux baux à répartir entre propriétaire et locataire. Conformément à ces nouvelles dispositions, les sociétés SINOUE IMMOBILIER et BLEECKER se sont rapprochées, afin de modifier la présentation de la rémunération de la société SINOUE IMMOBILIER pour la ventiler, en fonction des missions exercées, entre les honoraires de gestion technique, les honoraires de gestion locative et les honoraires de gestion des locaux vacants :

**- Honoraires de Gestion technique et de Gestion locative**

*Les honoraires de gestion technique sont égaux à un montant compris entre 2 et 4,5% hors taxes des montants facturés par le mandataire pour les locaux à usage de bureaux et à usage mixte, et entre 2 € et 4 € hors taxes par m<sup>2</sup> bâti et par an pour les locaux d'activités.*

*Les honoraires de gestion locative sont égaux à 1.000 € hors taxes par an par bail, étant précisé que le montant total de ces honoraires ne pourra excéder la somme de 5.000 € hors taxes par an et par mandat.*

**- Honoraires de Gestion des locaux vacants** (uniquement pour les locaux à usage de bureaux et à usage mixte).

*Pour les locaux vacants le mandataire facture trimestriellement au mandant un montant égal à 2 € hors taxes par m<sup>2</sup> bâti et par an.*

Il est précisé que ces nouvelles modalités de facturation prennent effet dès lors qu'un nouveau bail ou avenant de renouvellement a été signé postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi « Pinel ». A ce jour, 12 actifs immobiliers sont concernés par ces modalités.

Cette modification nécessaire eu égard aux dispositions d'ordre public est globalement sans impact sur le volume global de rémunération versée à la société SINOUE IMMOBILIER.

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.

**20. DOCUMENTS DISPONIBLES**

Les documents suivants peuvent être consultés, pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, sur le site Internet de la Société ([www.bleecker.fr](http://www.bleecker.fr)):

- la dernière version à jour de l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les rapports des Commissaires aux Comptes de la Société ;
- le rapport condensé de l'expert immobilier relatif à la valorisation des actifs ;
- et plus généralement tous autres documents prévus par la loi.

## **21. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2023**

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 mnémorique BLEE.

Le Groupe BLEECKER est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise qui se développe sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

### **1 EVENEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE**

L'exercice clos au 31 août 2023 est marqué par une dégradation du contexte économique. Cette situation constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (inflation et hausse des taux d'intérêts), sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Ces éléments ont eu un impact sur la valorisation des actifs, néanmoins modéré, compte tenu du positionnement des actifs et de la qualité des locataires ; et sur le coût de l'endettement, limité grâce notamment aux refinancements à taux fixe. Le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

#### **1.1 ACTIVITE LOCATIVE**

Les revenus locatifs du Groupe BLEECKER ont augmenté : 29,1 M€ contre 24 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation positive résulte principalement des loyers perçus au titre des baux récemment conclus ou renouvelés sur les actifs immobiliers des SARL GABRIELLI (Paris 15ème) et MOLIERE (Paris 8ème), ainsi qu'à l'évolution favorable des indices de révision des loyers.

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2023, ont notamment pris effet :

- le 1<sup>er</sup> septembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75015) détenu par la SARL GABRIELLI.
- le 1<sup>er</sup> décembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 161 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI 30 HAUSSMANN.
- le 2 janvier 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 222 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 2 janvier 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 222 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 1<sup>er</sup> juin 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans portant sur une surface de 1.097 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SARL RAVEL.
- le 17 avril 2023, un bail commercial d'une durée de 10 ans portant sur une surface de 249 m<sup>2</sup> environ à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75001), détenu par la SCI 176 RIVOLI.

- le 1<sup>er</sup> juillet 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.776 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SA BLEECKER, .

## 1.2 FINANCEMENTS

La SARL GABRIELLI a, le 29 juin 2023, conclu un prêt bancaire d'un montant de 128 M€ sur une durée de 5 années ayant pour objet le refinancement de l'endettement bancaire existant ainsi que la dette intra groupe.

La SCI 176 RIVOLI a, le 30 août 2023, conclu un prêt bancaire d'un montant de 20 M€ sur une durée de 10 années ayant pour objet le refinancement de l'endettement bancaire existant.

## 1.3 VARIATION DE PERIMETRE

Constitution à hauteur de 100 % par la SA BLEECKER de la SAS ILO123, société par actions simplifiée à capital variable au capital de 1.000 € dont le siège social est situé au 39, avenue George V 75008 PARIS, ayant notamment pour objet social l'acquisition d'immeubles, la détention et la gestion par bail, ainsi que toutes opérations financières et généralement toutes opérations commerciales, financières, civiles, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social.

La SARL PROUST a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 28 juillet 2023, de la SCI DE LA CROIX DU SUD. La transmission universelle du patrimoine de la SCI DE LA CROIX DU SUD a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 août 2023.

## 1.4 RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, la SA BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte au cours de laquelle elle a notamment procédé au renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes FAREC et GRANT THORNTON, au non-renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants et au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance de Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de LA POEZE D'HARAMBURE.

## 1.5 PROCEDURES DE CONTROLE 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.

#### 1.5.1. 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.

#### 1.5.2. 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.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et il peut se faire communiquer par le Directoire tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Concernant la composition, le fonctionnement, le rôle ainsi que les missions du Conseil de surveillance, il est renvoyé sur ce point au Chapitre 2 du Rapport sur le gouvernement d'entreprise du présent document d'enregistrement universel.

##### **- 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.

#### 1.5.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

La SA BLEECKER n'employant pas de salariés, la société SINOUHE 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 SINOUHE IMMOBILIER assiste le Directoire dans la définition de sa stratégie et de sa politique de valorisation des immeubles.

SINOUHE 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 :
  - 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,
  - 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 prorogeable tacitement pour des périodes de 5 ans à la suite du terme. Ce contrat a été prorogé par tacite reconduction le 1er janvier 2021 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, 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 2021 000 000 379, Caisse de Garantie CEGC n° 22956GES211 et 22956SYN211, Assurance ZURICH police N°7400026934/00123, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers.

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.

#### 1.5.4. 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 2023 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 – Durabilité

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.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,3 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux est donc limitée, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

## 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 SINOUE 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 qui interviennent sur les comptes semestriels et annuels sociaux, et sur les comptes semestriels et annuels consolidés.

## 1.6 DURABILITE

Le détail de la politique de durabilité de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice 2022/2023, tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe 3.7 « Durabilité » ci-dessous.

### 1.7 CAUTIONNEMENT, AVALS, GARANTIES ET SURETES DONNES PAR LA SOCIETE

Conformément à l'article L.232-1 alinéa 1° et 2° du Code de commerce, il est précisé qu'au cours de l'exercice clos le 31.08.2023 la SA BLEECKER a consenti :

- En date du 29 juin 2023, dans le cadre du refinancement du prêt bancaire de la SARL GABRIELLI, une lettre d'intention dans la limite maximum de 128 M€ jusqu'au 28 juin 2028.
- En date du 24 août 2023, dans le cadre du refinancement du prêt bancaire de la SCI 176 RIVOLI, une lettre d'intention dans la limite maximum de 20 M€ jusqu'au 30 août 2023.

### 1.8 IDENTITE DES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES DETENANT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT 5 % DU CAPITAL SOCIAL OU DES DROITS DE VOTE

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce, il est mentionné ci-après l'identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales.

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78%	211 600	18,81%
Philippe Bucheton	211 400	18,76%	211 400	18,79%
SAS AM Développement (M. Philippe Bucheton)	2 864	0,25%	2 864	0,25%
SARL Thalie (Mme Muriel Marcilhacy-Giraud)	1 662	0,14%	1 662	0,14%
Xavier Giraud	194 228	17,23%	194 228	17,26%
Aurélie Giraud	168 810	14,98%	168 810	15,00%
SARL MILESTONE (Investisseur privé)	153 936	13,66%	153 936	13,68%
SAS PHEDRE (Mme Aurélie Giraud)	2 000	0,17%	-	0,00%

## 1.9 DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions des articles L. 441-6, L. 441-6-1, L. 443-1, D. 441-4 I et II, A. 441-2 et annexe 4-1 nouveaux du code de commerce, nous vous indiquons ci-après, les informations relatives aux délais de paiement fournisseurs et clients :

### Factures fournisseurs TTC 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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	19	4	0	2	16	22
Montant total TTC	2 142 259 €	17 496 €	0 €	28 894 €	509 918 €	556 307 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice	22,41%	0%	0,00%	0,30%	5,33%	5,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	Néant.					
Montant total des factures exclues	Néant.					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

### Factures clients TTC 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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	6	10	0	0	9	19
Montant total TTC	432 590 €	96 465 €	0 €	0 €	-949 €	95 517 €
% du montant total des C.A. TTC de l'exercice	21,42%	4,78%	0,00%	0,00%	-0,05%	4,73%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	1					
Montant total des factures exclues	30 779					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					



## 2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

### 2.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 août 2023 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.

### 2.2 ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE

Au cours de l'exercice, BLEECKER a perçu des revenus locatifs de 1.674.406 € contre 1.773.496 € au titre de l'exercice précédent. Celui-ci provient essentiellement des loyers perçus des deux immeubles détenus par BLEECKER.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.715.391 € contre 1.917.728 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 8.303.326 € contre 9.099.072 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (6.587.935) € contre (7.181.344) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (3.704.852) € contre un résultat financier de (602.338) € au titre de l'exercice précédent. Le montant du résultat financier au cours de l'exercice s'explique principalement par la hausse des intérêts des comptes courants.

Le résultat exceptionnel s'élève à 2.400 € contre aucun résultat exceptionnel pour l'exercice précédent. Ce montant correspond à une subvention d'investissement suite à l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Le résultat net de la société est une perte de (10.290.387) € contre une perte de (7.783.682) € au titre de l'exercice précédent.

#### 2.2.1 CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER BENEFICIAIRE A BLEECKER

Au 31 août 2023, BLEECKER détient un crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à GENNEVILLIERS (92), acquis le 30 avril 2018.

### 2.3 REGIME SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1<sup>er</sup> 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 se trouvent soumises à ce régime.

### 2.4 CHARGES NON DEDUCTIBLES

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 2023.

### 2.5 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

### 2.6 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 2023 :

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 BLEECKER, informé l'AMF de la variation du concert, et déclaré 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.

## 2.7 INFORMATION RELATIVE A L'AUTO-DETENTION

La SA BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions soit 0,18 % du capital social.

## 2.8 ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021	du 01 09 2021 au 31 08 2022	du 01 09 2022 au 31 08 2023
Cours +haut	193 €	167 €	222 €	230 €
Cours +bas	125 €	124 €	127 €	157 €
Cours moyen	166 €	142 €	170 €	192 €

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

Conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31.08.2023, 2.000 actions représentant 0,18 % du capital social sont inscrites au nom de la Société.

Par ailleurs, aucune action n'a fait l'objet de réallocation.

## 2.9 COMPOSITION DU DIRECTOIRE, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU COMITE D'AUDIT

### 2.9.1 DIRECTOIRE

Le Directoire est composé de 2 membres, qui ont été nommés le 8 novembre 2006 par le Conseil de surveillance, pour une durée de six ans et, renouvelés dans leur fonction pour une nouvelle durée de six ans par le Conseil de surveillance du 8 novembre 2018, conformément à l'article 17 des statuts :

- Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.
- Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

### 2.9.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au 31 août 2023, le Conseil de surveillance est composé de 3 membres, à savoir :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance, renouvelée dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2029.
- Monsieur Thierry CHARBIT, membre du Conseil de surveillance, renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2029.
- Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE, membre du Conseil de surveillance, renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2029.

### 2.9.3 COMITE D'AUDIT

Au 31 août 2023, le Comité d'audit est composé de tous les membres du Conseil de surveillance, à savoir :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Comité d'audit,
- Monsieur Thierry CHARBIT,
- Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE,

### 2.10 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 février 2023 a approuvé, en application de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, à raison de leur mandat au sein de la Société. La politique de rémunération pour l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 31 août 2023 prévoit :

- pour le Conseil de surveillance :
  - (i) une rémunération fixe totale de 24.000 € brut maximum par an,
  - (ii) une répartition égalitaire de cette somme entre les membres du Conseil, soit 8.000 € brut par an par membre, pour un Conseil composé de 3 membres à ce jour, venant rémunérer de manière forfaitaire l'exercice de leur fonction,
- pour le Directoire, aucune rémunération, ni aucun engagement ou avantage visé par l'article L.22-10-26 du Code de commerce.

Chacun des trois membres du Conseil de surveillance a ainsi perçu la somme de 8.000 € brut au titre de son mandat de membre de Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 août 2023. Le Président et le Vice-Président du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune autre rémunération au cours de l'exercice clos le 31 août 2023.

Par ailleurs, la Société n'a consenti aucun avantage, de toute nature, au bénéfice des membres du Conseil de surveillance, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus, à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

### 2.11 OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX, LES MANDATAIRES SOCIAUX OU PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT LIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOUT 2023

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2023 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 2023, la répartition des actions détenues par les signataires du pacte d'actionnaires est la suivante :

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

(\*) 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 2023.

## 2.12 PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS, PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES, PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

### 2.12.1 PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 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 16 février 2023.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, ni à ce jour.

### **2.12.2 PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES**

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 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 16 février 2023.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, ni à ce jour.

### **2.12.3 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS**

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 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. 25-10-62 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 33 575 064 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 dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023,
- 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 16 février 2023.

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 2023, ni à ce jour.

### 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER

#### 3.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés présentés au 31 août 2023 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

#### 3.2 ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

Libellé	01/09/2022 au 31/08/2023 En K€	01/09/2021 au 31/08/2022 En K€
Produits opérationnels	29 249	24 015
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>29 128</i>	<i>23 915</i>
Résultat opérationnel hors cession d'actif	(11 859)	4 938
Résultat des cessions d'actifs	0	(157)
Résultat opérationnel après cession d'actif	(11 859)	4 781
Coût de l'endettement financier	(14 149)	(9 954)
Résultat net	(26 009)	(5 173)
Part du Groupe	(26 009)	(5 173)

Les immeubles de placement s'élèvent à 694 970 K€ au 31 août 2023 contre 719 400 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le total du bilan consolidé s'élève à 735 078 K€ au 31 août 2023 contre 745 642 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 300 600 K€ au 31 août 2023 contre 326 608 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 410 370 K€ au 31 août 2023 contre 393 222 K€ au titre de l'exercice précédent.

La trésorerie nette au 31 août 2023 s'élève à 6 351 K€ contre 397 K€ au titre de l'exercice précédent.

#### 3.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE DES COMPTES CONSOLIDES AU 31 AOÛT 2023

En date du 19 septembre 2023, la SA BLEECKER a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510) moyennant le prix de 2,4 M€.

#### 3.4 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

#### 3.5 DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Une description des risques financiers figure au paragraphe 8.6.13 « Gestion des risques financiers » de l'Annexe 2 figurant dans le présent Document d'enregistrement universel au 31 août 2023.

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 2023.

### 3.6 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 hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2023, 76 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,3 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux est donc limitée, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

### 3.7 DURABILITE

#### **I. Introduction**

Le présent chapitre rappelle la politique de durabilité du Groupe BLEECKER en matière environnementale, et la synthèse des actions engagées et projetées 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, le Groupe BLEECKER a confié à son asset manager, la société SINOUE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

Le Groupe 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.

#### **II. Les objectifs de la politique Environnementale du Groupe BLEECKER**

##### **- Réduire les consommations énergétiques des immeubles**

Le Groupe BLEECKER est engagé dans un plan de réduction de ses consommations énergétiques avec des actions portées sur trois axes :

- L'amélioration de la qualité de l'enveloppe de ses bâtiments et de ses équipements consommateurs d'énergie, dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation,
- L'optimisation du mode de gestion des équipements, notamment l'éclairage, le chauffage et la climatisation sur ses immeubles, en concertation avec ses prestataires de maintenance notamment,
- L'utilisation rationnelle et raisonnée de l'énergie par la mise en place d'un plan de sobriété énergétique, notamment par la sensibilisation des occupants et utilisateurs de ses immeubles.



Pour atteindre ses objectifs, le Groupe BLEECKER a mis en place un plan d'action pluriannuel afin de 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 de plus de 1.000 m² de surface de plancher.

Ce décret concerne la grande majorité des immeubles du Groupe BLEECKER, soit 15 immeubles sur 17, représentant 98 % de la surface totale.

Les principales actions réalisées sont :

- Finalisation du plan de comptage de chacun des immeubles ;
- Compilation des informations bâtimentaires pour alimenter la plateforme OPERAT ;
- Ouverture des structures assujetties et des EFA sur la plate-forme OPERAT ;
- Latitude pour entreprendre des audits énergétiques avec définition d'un plan d'actions concerté avec toutes les parties prenantes afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret.

Le Groupe BLEECKER a complété sur la plate-forme OPERAT de l'ADEME 100% de ses informations bâtimentaires sur les structures concernées.

Concernant la publication des consommations, 63 % des Entités Fonctionnelles Assujetties (ci-après « EFA ») représentant 81% de la surface des immeubles du Groupe BLEECKER, ont au moins une consommation renseignée sur OPERAT.

Les premières données de consommation moyennes en kWh/m² tout type d'actif confondu sont les suivantes :

- Pour l'année 2021 : Consommation moyenne de 224 kW/m² (sur 62% de la surface globale des actifs du Groupe BLEECKER)
- Pour l'année 2022 : Consommation moyenne de 205 kW/m² (sur 77% de la surface globale des actifs du Groupe BLEECKER)

(Données de consommation corrigée par OPERAT).

Afin d'améliorer la complétude des consommations sur la plate-forme OPERAT, le Groupe BLEECKER a communiqué auprès de ses locataires en proposant de prendre en charge la création des EFA et la publication des consommations privatives par le biais d'un mandat, malgré cela toutes les EFA ne sont pas encore renseignées.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif, dans la limite des moyens dont elle dispose, pour l'exercice prochain, d'assurer la complétude des informations de consommations privatives afin d'obtenir une vue d'ensemble des consommations sur tous ses immeubles et de publier ses consommations par m² et par typologie d'actifs.

Pour atteindre les objectifs de réduction des consommations, le Groupe BLEECKER se réserve la faculté d'engager une campagne d'audits énergétiques ayant pour objectifs d'établir des plans d'action de réduction des consommations énergétiques sur tous les actifs concernés.

Ainsi sur cet exercice, deux audits énergétiques ont été réalisés sur deux actifs, et ont donné lieu à des actions qui pourront être mises en œuvre dans le cadre de programmes de travaux à venir telles que :

- la mise en place de système de régulation sur les chaufferies pour améliorer le fonctionnement des chaudières
- la mise en place d'un pilotage des programmations horaires sur les horaires de présence avec des consignes de température adaptées en fonction de l'occupation.

Conjointement avec les actions de réduction des consommations liées au décret tertiaire, le Groupe BLEECKER a engagé une phase d'audit afin de se mettre en conformité avec le décret « BACS », l'objectif étant de mettre en place sur chacun des immeubles assujettis une Gestion technique du Bâtiment GTB permettant d'analyser et de suivre les consommations énergétiques et d'optimiser les réglages dans le but de maîtriser ses consommations.



Un audit test a été réalisé, lequel pourra être déployé ensuite sur tous les immeubles. Ainsi, ces audits liés au dispositif eco-énergie tertiaire et au décret BACS pourront être poursuivis sur les autres actifs aux cours des deux exercices à venir.

La réduction de la consommation d'énergie sur les immeubles est aussi possible par de simples réglages et des installations ainsi qu'un changement d'habitudes et de comportement des occupants. Pour se faire, le Groupe BLEECKER a mis en place une communication auprès de ses locataires et de ses prestataires maintenance sur la majorité de ses immeubles avec des consignes de température :

1) Information sur les écogestes :

- Eteindre complètement les ordinateurs et écrans en fin de journée
- Opter pour des ordinateurs portables plutôt que fixes
- Eteindre les lumières inutiles
- Fermer les portes des quais de livraison pour éviter la déperdition de chaleur

2) Information sur la mise en place de consignes de température programmée sur les équipements :

- 19°C en heures ouvrables
- 16°C hors période d'occupation
- 8°C si les lieux sont inoccupés plus de deux jours.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif de renforcer cette communication et de la généraliser à tous ses locataires au cours de l'exercice prochain.

Enfin parmi les mécanismes qui permettent de réduire les consommations énergétiques, le Groupe BLEECKER étudie l'intégration d'énergies renouvelables sur certains de ses immeubles, lorsque cela est compatible avec la configuration et les enjeux économiques de ceux-ci.

## **Mettre en place un plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre**

Lorsque cela est possible, le Groupe BLEECKER étudie la possibilité de raccorder ses immeubles aux réseaux de chaleur ou réseaux de distribution de froid existants afin d'éviter le recours aux installations de combustion consommant des énergies fossiles. Ainsi sur deux immeubles parisiens de bureaux les plus importants détenus par la SARL MOLIERE et la SARL GABRIELLI, le chauffage s'effectue via le réseau de chaleur CPCU, ce qui représente en surface 59% de la surface totale des bureaux parisiens.

Le recours au gaz pour assurer le chauffage des immeubles concerne un nombre marginal d'immeubles du portefeuille. Pour les immeubles de bureaux parisiens, le gaz n'est utilisé que sur trois actifs ce qui représente 16% de la surface des bureaux parisiens. Des réflexions et études sont en cours pour supprimer les chaudières gaz et les remplacer par d'autres solutions plus performantes et plus écologiques permettant de réduire les consommations et l'impact environnemental.

Dans un premier temps, le Groupe BLEECKER a pour objectif de cartographier son patrimoine de façon à mieux connaître ses émissions de gaz à effet de serre et ainsi identifier les actifs sur lesquels des actions sont prioritaires.

Dans un second temps l'impact global lié à l'usage des immeubles et de ses occupants pourra être analysé. Les immeubles du Groupe BLEECKER sont intégrés à un tissu urbain qui bénéficie très souvent d'une grande offre de transports en commun, limitant ainsi les déplacements en voitures des utilisateurs des locaux.

## **Réduire les déchets**

Le Groupe BLEECKER a pour objectif de réduire, autant que possible, la production de déchets liés à ses activités, que ce soit :

- lors des travaux réalisés sur ses actifs en lien avec les entreprises, fournisseurs, en ayant recours au réemploi de matériaux, à des matériaux recyclés, en favorisant un tri sélectif efficace sur les déchets produits par le chantier de façon à les valoriser au mieux
- les déchets liés à l'exploitation et la maintenance de ses immeubles par la mise en place de systèmes de collecte, chaque fois que possible, dans les parties communes, permettant d'assurer un tri sélectif, la sensibilisation des locataires au respect des règles de gestion des déchets, notamment le respect du tri, la formalisation dans les contrats Fournisseurs de clauses liées à la limitation des déchets, la réduction des emballages, la gestion des déchets dangereux

## **Préserver la ressource en eau**

Le Groupe BLEECKER est conscient de la nécessité de préserver la ressource en eau et d'éviter tout gaspillage.

Afin d'identifier les immeubles consommateurs, le Groupe BLEECKER établira un bilan des consommations d'eau par immeuble et par occupant qui permettra de définir un plan d'actions.

Dès que possible, lors de l'aménagement de nouveaux espaces verts, le Groupe BLEECKER met en place un arrosage par goutte à goutte afin de permettre de réduire de façon importante les consommations d'eau.

Enfin, à l'occasion de travaux lourds ou de simples remplacements des installations consommatrices d'eau (installations sanitaires essentiellement), le Groupe BLEECKER intégrera systématiquement le recours aux équipements hydro-économes.

## **III. Valoriser les actifs au travers des certifications environnementales**

Le Groupe BLEECKER a engagé depuis plusieurs années un programme de certifications environnementales de ses immeubles sur la base du référentiel anglosaxon BREEAM ; à ce jour neuf immeubles sont certifiés : deux immeubles suite à une rénovation importante et sept immeubles sont évalués en Breeam-In-Use niveau « Very Good ».

Ces neuf immeubles représentent plus de 55 000m<sup>2</sup>, soit environ 76 % de la surface totale du patrimoine du Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif d'étendre cette certification aux immeubles en exploitation éligibles et de certifier tout nouveau projet de rénovation importante touchant à la structure de l'immeuble ou à ses installations techniques de chauffage, climatisation.

#### **IV. Préserver la biodiversité**

Sur ses immeubles, le Groupe BLEECKER intègre dès que possible :

- des espaces verts sous forme de massifs, terrasses, que ce soit dans les cours intérieures d'immeubles parisiens ou en espaces de pleine terre sur les sites disposant de surfaces plus importantes, tels que les immeubles détenus par la SARL RAVEL et la SA BLEECKER à Gennevilliers
- des habitats pour la faune locale, hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux

Le Groupe BLEECKER souhaite ainsi participer activement à la protection et au développement de la biodiversité, aussi bien de la flore que la faune locale, au bien être des utilisateurs des locaux, mais également à la limitation du réchauffement climatique par l'effet dit d'« îlot de chaleur urbain ».

Conscient du rôle que peuvent apporter les espaces verts de ses immeubles à la biodiversité urbaine et aux trames vertes et bleues, le Groupe BLEECKER a pour objectif d'accompagner ses prestataires d'entretien des espaces verts au travers d'une charte visant au respect des 6 principes suivants :

1. Zéro pesticide pour garantir un environnement sain pour les occupants
2. Arrosage réduit privilégiant l'eau de pluie
3. Tonte raisonnée
4. Gestion spécifique des espèces invasives
5. Développement de la biodiversité et en particulier de la flore indigène
6. Présence réduite de plantes allergènes

Par ailleurs, le Groupe BLEECKER s'est porté volontaire pour s'engager dans la démarche de la nouvelle labellisation « Biodiversity life » sur l'immeuble de bureaux appartenant à la SARL GABRIELLI situé à Paris, bénéficiant d'un fort potentiel biophilique et écologique avec ses 2.300 m<sup>2</sup> d'espaces verts extérieurs en plein Paris (terrasses, patios, cours).

Le Groupe BLEECKER a pour objectif d'obtenir cette certification au cours du prochain exercice et d'étudier la mise en place d'une telle certification sur d'autres actifs éligibles.

#### **V. Suivre et respecter les réglementations environnementales**

Dans le cadre de la gestion de ses actifs, le Groupe BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. Le Groupe 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.

De nombreuses réglementations environnementales sont applicables aux actifs du Groupe BLEECKER, lesquelles sont :

- Le décret Eco-Energie Tertiaire concernant les immeubles tertiaires de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, soit 15 immeubles
- Le décret « BACS » concernant les immeubles dont la puissance nominale des installations de chauffage, ventilation, climatisation est supérieure à 70 kW, soit 16 immeubles, représentant 99% de la surface globale
- La mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques aux parkings de plus de 20 places concernant 7 immeubles représentant 61 % de la surface globale.

## **VI. Anticiper les aléas climatiques**

Dans un premier temps, afin d'évaluer la vulnérabilité de ses immeubles aux changements climatiques, le Groupe BLEECKER établira lors du prochain exercice la cartographie de ses risques à partir de l'outil Bat-ADAPT de l'OID.

Il s'agit dans un second temps, en fonction du niveau de vulnérabilité, de définir les actions adaptatives prioritaires sur l'immeuble ou ses installations et définir un plan d'actions.

## **VII. Montant prévisionnel des dépenses liées à la réduction de l'impact environnemental du Groupe BLEECKER**

Sur les deux derniers exercices, le Groupe BLEECKER a engagé près de 280 K€ dans des actions environnementales, essentiellement liées à la mise en place du dispositif Eco énergie tertiaire, audits d'immeubles,...

Sur les exercices à venir, le montant prévisionnel des dépenses est de l'ordre de 200 K€ par an.

A l'issue des audits énergétiques et plans d'actions visant l'atteinte des objectifs du décret tertiaire, le Groupe BLEECKER établira un programme de financement sur la période 2025/2030.

### 3.8 INFORMATION SOCIALE

Au 31 août 2023, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

### 3.9 PARTIES LIEES

Voir paragraphe 5 de l'Annexe aux comptes consolidés.

## 4 EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

BLEECKER adapte sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France compte tenu de la situation macroéconomique et internationale. Néanmoins, fort d'un portefeuille d'actifs essentiellement parisiens et restructurés et bénéficiant d'un taux d'occupation élevé, BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit par ailleurs la consolidation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire en vue notamment de refinancer et sécuriser 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.

BLEECKER demeure confiant dans la poursuite de sa stratégie, grâce notamment à son positionnement qui est un atout majeur. Compte tenu du contexte économique généré par la situation macroéconomique et internationale, BLEECKER se réserve, néanmoins, la faculté d'étudier d'autres thèses d'investissement.

## **22. COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AUX REVENUS LOCATIFS PERÇUS AU COURS DU 1ER TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (SEPTEMBRE, OCTOBRE ET NOVEMBRE 2023)**

Le Groupe BLEECKER annonce des revenus locatifs (loyers facturés) de 7 542 K€ pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2023, contre 4 813 K€ pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2022.

### **Évènement significatif de la période**

En date du 19 septembre 2023, la SA BLEECKER a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510) moyennant le prix de 2,4 M€.

### **Tableau des revenus locatifs trimestriels (loyers facturés)**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Exercice en cours</b> du 01.09.2023 au 31.08.2024	<b>Exercice précédent</b> du 01.09.2022 au 31.08.2023	<b>Variation</b> (%)
1 <sup>er</sup> trimestre	7 542	4 813	+56,7%

La variation positive des revenus locatifs, par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent, résulte principalement des loyers au titre des baux conclus ou renouvelés sur les actifs immobiliers des SARL GABRIELLI (Paris 15<sup>ème</sup>) et MOLIERE (Paris 8<sup>ème</sup>), ainsi qu'à l'évolution favorable des indices de révision des loyers.

### **Ventilation des revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2023, par secteur géographique**

<b>Affectation</b>	<b>Revenus locatifs (loyers facturés) (K€)</b>	<b>%</b>
PARIS	5 478	73%
ILE DE France	2 064	27%
REGIONS	0*	0%
TOTAL	7 542	100 %

*\*Actif situé à HEM (59510) vacant au 31 août 2023 et faisant l'objet d'une promesse de vente signée au 19 septembre 2023*

### **Le Groupe, ses perspectives**

BLEECKER adapte sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France compte tenu de la situation macroéconomique et internationale. Néanmoins, fort d'un portefeuille d'actifs essentiellement parisiens et restructurés et bénéficiant d'un taux d'occupation élevé, BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit, par ailleurs, la consolidation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire en vue notamment de refinancer et sécuriser 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.

BLEECKER demeure confiant dans la poursuite de sa stratégie, grâce notamment à son positionnement qui est un atout majeur. Compte tenu du contexte économique généré par la situation macroéconomique et internationale, BLEECKER se réserve, néanmoins, la faculté d'étudier d'autres thèses d'investissement.

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext – ISIN FR0000062150

**Contact :**

**NewCap.**

Communication financière

Emmanuel Huynh / Dušan Orešanský

Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94

[bleecker@newcap.fr](mailto:bleecker@newcap.fr)

## ANNEXE 1 – Comptes sociaux au 31 août 2023

### BILAN ACTIF

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/08/2023		Exercice clos le 31/08/2022
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<b><u>ACTIF IMMOBILISE</u></b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial	3 544 582	1 296 992	2 247 590	2 490 649
Autres immobilisations incorporelles	3 000 000		3 000 000	3 000 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	50 261		50 261	50 261
Constructions	209 717	94 625	115 092	117 677
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	137 449	5 777	131 671	
Immobilisations en cours				63 225
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence	406 591 041		406 591 041	424 120 540
Autres participations	1		1	1
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	76 511		76 511	76 511
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 399 300		1 399 300	1 400 000
<b>TOTAL (I)</b>	<b>415 008 861</b>	<b>1 397 394</b>	<b>413 611 467</b>	<b>431 318 864</b>
<b><u>ACTIF CIRCULANT</u></b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	132 332		132 332	129 400
Clients et comptes rattachés	559 511	36 128	523 383	556 954
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	36 462		36 462	43 322
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	18 496		18 496	18 496
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	643 903		643 903	846 550
. Autres	11 318 834		11 318 834	72 201 575
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 000		1 000	1 000
Disponibilités	3 164 729		3 164 729	351 566
Instruments de trésorerie				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance	82 763		82 763	47 449
<b>TOTAL (II)</b>	<b>15 958 029</b>	<b>36 128</b>	<b>15 921 901</b>	<b>74 196 311</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>430 966 891</b>	<b>1 433 522</b>	<b>429 533 368</b>	<b>505 515 175</b>



## Bilan (suite) PASSIF

Présenté en Euros

<b><u>PASSIF</u></b>	Exercice clos le <b>31/08/2023</b>	Exercice clos le <b>31/08/2022</b>
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>		
Capital social ou individuel (dont versé : 20 787 357)	20 787 357	20 787 357
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	8 362	8 362
Ecart de réévaluation	277 636 347	295 166 846
Réserve légale	2 078 736	2 078 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	82 512	82 512
Autres réserves	9 015	9 015
Report à nouveau	-7 783 682	
Résultat de l'exercice	-10 290 387	-7 783 682
Subventions d'investissement	55 200	
Provisions réglementées	4 954	4 954
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>282 588 414</b>	<b>310 354 099</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b><u>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</u></b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b><u>EMPRUNTS ET DETTES</u></b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	567 421	508 999
. Associés	142 270 454	188 979 813
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 138 538	4 684 916
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	82 488	89 227
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	27 838	32 189
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	365 355	380 077
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	492 861	485 854
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>146 944 955</b>	<b>195 161 075</b>
Ecart de conversion passif (V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>429 533 368</b>	<b>505 515 175</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2023		Exercice clos le 31/08/2022	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	1 674 406		1 674 406	1 773 496
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>1 674 406</b>		<b>1 674 406</b>	<b>1 773 496</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			36 128	129 193
Autres produits			4 857	15 039
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 715 391</b>	<b>1 917 728</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			7 690 582	7 320 373
Impôts, taxes et versements assimilés			277 078	271 554
Salaires et traitements				
Charges sociales			4 800	4 800
Dotations aux amortissements sur immobilisations			260 096	253 882
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			36 128	36 128
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			34 641	1 212 334
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>8 303 326</b>	<b>9 099 072</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-6 587 935</b>	<b>-7 181 344</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			841 227	664 854
Produits des autres valeurs mobilières et créances				700
Autres intérêts et produits assimilés			1 989 421	436 133
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>2 830 648</b>	<b>1 101 687</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			6 535 500	1 704 026
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>6 535 500</b>	<b>1 704 026</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-3 704 852</b>	<b>-602 338</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-10 292 787</b>	<b>-7 783 682</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2023	Exercice clos le 31/08/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 400	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>2 400</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>2 400</b>	
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>4 548 439</b>	<b>3 019 415</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>14 838 826</b>	<b>10 803 097</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-10 290 387</b>	<b>-7 783 682</b>
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier	1 176 464	999 338

## **BLEECKER S.A.**

### **ANNEXE DES COMPTES ANNUELS**

#### **1. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

L'exercice clos au 31 août 2023 est marqué par une dégradation du contexte économique. Cette situation constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (inflation et hausse des taux d'intérêts), sociale et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Ces éléments ont eu un impact sur la valorisation des actifs détenus par la SA BLEECKER ainsi que ceux de ses filiales et sous-filiales, néanmoins modéré, compte tenu du positionnement des actifs et de la qualité des locataires. La SA BLEECKER reste attentive aux évolutions macroéconomiques.

##### *a) Faits caractéristiques :*

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, la SA BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte au cours de laquelle elle a notamment procédé au renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes FAREC et GRANT THORNTON, au non-renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants et au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance de Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de LA POEZE D'HARAMBURE.

Prise d'effet au 1er juillet 2023, d'un nouveau bail commercial, d'une durée de 9 ans, portant sur une surface de 2.776 m<sup>2</sup> environ, à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), portant ainsi le taux d'occupation de cet actif à 100%.

##### *b) Événements postérieurs à la clôture :*

En date du 19 septembre 2023, la SA BLEECKER a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510) moyennant le prix de 2,4 M€.

#### **2. REGLES, METHODES COMPTABLES**

##### **2.1. GENERALITES**

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers :

- Les comptes annuels sont établis et présentés suivant les principes, normes et méthodes comptables découlant du plan comptable général de 2014 conformément au règlement 2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable modifié par le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020, ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).
- Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

- La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, y compris les titres d'auto-détention, est la méthode des coûts historiques. Toutefois, les titres de participation sont évalués selon la méthode de mise en équivalence.

## **2.2. REVENU LOCATIF**

Les revenus locatifs sont composés des revenus de l'activité foncière (loyers et refacturations de charges).

## **2.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

Les amortissements ont été calculés sur une durée normale d'utilisation des biens soit, selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Constructions : de 10 à 50 ans
- Agencement des constructions : de 10 à 20 ans

## **2.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles correspondent d'une part aux malis dégagés à l'occasion de transferts universels de patrimoine et d'autre part aux opérations de rachat de crédit-bail.

Conformément aux règles comptables, le mali Tilleul, affecté à la marque « BLEECKER » pour un montant de 3.000.000 € n'est pas amortissable. 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). 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.

L'achat du crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92), le 30 avril 2018, a entraîné la comptabilisation d'un droit incorporel composé d'un droit au bail et d'une promesse unilatérale de vente. Le droit au bail est amorti sur la durée d'utilisation restante de l'actif pris en crédit-bail.

## **2.5. IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les titres de participation sont valorisés par la méthode de la mise en équivalence. La valeur comptable des titres dans les comptes sociaux est ainsi remplacée par la quote-part de capitaux propres retraités selon les règles de consolidation retenues pour l'établissement des comptes consolidés de BLEECKER, à savoir les normes IFRS, et comportent des évaluations à la juste valeur (immeubles de placement principalement).

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Valuation France, 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 le 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.

Cette méthode de la mise en équivalence se traduit par un impact positif sur les capitaux propres au 31 août 2023 de 277 636 347 €, tels qu'ils ressortent dans les comptes de l'exercice.

Dans le cadre des fusions et des transmissions universelles de patrimoine, un mali technique affecté en titres peut être reconnu s'il existe des plus-values latentes sur le sous palier.

A la clôture de l'exercice, BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions valorisées à hauteur de 384.000 €, hors frais d'acquisition et de dépréciation des titres. Cette auto-détention résulte de l'absorption de la société Foncière Saint Honoré, le 28 juin 2007.

Aucune provision pour dépréciation sur les titres d'auto-détention n'a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2023.

## **2.6. PROVISIONS**

### ***Provisions pour risques et charges***

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2023.

### ***Provisions pour gros entretien***

En l'absence de travaux de gros entretien à sa charge à court terme, la société n'a pas constitué de provision pour gros entretien.

### ***Provisions réglementées***

Le montant des provisions réglementées figurant au passif du bilan s'élève à 4 954 € et est relative aux frais d'acquisition sur titres.

## **2.7. CREANCES**

L'évaluation des créances est faite à la valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## **2.8. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Le montant de 492 861 €, figurant au poste Produits Constatés d'Avance, correspond à la quote-part des loyers et charges immobilières facturés pour les mois de septembre à décembre 2023. Au titre de l'exercice précédent, ce poste s'élevait à 485.854 €.

## **2.9. Dettes et couverture de taux**

### **1) Endettement**

Les emprunts et dettes financières diverses d'un montant total de 142 837 875 € se composent de 142 270 454 € de comptes courants, dont 102 210 496 € dans le cadre de la centralisation du pool de trésorerie du groupe ; et de 567 421 € de dépôts de garantie reçues des locataires.

La variation des comptes courants fait suite à un remboursement intervenu au cours de l'exercice.

## 2) Couverture de taux

Durant l'exercice clos le 31 août 2023, BLEECKER n'a pas souscrit à des instruments de couverture de type CAP.

### **2.10. REGIME SIIC**

A la suite de l'exercice de l'option le 1<sup>er</sup> 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 se trouvent soumises à ce régime.

### **2.11. VALORISATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières (Sicav de trésorerie) figurant au bilan sont comptabilisées à leur coût historique. Une provision est constatée si la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût.

Le montant des valeurs mobilières de placement (VMP) détenues par BLEECKER au 31 août 2023 est de 1 000 € comme pour l'exercice précédent.

La valorisation de ces VMP au dernier prix de marché connu à la clôture de l'exercice ressort à 7.334 €, contre 7 211 €, au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte une plus-value latente de 6.334 €, contre 6 211 €, au titre l'exercice précédent.

### **2.12. NANTISSEMENT DES TITRES DE PARTICIPATION**

BLEECKER a consenti des nantisements de titres de participation de certaines de ses filiales au profit d'établissements de crédit dans le cadre de financements d'investissements immobiliers développés par ces filiales.

Il s'agit des titres de participation détenus dans les sociétés suivantes :

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
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%

### **2.13. NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux sociétés MOLIERE et BLEECKER (Ex. SALIERI absorbée), ont été nantis au profit des pools de crédits-bailleurs.

### **2.14. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX**

En application de la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2023. Au titre de cette rémunération, 4.800 € ont été versés par la Société au titre des prélèvements sociaux.

### **2.15.      Entité consolidante**

L'entité consolidante est BLEECKER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 20.787.356,70 €, dont le siège social est situé 39 avenue George V – Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 920 650.



- **NOTES ANNEXES**

**BLEECKER S.A.**  
*Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance*  
*Au capital de 20.787.356,70 €*  
*Siège social : 39, Avenue George V - 75008 PARIS*  
*572 920 650 RCS PARIS*

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 08 2023**

<b>VARIATION CAPITAUX PROPRES</b>	<b>Capital</b>	<b>Prime d'Emission</b>	<b>Ecart d'Equivalence</b>	<b>Réserve Légale</b>	<b>Réserves Réglementées</b>	<b>Autres Réserves</b>	<b>Report à Nouveau</b>	<b>Subvention d'investissement</b>	<b>Provisions Réglementées</b>	<b>Résultat de la Période</b>	<b>Capitaux Propres</b>
<b>Au 31 08 2022</b>	<b>20 787 357</b>	<b>8 362</b>	<b>295 166 846</b>	<b>2 078 736</b>	<b>82 512</b>	<b>9 015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 954</b>	<b>-7 783 682</b>	<b>310 354 099</b>
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat 2022	-	-	-	-	-	-	-7 783 682	-	-	-7 783 682	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-10 290 387	-10 290 387
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvention d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	55 200	-	-	55 200
Distribution de Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-17 530 499	-	-	-	-	-	-	-	-17 530 499
								-			
<b>Au 31 08 2023</b>	<b>20 787 357</b>	<b>8 362</b>	<b>277 636 347</b>	<b>2 078 736</b>	<b>82 512</b>	<b>9 015</b>	<b>-7 783 682</b>	<b>55 200</b>	<b>4 954</b>	<b>-10 290 387</b>	<b>282 588 413</b>

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Présenté en Euros

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 126 686	18,45
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales remboursées/annulées pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 126 686	18,45

## ETAT DES IMMOBILISATIONS

CADRE A	Valeur brute des Immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	6 544 582		
Terrains	50 261		8 675
Constructions sur sol propre	201 042		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			137 449
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	63 225		
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>314 527</b>		<b>146 124</b>
Participations évaluées par équivalence	424 120 540	406 591 041	
Autres participations	1		
Autres titres immobilisés	76 511		
Prêts et autres immobilisations financières	1 400 000		
<b>TOTAL</b>	<b>425 597 052</b>	406 591 041	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>432 456 161</b>	406 591 041	<b>146 124</b>

CADRE B	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			6 544 582	
Terrains			50 261	
Constructions sur sol propre			209 717	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			137 449	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>397 426</b>	
Participations évaluées par équivalence		424 120 540	406 591 041	
Autres participations			76 511	
Autres titres immobilisés			1 399 300	
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		424 120 540	<b>408 066 852</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		424 120 540	<b>415 008 860</b>	

## ETAT DES AMORTISSEMENTS

Présenté en Euros

présenté en Euros

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	1 053 933	243 059		1 296 992
Terrains	83 365	11 260		94 625
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui		5 777		5 777
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	83 365	17 037		100 402
TOTAL GENERAL	1 137 298	260 096		1 397 394

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	243 059				
Terrains	11 260				
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>17 037</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>260 096</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## ETAT DES PROVISIONS

Présenté en Euros

PROVISIONS	Début exercice 31/08/2022	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice 31/08/2023
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	4 954			4 954
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>4 954</b>			<b>4 954</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	36 128	36 128	36 128	36 128
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>36 128</b>	<b>36 128</b>	<b>36 128</b>	<b>36 128</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>41 082</b>	<b>36 128</b>	<b>36 128</b>	<b>41 082</b>

Dont dotations et reprises :				
- Exploitation		36 128	36 128	
- Financières				
- Exceptionnelles				

## ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Présenté en Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut au 31/08/23	Un an au plus	Plus d'un an	Montant brut au 31/08/22
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 399 300		1 399 300	1 400 000
Clients douteux ou litigieux	30 779	30 779		36 129
Autres créances clients	528 732	528 732		556 954
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	18 496	18 496		
- T.V.A	643 903	643 903		846 550
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés				
- Divers				
Groupe et associés	11 297 387	11 297 387		72 116 965
Débiteurs divers	57 909	57 909		127 931
Charges constatées d'avance	82 763	82 763		47 449
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 059 269</b>	<b>12 659 969</b>	<b>1 399 300</b>	<b>75 150 474</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Remboursements des prêts dans l'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut au 31/08/23	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Montant brut au 31/08/22
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :					
- à 1 an maximum					
- plus d'un an					
Emprunts et dettes financières divers	567 421	567 421			508 999
Fournisseurs et comptes rattachés	3 138 538	3 138 538			4 684 916
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Etat et autres collectivités publiques :					
- Impôts sur les bénéfices					
- T.V.A	82 488	82 488			89 227
- Obligations cautionnées					
- Autres impôts et taxes	27 838	27 838			32 189
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Associés et autres *	142 270 454	142 270 454			188 979 813
Autres dettes	365 355	365 355			380 077
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	492 861	492 861			485 854
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>146 944 955</b>	<b>146 944 955</b>			<b>195 161 075</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Emprunts et dettes contractés auprès des associés					11 500 000

\*y compris comptes courants rémunérés des parties liées : SARL THALIE (30,1 M€ au 31 août 2023) et SAS AM DEVELOPPEMENT (9,9 M€ au 31 août 2023).

## PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Présenté en Euros

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2023	31/08/2022
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
<b>CREANCES</b>		
Créances clients et comptes rattachés	208	41 622
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	13 386	12 844
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>		
<b>DISPONIBILITES</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>13 594</b>	<b>54 465</b>

## CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Présenté en Euros

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2023	31/08/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	439 972	734 069
Dettes fiscales et sociales	27 838	32 189
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes (dont avoirs à établir)	19 423	26 889
<b>TOTAL</b>	<b>487 233</b>	<b>793 146</b>

## CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Présenté en Euros

Produits constatés d'avance	31/08/2023	31/08/2022
Produits d'exploitation	492 861	485 854
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>492 861</b>	<b>485 854</b>

Charges constatées d'avances	31/08/2023	31/08/2022
Charges d'exploitation	82 763	47 449
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>TOTAL</b>	<b>82 763</b>	<b>47 449</b>

## ENGAGEMENTS FINANCIERS

Présenté en Euros

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals, cautions et garanties Engagements de crédit-bail mobilier Engagements de crédit-bail immobilier Engagement en matière de pensions, retraites, et assimilés Autres engagements donnés	7 774 744
<b>TOTAL</b>	<b>7 774 744</b>
<i>Dont concernant :</i> - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées <i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

Engagements reçus	Montant
Caution bancaire locataire	37 854
<b>TOTAL</b>	<b>37 854</b>
<i>Dont concernant :</i> - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées <i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	



## INFORMATION SUR LES CONTRATS DE CREDIT BAIL EN COURS

Présenté en Euros

	Montant
<b>VALEUR D'ORIGINE</b> - Constructions	<b>13 950 000</b>
<b>AMORTISSEMENTS (redevances payées)</b> - Cumul exercices antérieurs * - Dotation de l'exercice	5 347 753 820 616
<b>Total</b>	<b>6 168 309</b>
<b>REDEVANCES RESTANT A PAYER (en capital)</b> - à 1 an au plus - à plus d'1 an et 5 ans au plus - à plus de 5 ans	818 105 3 473 912 3 482 727
<b>Total (Valeur nette)</b>	<b>7 774 744</b>

\*BLEECKER ayant fait l'acquisition du crédit-bail immobilier détenu par la SARL RAVEL, au cours de l'exercice clos le 31.08.2018, les informations historiques sont reprises.

### EFFECTIF MOYEN

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	0	0
Agents de maîtrise et techniciens	0	0
Employés	0	0
Ouvriers	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## RESULTAT EXPLOITATION

Présenté en Euros

	31/08/2023	31/08/2022
Revenus locatifs	1 674 406	1 773 496
Redevances crédit-bail	(820 616)	(743 549)
Honoraires divers	(600 363)	(481 978)
Honoraires parties liées*	(5 592 625)	(5 491 175)
Autres charges externes	(676 978)	(603 671)
Dotations aux amortissements	(260 096)	(253 882)
Autres charges et produits**	(311 662)	(1 380 585)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(6 587 935)</b>	<b>(7 181 344)</b>

\* Les honoraires correspondent à la rémunération de la gestion des actifs immobiliers réalisée par la société SINOUHE IMMOBILIER, partie liée.

\*\* La baisse des « Autres charges et produits » est principalement liée à la présence de charges liées à l'opération de cession de l'actif détenu par la SARL GIDE (absorbée par la SA BLEECKER le 31 août 2021) au titre de l'exercice clos au 31 août 2022.

## RESULTAT FINANCIER

Présenté en Euros

	31/08/2023	31/08/2022
Produits / Charges liés au groupe*	(3 704 852)	(155 685)
Intérêts bancaires **	0	(447 353)
Autres charges et produits	0	700
Dotations nettes aux provisions des valeurs mobilières		
<b>Résultat financier</b>	<b>(3 704 852)</b>	<b>(602 338)</b>

\* Dividendes perçus, rémunérations nettes des comptes courants (débiteurs et créditeurs). La hausse est principalement liée à l'impact des taux d'intérêts (euribor) des comptes courants (débiteurs/créditeurs) dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du groupe.

\*\* La baisse est directement corrélée au remboursement en date du 31 juillet 2022 de l'emprunt obligataire de 11,5 M€.

## RESULTAT EXCEPTIONNEL

Présenté en Euros

	31/08/2023	31/08/2022
Produits / Charges liés au groupe	0	0
Autres charges et produits	0	0
Reprise / Dotations nettes aux provisions	2 400	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>2 400*</b>	<b>0</b>

\* Ce montant correspond à une subvention d'investissement suite à l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

# BLEECKER S.A.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2023

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 31/08/23	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/23	Dividendes Encaissés
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS</b>									
<b>1/ Filiales (+50% du Capital détenu)</b>									
SARL MAHLER	1 050 000	-697 559	100,00%	11 057 500	-	-	1 099 056	-145 770	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-778 639	100,00%	1 653 100	-	-	1 015 393	348 246	-
SARL MOZART	22 625	-1 042 119	100,00%	22 625	-	-	-721	6 404	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	6 112 876	1 346 011	86 753
SARL BRAHMS	7 625	1 099 303	100,00%	501 725	-	-	-	33 571	754 473
SARL VARESE	7 500	-4 469	100,00%	127 500	-	-	-	-18 399	-
SARL WAGNER	2 685 201	616 163	100,00%	29 892 100	-	-	-	84 082	-
SARL LULLI	7 625	462 377	100,00%	7 625	-	-	283 887	131 673	-
SARL PROUST	12 200	-14 326	100,00%	134 200	-	-	-	-2 658 088	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 324 363	99,98%	48 304 080	-	-	5 554 929	-201 435	-
SARL MALLARME	8 283 000	-1 396 838	100,00%	12 039 891	-	-	1 097 626	304 811	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-20 795 570	100,00%	21 107 525	-	-	3 705 439	-11 093 546	-
SAS ILO 123	1 000	0	100,00%	1 000	-	-	-	-433	-
<b>Sous total des titres Filiales</b>				<b>128 588 497</b>		<b>0</b>			<b>841 227</b>
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
<b>Sous Total Participations</b>				<b>128 954 695</b>					
<b>2/ Titres d'autocontrôle</b>									
Titres BLEECKER			0,1775%	<b>71 558</b>					

### PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées (SNC SINOUE IMMOBILIER, SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT, et les filiales) ont été conclues à des conditions normales de marché.

## ANNEXE 2 – Comptes consolidés au 31 août 2023

### I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2023	BLEECKER 31 08 2022
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>701 193</b>	<b>724 023</b>
Immobilisations incorporelles (1)	9.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	9.1.1.2	694 970	719 400
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>694 970</b>	<b>719 400</b>
Autres actifs non courants	9.1.1.3	3 223	1 623
<b>Immobilisations financières</b>		<b>3 223</b>	<b>1 623</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>33 884</b>	<b>21 619</b>
Actifs destinés à la vente	9.1.1.2	2 364	0
Clients et comptes rattachés	9.1.1.4	17 574	14 048
Avances et acomptes versés	9.1.1.5	588	621
Autres créances courantes	9.1.1.6	7 007	6 526
Instruments financiers dérivés	9.1.1.7	0	0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>27 533</b>	<b>21 195</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.1.1.8	6 351	423
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>735 078</b>	<b>745 642</b>

<sup>(1)</sup> Il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER ®

		BLEECKER 31 08 2023	BLEECKER 31 08 2022
	Notes	K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		300 600	326 608
Capital social	9.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8	8
Réserves consolidées Groupe		305 813	310 985
Résultat de l'exercice Groupe		-26 009	-5 173
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		300 600	326 608
Réserve intérêts minoritaires		0	0
Résultat intérêts minoritaires		0	0
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		0	0
Passifs financiers non courants		360 588	224 345
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	9.1.2.2	279 281	137 948
> Dont CBI	9.1.2.2	81 307	86 397
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	0	0
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	9.1.2.3	6 026	4 907
Provisions pour risques et charges	9.1.2.4	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		366 614	229 252
Autres passifs courants	9.1.2.5	18 082	20 905
Passifs financiers courants	9.1.2.2	49 782	168 877
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		4 745	109 631
> Dont CBI		4 977	4 029
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	0	0
> Dont autres (*)		40 060	55 217
<b>PASSIFS COURANTS</b>		67 864	189 781
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>735 078</b>	<b>745 642</b>

(\*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2022 et 2023 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2023 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2022 K € NET IFRS
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
Revenus locatifs	9.2.1	29 128	23 915
Autres produits		121	100
<b>Produits opérationnels</b>		<b>29 249</b>	<b>24 015</b>
Charges externes		16 066	16 439
Impôts et taxes		2 262	2 018
Dotations aux provisions		0	-133
Autres charges		53	3 684
<b>Charges opérationnelles</b>	9.2.3	<b>18 381</b>	<b>22 008</b>
Juste valeur des immeubles	9.1.1.2	-22 727	2 931
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>-11 859</b>	<b>4 938</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	9.1.1.2	<b>0</b>	<b>-157</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>-11 859</b>	<b>4 781</b>
Produits des autres valeurs mobilières		0	0
Autres produits financiers		0	5
<b>Produits financiers</b>		<b>0</b>	<b>5</b>
Intérêts et charges financières	9.2.4	14 150	9 959
Juste valeur des instruments financiers	9.2.4	0	0
<b>Charges financières</b>		<b>14 150</b>	<b>9 958</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	9.2.4	<b>-14 149</b>	<b>-9 954</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Impôts		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-26 009</b>	<b>-5 173</b>
Part du Groupe		-26 009	-5 173
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat par action		-23,13	-4,60
Résultat dilué par action		-23,13	-4,60

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2023 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2023 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 2023 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2022 K € NET IFRS
<b>Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net</b>	-26 009	-5 173
<b><i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b><i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	-26 009	-5 173
<i>Dont part groupe</i>	-26 009	-5 173
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	0



### III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-23	31-août-22
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>(26 009)</b>	<b>(5 173)</b>
Part relative aux intérêts minoritaires			
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	0	157
<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	22 727	(2 931)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>			
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.4	14 150	9 959
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>10 868</b>	<b>2 012</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	9.1.1.9	<b>(5 677)</b>	<b>(1 751)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>5 190</b>	<b>261</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	(661)	(10 481)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		0	(181)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		0	1 000
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	0	924
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		0	863
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(661)</b>	<b>(7 874)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants*</i>	9.1.1.2	166 677	152 557
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.1.2	(157 907)	(93 809)
<i>Intérêts versés</i>		(7 345)	(6 718)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		0	(47 158)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>1 424</b>	<b>4 873</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>5 954</b>	<b>(2 741)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>397</b>	<b>3 137</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>6 351</b>	<b>397</b>

\*Retraité du flux de 1,6 M€ de compte réserve sur l'emprunt de la SARL GABRIELLI (comptabilisé en actifs non courants).

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

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
<b>au 31 08 2021</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>8 479</b>	<b>258 971</b>	<b>77 395</b>	<b>378 939</b>	<b>1 074</b>	<b>380 013</b>
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
<b>au 31 08 2022</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>8</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>303 654</b>	<b>-5 173</b>	<b>326 608</b>	<b>0</b>	<b>326 608</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2022								-5 173	5 173			
Résultat de la période									-26 009	-26 009		-26 009
Variations de périmètre												0
<b>au 31 08 2023</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>8</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>298 482</b>	<b>-26 009</b>	<b>300 600</b>	<b>0</b>	<b>300 600</b>

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

BLEECKER est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, Compartiment C, code ISIN FR0000062150 – code mnémonique BLEE.

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et bureaux.

Les comptes consolidés au 31 août 2023 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2023 et présentés au Conseil de surveillance le même jour.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022 AU 31 AOUT 2023**

L'exercice clos au 31 août 2023 est marqué par une dégradation du contexte économique. Cette situation constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (inflation et hausse des taux d'intérêts), sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Ces éléments ont eu un impact sur la valorisation des actifs, néanmoins modéré, compte tenu du positionnement des actifs et de la qualité des locataires ; et sur le coût de l'endettement, limité grâce notamment aux refinancements à taux fixe. Le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

##### **1.1.1 ACTIVITE LOCATIVE**

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2023, ont notamment pris effet :

- le 1<sup>er</sup> septembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75015) détenu par la SARL GABRIELLI.
- le 1<sup>er</sup> décembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 161 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI 30 HAUSSMANN.
- le 2 janvier 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 222 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 2 janvier 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 222 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 1<sup>er</sup> juin 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans portant sur une surface de 1.097 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SARL RAVEL.
- le 17 avril 2023, un bail commercial d'une durée de 10 ans portant sur une surface de 249 m<sup>2</sup> environ à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75001), détenu par la SCI 176 RIVOLI.

- le 1<sup>er</sup> juillet 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.776 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SA BLEECKER.

### 1.1.2 FINANCEMENTS

La SARL GABRIELLI a, le 29 juin 2023, conclu un prêt bancaire d'un montant de 128 M€ sur une durée de 5 années ayant pour objet le refinancement de l'endettement bancaire existant ainsi que la dette intra groupe.

La SCI 176 RIVOLI a, le 30 août 2023, conclu un prêt bancaire d'un montant de 20 M€ sur une durée de 10 années ayant pour objet le refinancement de l'endettement bancaire existant.

### 1.1.3 VARIATION DE PERIMETRE

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2023, la SAS ILO 123, société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé au 39, avenue George V 75008 PARIS a été créée. Cette filiale détenue à 100 % a principalement pour objet social l'acquisition d'immeubles, la détention et la gestion par bail desdits immeubles détenus.

La SARL PROUST a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 28 juillet 2023, de la SCI DE LA CROIX DU SUD. La transmission universelle du patrimoine de la SCI DE LA CROIX DU SUD a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 août 2023.

## 1.2 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2023

En date du 19 septembre 2023, la SA BLEECKER a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510) moyennant le prix de 2,4 M€.

## 2 ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2022</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2023</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

(\*) dont 2 000 actions BLEECKER auto-détenues.

## 3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à vingt millions sept cent quatre-vingt-sept mille trois cent cinquante-six euros et soixante-dix centimes (20.787.356,70 €). Il est divisé en un million cent vingt-six mille six cent quatre-vingt-six (1.126.686) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros et quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au 31 août 2023 :

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, pour une durée de cinq ans tacitement renouvelable par période de deux ans, 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 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021	du 01 09 2021 au 31 08 2022	du 01 09 2022 au 31 08 2023
Cours +haut	193 €	167 €	222 €	230 €
Cours +bas	125 €	124 €	127 €	157 €
Cours moyen	166 €	142 €	170 €	192 €

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

Conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31.08.2023, 2.000 actions représentant 0,18 % du capital social sont inscrites au nom de la Société.  
Par ailleurs, aucune action n'a fait l'objet de réallocation.

#### 5 **PARTIES LIEES**

##### 5.1 **REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS**

	31 08 2023	31 08 2022
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 SINOUHE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par Monsieur Philippe BUCHETON et de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD.

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2023, s'élèvent à 5.393.891 € HT au titre de l'asset management contre 5.174.387 € HT pour l'exercice précédent, à 661.995 € HT au titre de la gestion locative contre 545.723 € HT pour l'exercice précédent, et à 5.395.500 € HT pour l'asset stratégie contre 5.319.300 HT € 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 la SNC SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 1.790.468 € HT contre 1.863.062 € HT au titre 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 SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.01.2022 pour une surface de 3.400 m<sup>2</sup> 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 SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029, ou dès lors que celui-ci prendra fin de manière anticipée ;
    - le loyer annuel actuel s'élève 3.389.274 € HT.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 28.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2023, comme pour l'exercice précédent.
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 34.178 € HT contre 31.658 € 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 2023 à 30,1 M€ et 9,9 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 1.808.930 € et à 513.483 € au 31 août 2023 contre 275.685 € et à 92.501 € 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 SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1<sup>er</sup> septembre 2022 portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> 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 2023	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2023	Capital restant dû au 31 08 2022
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	128 000 000 €	128 000 000 €	0 €	96 107 351 €	39 572 649 €	128 000 000€	89 332 688€
SARL LULLI	4 200 000 €	4 200 000 €	0 €	4 620 000 €	0 €	4 074 000 €	4 158 000 €
SARL MAHLER	21 769 919 €	21 769 919 €	0 €	12 258 415 €	10 600 000 €	18 962 250 €	19 355 250 €
SARL MALLARME	16 007 000 €	16 007 000 €	0 €	15 129 400 €	3 008 300 €	14 550 000€	14 850 000 €
SARL MOUSSORGSKI	15 389 984 €	15 389 984 €	0 €	16 159 484 €	0 €	13 606 500 €	13 888 500 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	20 155 688 €	0 €	21 968 614 €	0 €	17 806 250 €	18 268 750 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	19 545 688 €	0 €	13 690 807 €	4 568 157 €	14 437 500 €	14 812 500 €
SCI 176 RIVOLI	20 000 000 €	20 000 000 €	0 €	6 130 960 €	15 869 040 €	20 000 000 €	17 277 543 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	13 300 000 €	0 €	3 631 137 €	10 998 863 €	12 901 000 €	13 167 000 €
SARL RAVEL	10 896 740 €	10 896 740 €	0 €	7 555 577 €	3 886 000 €	9 745 527 €	9 947 507 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	21 571 277 €	21 571 277 €	0 €	8 469 599 €	14 180 242 €	19 292 327 €	19 692 168 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	0 €	7 601 996 €	7 759 551 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	6 237 920 €	6 237 920 €	0 €	3 301 816 €	3 248 000 €	5 578 900 €	5 694 525 €
	<b>305 574 217 €</b>	<b>305 574 217 €</b>	<b>0 €</b>	<b>217 948 160 €</b>	<b>105 931 250 €</b>	<b>286 556 250 €</b>	<b>248 203 982 €</b>



## 6.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

BLEECKER et/ou ses filiales ont consenti des nantissements 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 176 RIVOLI	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, SCI 15 RUE LAFAYETTE, 30 HAUSSMANN et 176 RIVOLI.

## 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 2022	Montants au 31 08 2023	Objet
SA BLEECKER	48 888 €	37 854 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	314 931 €	245 850 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	6 950 357 €	5 000 462 €	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	25 000 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	3 196 037 €	3 337 471 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	706 896 €	729 865 €	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 ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant à un niveau inférieur ou égal à 65%, 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 2023, comme au 31 août 2022, 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 2023, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 64,74% pour 1 société 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 2023, le ratio le moins élevé constaté était de 519,8% (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 2023, le ratio le moins élevé était de 111,3% 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 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2022.

### **8.2 PRESENTATION DES ETATS 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 2023, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente : l'actif détenu à HEM (59510) par la SA BLEECKER.

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<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022**

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2022 à l'exception des amendements et interprétations entrés en vigueur.

- Amendement IFRS 3 - Mise à jour des références au Cadre conceptuel ;
- Amendement IFRS 16 - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service d'une immobilisation ;
- Amendement IAS 37 - Coûts à prendre en compte pour déterminer si le contrat est déficitaire
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) - processus annuel d'amélioration des normes.

L'application de ces amendements est sans effet significatif sur les états financiers du Groupe au 31 août 2023.

#### 8.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB et approuvées par l'Union Européenne en 2022 sont les suivantes d'application aux exercices ouverts au 1er janvier 2023 :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance »
- modifications d'IAS 8 : « Définition des estimations comptables » ;
- modifications d'IAS 1 et de l'IFRS Practice Statement 2 : « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- modifications d'IAS 12 : « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction » ;
- modifications d'IFRS 16 : « Obligation locative découlant d'une cession-bail » ;
- modifications d'IAS 1 :
  - o « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants »,
  - o « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur », « Passifs non courants assortis de clauses restrictives » ;
- modifications d'IAS 7 et d'IFRS 7 : « Accords de financement de fournisseurs » ;
- modifications d'IAS 12 « Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2 ».

## 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 2023	31 08 2022	31 08 2023	31 08 2022	31 08 2023	31 08 2022
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ILO 123 SAS	949 921 266	Paris	100	0	IG	IG	100	0
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	0	100	IG	IG	0	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

### 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<sup>er</sup> niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement
- 2<sup>ème</sup> niveau : juste valeur déterminée à partir de données observables, soit directement (tel qu'un prix), soit indirectement (i.e. calculées à partir d'un autre prix), mais autres qu'un prix coté sur un marché actif relevant du niveau 1
- 3<sup>ème</sup> niveau : juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché.

La norme IFRS 13 étend cette hiérarchie à l'évaluation de la juste valeur de tous les actifs et passifs (financiers et non financiers). Elle apporte également des précisions sur les principes à suivre pour classer une évaluation dans un des trois niveaux de la hiérarchie.

#### Immeubles de Placement :

Le Groupe Bleecker a confié à Cushman & Wakefield 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<sup>ème</sup> édition) préparées par The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA).

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2023.

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 inchangées : soit la méthode par Discounted Cash-Flow (ci-après « DCF ») ou soit la méthode par capitalisation.

Au 31 août 2023, Cushman & Wakefield a adapté sa méthodologie par rapport au contexte économique et selon la typologie de l'actif (multi-locataire, mono-locataire...) orientant vers une généralisation du Discounted Cash-Flow ; la méthode par capitalisation du revenu étant généralement retenue dans le cas des immeubles monolocataires (cf. §8.6.3).

Des informations complémentaires sur ces méthodes sont par ailleurs publiées :

- information sur les taux de rendement (cf. 8.6.3),
- loyers par m<sup>2</sup> (cf. 9.1.1.2)

#### 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 2023, 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.

	2023	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
<b>Bureau</b>	<b>3,27 %</b>	<b>3,79 %</b>
Paris	3,27 %	3,79 %
<b>Usage mixte</b>	<b>3,47 %</b>	<b>7,89 %</b>
Ile de France	4,74 %	5,53 %
Paris	3,47 %	3,88 %
Région	7,89 %	7,89 %

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3,27 % et 3,79 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,47 % et 7,89 %.

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 2023, 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.

Afin de retranscrire au mieux le contexte économique inflationniste actuel marqué par un manque de visibilité du marché d'investissement compte tenu des conditions financières (hausse des taux d'intérêts) les différents organismes et groupes de travail règlementant la profession d'expert immobilier (RICS, IFEL, AFREXIM...) orientent ces derniers vers une généralisation de la méthode par Discounted Cash-Flow, dans leurs évaluations.

Sur la base de ces préconisations, Cushman & Wakefield a adapté ses méthodes d'évaluation pour la campagne d'expertise des actifs du Groupe BLEECKER au 31 août 2023, puisque désormais Cushman & Wakefield ne retient pas uniquement la méthode de capitalisation Hardcore and Topslice comme lors des exercices précédents mais adapte son approche compte tenu du contexte décrit ci-dessus et des caractéristiques intrinsèques de l'actif (positionnement, multi/mono locataires, mouvements locatifs...).

Désormais deux approches co-existent selon la typologie de l'actif immobilier évalué :

1) La méthode par Discounted Cash-Flow (ci-après « DCF »)

La méthode DCF permet de retranscrire de façon beaucoup plus précise les éléments et événements futurs (au cours des 10 prochaines années) allant impacter la vie de l'actif évalué. Cette méthode est la seule à pouvoir retranscrire par exemple l'augmentation de l'OAT à 10 ans moy. 6 mois, l'inflation, les taux d'actualisation, les progressions de valeurs locatives, d'indexations, ou encore les taux de rendement de sortie. Ainsi, par défaut, l'expert a retenu la méthode DCF lorsque l'actif évalué présente notamment les caractéristiques suivantes :

- Immeuble multilocataire
- Simulation de départ et prise en compte d'hypothèses de renouvellement
- Marché dynamique
- Projet à modéliser sur un horizon inférieur à 15 ans (pondération entre un cash-flow et une valeur de reconversion foncière en sortie).

Taux de rendement par DCF au 31.08.2023

Étiquettes de lignes	Moyenne de Taux de Rdt	Var -0,5% du Tx de Rdt	Var -1% du Tx de Rdt	Var +0,5% du Tx de Rdt	Var +1% du Tx de Rdt
<b>Bureau</b>	<b>3,62%</b>				
Paris	3,62%	-39 850	-71 180	52 410	124 440
<b>Usage mixte</b>	<b>4,38%</b>				
IDF	4,86%	-7 010	-13 460	10 370	22 460
Paris	3,68%	-6 820	-12 180	9 000	21 440
<b>Total général</b>	<b>4,00%</b>				



## 2) La méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation du revenu, dans sa version classique, moins utilisée que la méthode du DCF, a généralement été retenue dans le cas des immeubles monolocataires.

Taux de rendement par capitalisation au 31.08.2023

Étiquettes de lignes	Moyenne de Taux de Rdt	Var -0,5% du Tx de Rdt	Var -1% du Tx de Rdt	Var +0,5% du Tx de Rdt	Var +1% du Tx de Rdt
<b>Bureau</b>	<b>3,66%</b>				
Paris	3,66%	-22 810	-40 650	30 150	71 880
<b>Usage mixte</b>	<b>5,83%</b>				
IDF	5,15%	-3 180	-5 820	3 860	8 680
Région	7,89%	-140	-270	160	350
<b>Total général</b>	<b>4,90%</b>				

Cette volonté de retranscrire au mieux le contexte économique actuel a eu pour incidence, au 31 août 2023 :

- de passer de la méthode de capitalisation à la méthode par Discounted Cash Flow (DCF) pour 10 actifs, dont la valorisation globale a diminué de 13,4 M€ soit -2,8%, en passant de 485,8 M€ au 31 août 2022 à 472,4 M€ au 31 août 2023. Etant précisé que, si la méthode par DCF avait été retenue pour ces actifs au 31 août 2022, la variation de juste valeur sur ces actifs aurait eu un impact positif de 10 M€ au 31 août 2023
- de maintenir la méthode par capitalisation pour 7 actifs, dont la valorisation globale a diminué de 8,6 M€, soit -3,7%, en passant de 233,6 M€ au 31 août 2022 à 225 M€ au 31 août 2023

Par conséquent, la valeur nette des immeubles de placement est passée de 719,4 M€ au 31 août 2022 à 697,3 M€ au 31 août 2023 soit une baisse de 22 M€.

### 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 2023, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente : l'actif détenu à HEM (59510) par la SA BLEECKER.

#### **8.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)**

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9. 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.

Dans un contexte de hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2023, 76 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,2 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux est donc limitée, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

Au 31 août 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 9 721 K€. 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).

#### **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 2023.

#### 8.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 300.600 K€ contre 326 608 K€ au titre de l'exercice précédent.

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 2023, 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<sup>er</sup> septembre 2007, le Groupe BLEECKER est soumis à une fiscalité spécifique liée au régime SIIC.

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

##### 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*

Dans un contexte de hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2023, 77,5 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi, sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,2 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux sont donc limitées, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

### 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 OPERATIONNELS (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 31.08.2022 et pour l'exercice clos le 31.08.2023.

#### Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2023 Par Zones Géographiques

##### - Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2023 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>22 731</b>	<b>6 397</b>	<b>0</b>	<b>29 128</b>
%	78,0 %	22,2 %	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	68	53	0	<b>121</b>
Charges d'exploitation	14 769	3 606	6	<b>18 381</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-27 838	5 093	19	<b>-22 727</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-19 808</b>	<b>7 936</b>	<b>13</b>	<b>-11 859</b>
%	167,0 %	-66,9 %	-0,1 %	100,0%
Produits Financiers	0	0	0	<b>0</b>
Charges Financières	12 660	1 490	0	<b>14 150</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-12 660</b>	<b>-1 490</b>	<b>0</b>	<b>-14 150</b>
%	89,5 %	10,5 %	0,0%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-32 468</b>	<b>6 447</b>	<b>13</b>	<b>-26 008</b>
%	124,8 %	-24,8 %	0,0 %	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	0	<b>0</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-32 468</b>	<b>6 447</b>	<b>13</b>	<b>-26 008</b>
%	124,8 %	-24,8 %	0,0 %	100,0%

##### - Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2023 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	577 140	117 830	0	<b>694 970</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>577 140</b>	<b>117 830</b>	<b>0</b>	<b>694 970</b>
%	83,0 %	17,0 %	0,0 %	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	2 364	<b>2 364</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 364</b>	<b>2 364</b>
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>577 140</b>	<b>117 830</b>	<b>2 364</b>	<b>697 334</b>
%	82,8 %	16,9 %	0,3 %	100,0%

##### - Dettes financières au 31 août 2023 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	325 086	51 250	0	<b>376 336</b>
<b>TOTAL</b>	<b>325 086</b>	<b>51 250</b>	<b>0</b>	<b>376 336</b>
%	86,4 %	13,6 %	0,0%	100,0%

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

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2022 -**

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

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

<b>En K€</b>	<b>Paris</b>	<b>Ile de France</b>	<b>Régions</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placement	604 400	112 600	2 400	<b>719 400</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>604 400</b>	<b>112 600</b>	<b>2400</b>	<b>719 400</b>
%	84%	15,7%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>604 400</b>	<b>112 600</b>	<b>2 400</b>	<b>719 400</b>
%	84,0%	15,7%	0,3%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2022 -**

<b>En K€</b>	<b>Paris</b>	<b>Ile de France</b>	<b>Régions</b>	<b>Total</b>
Dettes financières	290 290	52 620	2	<b>342 912</b>
<b>TOTAL</b>	<b>290 290</b>	<b>52 620</b>	<b>2</b>	<b>342 912</b>
%	84,7%	15,4%	0,0%	100,0%

## 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 2022	Augmentations	Diminutions	31 08 2023
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	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 SINOUE IMMOBILIER.

##### 9.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	31 08 2023
Immeubles de placement	719 400	661	25 091	694 970
Actifs destinés à la vente	0	2 364	0	2 364
<b>Valeur nette</b>	719 400	3 025	25 091	697 334

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 2023, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2023, 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 2023, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente : l'actif détenu à HEM (59510) par la SA BLEECKER.

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

- Discounted Cash-Flow ou
- Méthode par capitalisation

Lors de l'exercice clos le 31 août 2023, Cushman & Wakefield a adapté sa méthodologie par rapport au contexte économique orientant vers une généralisation de la méthode par DCF pour certains actifs (cf § 8.6.3).

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2023	31 08 2022
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>719 400</b>	<b>703 000</b>
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	661	13 469
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	(2 364)	0
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(22 727)	2 931
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		0
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>694 970</b>	<b>719 400</b>

Résultat de cession

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Prix de cession	0	1 000
Frais de cession	0	76
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	0	997
<b>Résultat de cession</b>	<b>0</b>	<b>-72</b>

#### 9.1.1.3 *Autres actifs non courants*

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	31 08 2023
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	1 623	1 601		3 223
<b>Valeur nette</b>	<b>1 623</b>	<b>1 601</b>		<b>3 223</b>

#### 9.1.1.4 *Clients et comptes rattachés*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Clients et comptes rattachés*	18 443	14 917
Dépréciation**	-869	-869
<b>Valeur nette</b>	<b>17 574</b>	<b>14 048</b>

\* dont 11 733 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

\*\* dont 640 K€ au titre de dépréciations liées à une créance locataire en liquidation judiciaire



## Ancienneté 31 08 2023

	< 1an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	Total
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>6 189</b>	<b>1 362</b>	<b>10 892</b>	<b>18 443</b>

Au 31.08.2023 et au 31.08.2022, le poste « Client et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision du 31.08.2023, à hauteur de 640 K€ est identique à celui du 31.08.2022, compte tenu de l'absence de nouveau paiement dans le cadre de la liquidation judiciaire d'un locataire.

9.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Avances et acomptes versés	588	621
<b>Valeur nette</b>	<b>588</b>	<b>621</b>

9.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Créances fiscales	3 023	2 632
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance	3 117	3 051
Débiteurs divers	866	842
<b>Valeur nette</b>	<b>7 007</b>	<b>6 526</b>

9.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Contrats CAP	0	0
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

9.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	6 343	415
Trésorerie	6 351	423
Découverts bancaires	0	-26
<b>Valeur nette</b>	<b>6 351</b>	<b>397</b>

La variation de trésorerie, entre le 31 août 2022 et 31 août 2023, résulte notamment du refinancement de l'endettement de la SARL GABRIELLI et la SCI 176 RIVOLI au cours de l'exercice.

9.1.1.9 *Besoin en fonds de roulement*

<b>En K€</b>		<b>31 08 2023</b>	<b>31 08 2022</b>	<b>Variation de BFR</b>
Avances et acomptes versés		588	621	<b>33</b>
Créances clients	9.1.1.4	17 574	14 048	<b>(3 526)</b>
Autres passifs courants/ non courants	9.1.2.5	18 082	20 905	<b>2 823</b>
Dépôts et cautionnements	9.1.2.3	6 026	4 907	<b>(1 119)</b>
Autres actifs courants	9.1.1.6	7 007	6 526	<b>(481)</b>
<b>Variation de BFR au 31 08 2023</b>				

## 9.1.2 PASSIF

### 9.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2023, 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 2023, 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 2023	
	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 2022	31 08 2023	31 08 2023	31 08 2023	< 1 an	31 08 2024	1 à 5 ans	31 08 2028	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>140 852</b>	<b>2 733</b>	<b>145 906</b>	<b>284 026</b>	<b>-4 744</b>	<b>279 282</b>	<b>-203 662</b>	<b>75 619</b>	<b>-75 619</b>
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	140 581	2 462	144 446	282 565	-3 283	279 282	-203 662	75 619	-75 619
Intérêts provisionnés	271	271	1 460	1 460	-1 460				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>197 153</b>	<b>110 869</b>	<b>0</b>	<b>86 284</b>	<b>-4 978</b>	<b>81 306</b>	<b>-20 898</b>	<b>60 408</b>	<b>-60 408</b>
Emprunts bancaires	106 610	106 610	0	0	-0	0	0	0	0
Intérêts provisionnés	91	91	0	0	-0				
Crédit-bail	90 425	4 141	0	86 283	-4 977	81 306	-20 898	60 408	-60 408
Découvert bancaire	26	26	0	0	0				
<b>Total dette brute</b>	<b>338 005</b>	<b>113 602</b>	<b>145 907</b>	<b>370 309</b>	<b>-9 721</b>	<b>360 588</b>	<b>-224 561</b>	<b>136 027</b>	<b>-136 027</b>

**Note :** La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.  
 Au 31 août 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 9 721 K€. 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).

En K€	ENCOURS 31 08 2022	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS 31 08 2023
			Cash	Non cash	Cash	Non cash		
Emprunt obligataire	0				0			0
Emprunts bancaires	247 191		144 446	3 554	-112 050	-576		282 565
Dettes de CBI	90 425				-4 183	42		86 283
Comptes courants d'associés	54 849		23 832		-40 943			37 738
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus</b>	<b>392 465</b>		<b>168 278</b>	<b>3 554</b>	<b>-157 216</b>	<b>-534</b>		<b>406 586</b>
Intérêts courus sur emprunts	363			1 460	-363			1 460
Intérêts courus sur comptes courants	368			2 322	-368	0		2 322
Concours bancaires	26				-26			0
<b>Total</b>	<b>393 222</b>		<b>168 278</b>	<b>7 336</b>	<b>-157 973</b>	<b>-534</b>		<b>410 367</b>

#### 9.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Dépôts et cautionnements reçus	6 026	4 907
<b>Total</b>	<b>6 026</b>	<b>4 907</b>

Au 31 août 2023, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées 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 2023	31 08 2022
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 9.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Dettes fiscales et sociales	2 552	2 622
Autres dettes	1 170	1 451
Produits constatés d'avance	6 775	6 853
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 585	9 979
<b>Total</b>	<b>18 082</b>	<b>20 905</b>

## 9.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 9.2.1 REVENUS LOCATIFS

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Loyers*	25 894	21 416
Refacturation de charges	3 234	2 499
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>29 128</b>	<b>23 915</b>

*\*La hausse du poste « Loyers » au 31 août 2023 s'explique principalement par la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, notamment sur l'actif de la SARL GABRIELLI, ainsi que sur celui de la SARL MOLIERE et l'évolution favorable des indices de révision des loyers. Compte tenu du plein effet de ces nouveaux baux, les charges refacturées ont augmenté corrélativement.*

### 9.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

E K €	31 08 2023	31 08 2022
<b>Total</b>	131 182	118 695
A moins de 1 an	25 468	21 763
Entre 2 et 5 ans	70 383	57 839
A 5 ans et plus	35 330	39 092
<b>Base loyer annuel</b>	<b>27 095</b>	<b>23 678</b>

### 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 2023	31 08 2022
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>10 524</i>	<i>8 194</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>3 626</i>	<i>1 765</i>
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>14 150</b>	<b>9 959</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>14 150</b>	<b>9 954</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>14 149</b>	<b>9 954</b>

*La variation du coût de l'endettement est principalement due à l'augmentation des intérêts liés aux emprunts à taux variables et à l'augmentation de l'endettement dans le cadre des refinancements mis en place au cours de l'exercice clos au 31 août 2023.*

#### 9.2.5 VARIATION DU PERIMETRE

En date du 15 mars 2023, constitution de la SAS ILO 123, société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé au 39, avenue George V 75008 PARIS, ayant notamment pour objet social l'acquisition d'immeubles, la détention et la gestion par bail, ainsi que toutes opérations financières et généralement toutes opérations commerciales, financières, civiles, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social. La SAS ILO 123 est détenue à 100 % par la SA BLEECKER.

La SARL PROUST a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 28 juillet 2023, de la SCI DE LA CROIX DU SUD. La transmission universelle du patrimoine de la SCI DE LA CROIX DU SUD a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 août 2023.

### 10 DURABILITE

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.

### **ANNEXE 3 – TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les rubriques de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Informations requises dans le rapport financier annuel		Pages du Document d'enregistrement universel
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATION PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE</b>	
1.1	Noms et fonctions des personnes responsables des informations	4
1.2	Déclaration des personnes responsables	4
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	4-7
1.4	Information provenant de tiers	4-7
1.5	Déclaration de l'autorité compétente	N/A
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Noms et adresses des contrôleurs légaux	7
2.2	Changements de contrôleurs légaux pendant la période de référence	N/A
<b>3</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	
3.1	Facteurs de risques propres	8-20
<b>4</b>	<b>INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
4.1	Raison sociale et nom commercial	20
4.2	LEI et numéro d'enregistrement	20
4.3	Date de constitution et durée de vie	20
4.4	Informations (siège social, forme juridique...)	21

<b>5</b>	<b>APERCU DES ACTIVITES</b>	
5.1	Principales activités	21-22
5.1.1	Nature des opérations	21-22
5.1.2	Nouveaux produits et services importants	23
5.2	Principaux marchés	22-30 ; 197-198
5.3	Evènements importants	35-38
5.4	Stratégie et objectifs	36
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
5.6	Déclaration sur la position concurrentielle	N/A
<b>5.7</b>	<b>Investissements</b>	
5.7.1	Investissements importants	37-38
5.7.2	Investissements importants en cours ou à venir	38
5.7.3	Coentreprises et participations significatives	39
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	40-41
<b>6</b>	<b>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	
6.1	Description sommaire du Groupe	42
6.2	Liste des filiales importantes	43
<b>7</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	
7.1	<b>Situation financière</b>	



7.1.1	Analyse de l'évolution et résultat des activités	45-49
7.1.2	Evolution future probable des activités de l'émetteur et activités en matière de recherche et développement	N/A
7.2	Résultats d'exploitation	
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A
7.2.2	Raison des changements important du chiffre d'affaires net ou des produits nets	49
<b>8</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	
8.1	Informations sur les capitaux	50
8.2	Flux de trésorerie	51
8.3	Besoins de financement et structure de financement	52
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	52
8.5	Sources de financement attendues	52
<b>9</b>	<b>ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE</b>	
9.1	Description de l'environnement réglementaire pouvant influencer de manière significative sur ses activités	8-20
<b>10</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	
10.1	Principales tendances récentes et changement significatif de performance financière depuis la fin du dernier exercice	52
10.2	Evènements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	52-53
<b>11</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	53
11.2	Principales hypothèses de prévisions	N/A
11.3	Déclaration de comparabilité aux informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	N/A

<b>12</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b>	
<i>12.1</i>	Composition des organes d'administration, de direction ou de surveillance	53-55
<i>12.2</i>	Conflits d'intérêts	56-57
<b>13</b>	<b>REMUNERATIONS ET AVANTAGES</b>	
<i>13.1</i>	Rémunérations versées et avantages en nature	57-58
<i>13.2</i>	Provisions pour pension de retraite	58
<b>14</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
<i>14.1</i>	Date d'expiration des mandats	54
<i>14.2</i>	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	91-93
<i>14.3</i>	Information sur le comité d'audit	65-67
<i>14.4</i>	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	59
<i>14.5</i>	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A
<b>15</b>	<b>SALARIES</b>	
<i>15.1</i>	Nombre de salariés	89
<i>15.2</i>	Participation des salariés et stock-options	N/A
<i>15.3</i>	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
<b>16</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
<i>16.1</i>	Actionnaires détenant plus de 5 % à la date du document d'enregistrement	89 ; 134
<i>16.2</i>	Existence de droits de vote différents	N/A
<i>16.3</i>	Contrôle de l'émetteur	89

16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	91-93
<b>17</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES</b>	
17.1	Détail des transactions	93 ; 124-126 ; 181-182
<b>18</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
18.1	Informations financières historiques	110-117
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices	94-117
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	101
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A
18.1.5	Informations financières, normes comptables nationales	187-188
18.1.6	Etats financiers consolidés	173-177
18.1.7	Date des dernières informations financières	152-155 ; 173-175
18.2	<b>Informations financières intermédiaires et autres</b>	
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	150-151
18.3	<b>Audit des informations financières annuelles historiques</b>	
18.3.1	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	102-108 ; 110-116
18.3.2	Autres informations auditées	N/A
18.3.3	Sources et raisons pour lesquelles des informations n'ont pas été auditées	N/A
18.4	Informations financières pro-forma	N/A

18.5	<b>Politique en matière de dividendes</b>	
18.5.1	Description de la politique de distribution de dividendes ou toute restriction applicable	120
18.5.2	Montant du dividende par action	120
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	120
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	120
18.7.1	Changement significatif de la situation financière depuis la fin du dernier exercice	120
<b>19</b>	<b>INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	
19.1	Capital social	120-123
19.1.1	Montant du capital émis	120
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A
19.1.3	Actions auto-détenues	120-121
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
19.1.5	Conditions de droit d'acquisition et/ou toute obligation	N/A
19.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A
19.1.7	Historique du capital social	122
19.2	<b>Acte constitutif et statuts</b>	
19.2.1	Registre et objet social	123
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	N/A
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	123

<b>20</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	
20.1	Résumé des contrats importants	124-126
<b>21</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	
21.1	Déclaration sur les documents consultables	126

## **ANNEXE 4 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

La Table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 222-3 de son règlement général ainsi qu'à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.

Informations requises dans le rapport financier annuel		Chapitres Pages
<b>1.</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	Annexe 1 p. 152 à 172
<b>2.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS</b>	Annexe 2 p. 173 à 206
<b>3.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31.08.2022</b>	
3.1	Événements marquants	Chap. 21 § 1 p. 127 à 136
3.2	Commentaires sur les comptes sociaux	Chap. 21 § 2 p. 137 à 141
3.3	Commentaires sur les comptes consolidés	Chap. 21 § 3 p. 142 à 149
3.4	Évolution et perspectives d'avenir	Chap. 21 § 4 p. 149
<b>4.</b>	<b>DECLARATION DU RESPONSABLE</b>	Chap.1 p. 4
<b>5</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	Chap. 17 § 17.3 p. 102 à 108 Chap. 17 § 17.4 p. 110 à 116

## **ANNEXE 5 – TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION ET DU RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

<b>Eléments requis</b>		<b>Pages</b>
<b>1.</b>	<b>Situation et activité du Groupe</b>	
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires L.225-100-1, I., 1°, L.232-1, II, L.233-6 et L.233-26 du Code de commerce	127-128 ; 142-143
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière L.225-100-1, I., 2° du Code de commerce	142
1.3	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel L.225-100-1, I., 2° du Code de commerce	143-148
1.4	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi L.232-1, II. et L.233-26 du Code de commerce	142
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice L.233-13 du Code de commerce	134
1.6	Succursales existantes L.232-1, II du Code de commerce	42-43
1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français L.233-6 al.1 du Code de commerce	42-43
1.8	Aliénations de participations croisées L.233-29, L.233-30 et R.233-19 du Code de commerce	N/A
1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du Groupe et perspectives d'avenir L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce	149
1.10	Activités en matière de recherche et développement L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce Articles L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce	137

1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices R.225-102 du Code de commerce	119
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients D. 441-4 du Code de commerce	135-136
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes L.511-6 et R.511-2-1-3 du Code monétaire et financier	N/A
<b>2. Contrôle interne et gestion des risques</b>		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée L.225-100-1, I., 3° du Code de commerce	128-133
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité L.22-10-35, 1° du Code de commerce	143-148
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière L.22-10-35, 2° du Code de commerce	128-133
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers L.225-100-1., 4° du Code de commerce	128-133
2.5	Dispositif anticorruption Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »	N/A
2.6	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective L.225-102-4 du Code de commerce	N/A
<b>3 Rapport sur le gouvernement d'entreprise</b>		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux L.22-10-8, I., alinéa 2° du Code de commerce	67-69
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social L.22-10-9, I., 1° du Code de commerce	67-69
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable L.22-10-9, I., 2° du Code de commerce	80-81
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable L.22-10-9, I., 3° du Code de commerce	N/A

3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci L.22-10-9, I., 4° du Code de commerce	88
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce L.22-10-9, I., 5° du Code de commerce	67-69
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société L.22-10-9, I., 6° du Code de commerce	N/A
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents L.22-10-9, I., 7° du Code de commerce	87
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués L.22-10-9, I., 8° du Code de commerce	N/A
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L.22-10-34 du Code de commerce L.22-10-9, I., 9° du Code de commerce	68
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation L.22-10-9, I., 10° du Code de commerce	N/A
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L.225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration) L.22-10-9, I., 11° du Code de commerce	N/A
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux L.225-185 du Code de commerce	79
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux L.225-197-1 et L.22-10-59 du Code de commerce	79
Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice L.225-37-4, 1° du Code de commerce	75-78
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	70



	L.225-37-4, 2° du Code de commerce	
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital L.225-37-4, 3° du Code de commerce	73-74
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale L.225-37-4, 4° du Code de commerce	61
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil L.22-10-10, 1° du Code de commerce	61-65
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil L.22-10-10, 2° du Code de commerce	62
3.21	Éventuelles limitations que le conseil apporte aux pouvoirs du directeur général L.22-10-10, 3° du Code de commerce	64
3.22	Référence à un du Code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain » L.22-10-10, 4° du Code de commerce	59
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale L.22-10-10, 5° du Code de commerce	72
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en œuvre L.22-10-10, 6° du Code de commerce	70-71
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange : - structure du capital de la société ; - restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L.233-11 ; - participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 ; - liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci – mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; - accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ; - règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration, ainsi qu'à la modification des statuts de la société ; - pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions ; - accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette	72 ; 89 ; 141

	divulgarion, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts ; - accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange L.22-10-11 du Code de commerce	
3.26	Pour les sociétés anonymes à conseil de surveillance : Observations du conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice. L. 225-68, dernier alinéa, du code de commerce	72-73
<b>4.</b>	<b>Actionnariat et capital</b>	
4.1	Structure, évolution du capital de la société et franchissement des seuils L.233-13 du Code de commerce	89-90
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions L.225-211 du Code de commerce	137-138
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) L.225-102 alinéa 1° du Code de commerce	N/A
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce	N/A
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société L.621-18-2 du Code monétaire et financier	139-140
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents 243 bis du Code général des impôts	120
5.	Déclaration de performance extra-financière	
5.1	Modèle d'affaires (ou modèle commercial) L.225-102-1 et R.225-105, I du Code de commerce	N/A
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services L.225-102-1 et R.225-105, I. 1° du Code de commerce	142
5.3	Informations sur la manière dont la société ou le groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, et les effets de cette activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe)	143-148

	L.225-102-1, III, R.225-104 et R.225-105, I. 2° du Code de commerce	
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance L.225-102-1 et R.225-105, I. 3° du Code de commerce	N/A
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement L.225-102-1 et R.225-105, II. A. 1° du Code de commerce	N/A
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique) L.225-102-1 et R.225-105, II. A. 2° du Code de commerce	143-148
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques) L.225-102-1 et R.225-105, II. A. 3° du Code de commerce	143-148
5.8	Informations relatives à la lutte contre la corruption L.225-102-1 et R.225-105, II. B. 1° du Code de commerce	N/A
5.9	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme L.225-102-1 et R.225-105, II. B. 2° du Code de commerce	N/A
5.10	Informations spécifiques : - politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société ; - capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations ; - moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité L.225-102-2 du Code de commerce	N/A
5.11	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance L.225-102-1, III et R.225-105 du Code de commerce	N/A
5.12	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF L.225-102-1, III et R.225-105-2 du Code de commerce	N/A
<b>6</b>	<b>Autres informations</b>	
6.1	Informations fiscales complémentaires 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts	N/A
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anticoncurrentielles L.464-2 du Code de commerce	N/A