

BLEECKER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
Au capital de 20.787.356,70 €
Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)
572 920 650 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 28 FEVRIER 2023

DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Paris, le 24 mai 2023

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes consolidés présentés dans le rapport financier semestriel (1^{er} septembre 2022 – 28 février 2023) sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de la Société et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER, que le rapport semestriel d'activité figurant en page 32 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1^{er} septembre 2022 – 28 février 2023), de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON
Directeur Général

A.	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 28 FÉVRIER 2023	5
I.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....	5
II.	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	7
III.	TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	9
IV.	TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	10
V.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS	11
1.	ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS.....	11
1.1.	Sur la période 1^{er} septembre 2022 au 28 février 2023.....	11
1.1.1.	Baux	11
1.1.2.	Financements bancaires.....	12
1.1.3.	Conflit russo-ukrainien.....	12
1.2.	Postérieurement au 28 février 2023.....	12
1.2.1	Baux.....	12
1.2.2.	Financements bancaires.....	13
2.	ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	13
3.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	13
4.	PARTIES LIÉES	13
4.1.	Rémunération des dirigeants	13
4.2.	Principales transactions entre les parties liées.....	14
5.	ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER.....	16
5.1.	Hypothèques et privilèges des prêteurs de deniers.....	16
5.2.	Nantissements de titres de participation	17
5.3.	Nantissements de contrats de crédit-bail immobilier.....	17
5.4.	Cautions données	17
5.5.	Cautions reçues	17
5.6.	Promesses de vente ou d'achat	17
5.7.	Covenants	18
6.	BASE DE PREPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS	19
7.	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	19
7.1.	Référentiel.....	19
7.2.	Normes, amendements et interprétations non encore applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} septembre 2022.....	19
7.3.	Méthodes de consolidation.....	20
7.3.1.	Périmètre de consolidation.....	21
7.3.2.	Secteurs opérationnels	22
8.	NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	24

8.1. Bilan consolidé.....	24
8.1.1. Actif.....	24
8.1.1.1. Immobilisations incorporelles.....	24
8.1.1.2. Immeubles de placement.....	24
8.1.1.3. Autres actifs non courants.....	26
8.1.1.4. Clients et comptes rattachés.....	26
8.1.1.5. Avances et acomptes versés.....	26
8.1.1.6. Autres créances courantes.....	26
8.1.1.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	27
8.1.1.8. Besoin en fond de roulement.....	27
8.1.2. Passif.....	27
8.1.2.1. Capitaux propres.....	27
8.1.2.2. Passifs financiers courants et non courants.....	28
8.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus.....	29
8.1.2.4. Autres passifs courants.....	29
8.2. Compte de résultat consolidé.....	30
8.2.1. Revenus locatifs.....	30
8.2.2. Loyers minimaux futurs à recevoir.....	30
8.2.3. Charges opérationnelles.....	30
8.2.4. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt.....	31
8.2.5. Autres produits et charges non courants.....	31
B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 2023).....	32
1. ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 2023).....	32
1.1. Baux.....	32
1.2. Financements bancaires.....	33
1.3. Conflit russo-ukrainien.....	33
2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 2023).....	33
2.1. Principes et méthodes comptables.....	33
2.2. Activité et situation du Groupe BLEECKER.....	34
2.3. Évènements significatifs postérieurs au 28 février 2023.....	34
2.3.1. Baux.....	34
2.3.2. Financements bancaires.....	34
2.4. Activité en matière de recherche et de développement.....	35
2.5. Description des risques et incertitudes.....	35
2.6. Information sur l'utilisation des instruments financiers.....	35
2.7. Information environnementale et prise en compte du développement durable.....	35
2.8. Information sociale.....	37
2.9. Évolution du cours du titre BLEECKER.....	37
3. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	38
C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE.....	39

A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 28 FÉVRIER 2023

I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Notes	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS		715 904	724 023	722 743
Immobilisations incorporelles (1)	8.1.1.1	3 000	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000	3 000
Immeubles de placement	8.1.1.2	711 280	719 400	718 125
Immobilisations corporelles		711 280	719 400	718 125
Autres actifs non courants	8.1.1.3	1 624	1 623	1 618
Immobilisations financières		1 624	1 623	1 618
ACTIFS COURANTS		23 047	21 619	25 377
Actifs destinés à la vente	8.1.1.2	0	0	0
Clients et comptes rattachés	8.1.1.4	14 001	14 048	9 368
Avances et acomptes versés	8.1.1.5	1 037	621	904
Autres créances courantes	8.1.1.6	7 225	6 526	5 839
Instrument financiers dérivés		0	0	0
Total des actifs courants		22 263	21 195	16 110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.1.1.7	784	423	9 267
TOTAL ACTIF		738 951	745 642	748 120

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

	Notes	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		318 330	326 608	333 734
Capital social	8.1.2.1	20 787	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8	8	0
Réserves consolidées Groupe		305 813	310 985	310 985
Résultat de l'exercice Groupe		-8 278	-5 173	1 961
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		318 330	326 608	333 734
Résultat intérêts minoritaires		0	0	0
Réserve intérêts minoritaires		0	0	0
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		0	0	0
Passifs financiers non courants		221 174	224 345	225 429
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	136 566	137 948	139 392
> Dont CBI	8.1.2.2	84 608	86 397	86 037
> Dont emprunt obligataire	8.1.2.2	0	0	0
Autres passifs non courants	8.1.2.2	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	8.1.2.3	5 498	4 907	5 035
Provisions pour risques et charges		0	0	0
PASSIFS NON COURANTS		226 672	229 252	230 464
Autres passifs courants	8.1.2.4	16 850	20 905	15 989
Passifs financiers courants		177 099	168 877	167 933
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	109 734	109 631	100 936
> Dont CBI	8.1.2.2	3 827	4 029	4 232
> Dont emprunt obligataire	8.1.2.2	0	0	11 500
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0	0
> Dont autres (*)		63 538	55 217	51 265
PASSIFS COURANTS		193 949	189 781	183 922
TOTAL PASSIF		738 951	745 642	748 120

(*) Les passifs financiers courants n'intègrent que les comptes courants.

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022
		K €	K €	K €
COMPTE DE RESULTAT		NET IFRS	NET IFRS	NET IFRS
Revenus locatifs	8.2.1	14 782	23 915	9 959
Autres produits		60	100	73
Produits opérationnels		14 843	24 015	10 032
Charges externes		7 896	16 439	8 185
Impôts et taxes		961	2 018	1 111
Dotations aux provisions		2	-133	-272
Autres charges		11	3 684	1 073
Charges opérationnelles	8.2.3	8 870	22 008	10 097
Juste valeur des immeubles	8.1.1.2	-8 391	2 931	7 466
Résultat opérationnel avant cession d'actif		-2 418	4 938	7 400
Résultat des cessions d'actifs	8.1.1.2	0	-157	-157
Résultat opérationnel après cession d'actif		-2 418	4 781	7 243
Produits des autres valeurs mobilières		0	0	0
Autres produits financiers	8.2.4	0	5	7
Produits financiers		0	5	7
Intérêts et charges financières	8.2.4	5 860	9 959	5 289
Juste valeur des instruments financiers	8.2.4	0	0	0
Charges financières		5 860	9 958	5 289
Résultat financier	8.2.4	-5 860	-9 954	-5 282
Variations de périmètre		0	0	0
Impôts		0	0	0
Résultat net		-8 278	-5 173	1 961
Part du Groupe		-8 278	-5 173	1 961
Intérêts minoritaires		0	0	0
Résultat par action ⁽¹⁾		-7,36	-4,60	1,74
Résultat dilué par action		-7,36	-4,60	1,74

⁽¹⁾ Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 28.02.2023 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 28.02.2023 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686
-2 000

1 124 686

État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	<u>28 02 2023</u> K € NET IFRS	<u>31 08 2022</u> K € NET IFRS	<u>28 02 2022</u> K € NET IFRS
Résultat net	-8 278	-5 173	1 961
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Écarts de conversion			
Réévaluation des instruments dérivés de couverture			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts liés			
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des immobilisations			
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies			
Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts liés			
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-8 278	-5 173	1 961
<i>Dont part groupe</i>	-8 278	-5 173	1 961
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	0	0

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	28-févr-23	31-août-22	28-févr-22
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		(8 278)	(5 173)	1 961
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 (Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		0	157	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>	8.1.1.2	8 391	(2 931)	(7 466)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>				
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	8.2.4	5 860	9 959	5 282
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		5 973	2 012	(66)
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	8.1.1.8	(4 532)	(1 751)	(1 453)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		1 441	261	(1 519)
Investissements :				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	(271)	(10 481)	(7 659)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(1)	(181)	(176)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		0	1 000	1 000
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	0	924	924
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>				
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		0	863	863
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>				
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(272)	(7 874)	(5 048)
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	15 816	152 557	86 183
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	(11 852)	(93 809)	(70 823)
<i>Intérêts versés</i>		(4 887)	(6 718)	(2 753)
<i>Distribution de dividendes au public</i>				
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>		0	(47 158)	0
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>				
<i>Augmentations et réduction de capital</i>				
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>				
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		923	4 873	12 607
Augmentation nette des comptes de trésorerie		246	(2 741)	6 041
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		397	3 137	3 138
Trésorerie à la clôture de l'exercice	8.1.1.7	644	397	9 179

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES En K€	Nombre d'actions net d'autodétention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
au 31 08 2021	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	8 479	258 971	77 395	378 939	1 074	380 013
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende			-5 967				-8 479	-32 712		-47 158		-47 158
affectation résultat 2021								77 395	-77 395			
Résultat de la période									-5 173	-5 173		-5 173
Variations de périmètre											-1 074	-1 074
au 31 08 2022	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	303 654	-5 173	326 608	0	326 608
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
Affectation résultat 2023								-5 173	5 173			
Résultat de la période									-8 278	-8 278		-8 278
Variations de périmètre												
Au 28 02 2023	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	298 482	-8 278	318 330	0	318 330

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

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", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise et se développent sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

Les états financiers consolidés au 28 février 2023 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 24 mai 2023 et présentés au Conseil de Surveillance le même jour.

1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. SUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 2023

Au cours de ce 1^{er} semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte, le 16 février 2023 au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2022, elle a notamment procédé à l'approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, au renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes, les sociétés FAREC et GRANT THORNTON, au non-renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes suppléants, au renouvellement des mandats de membres du Conseil de surveillance, à savoir Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de LA POEZE D'HARAMBURE et au renouvellement des autorisations financières accordées au Directoire.

1.1.1. BAUX

Sur la période du 1^{er} septembre 2022 au 28 février 2023 ont été signés :

- le 1er septembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet le même jour portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux, dépendant d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), détenu par la SARL GABRIELLI, moyennant un loyer annuel de 1.694.543 € HT ;
- le 25 novembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet au 1^{er} décembre 2022, portant sur une surface d'environ 161 m² à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 30 boulevard Haussmann à PARIS (75009), détenu par la SCI 30 HAUSSMANN, moyennant un loyer annuel de 130.000 € HT ;
- les 22 et 23 décembre 2022, deux baux commerciaux d'une durée de 9 ans chacun avec une prise d'effet le 2 janvier 2023 d'une surface totale cumulée de 444 m² environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 14 rue Lafayette à PARIS (75009), détenu par la SCI 14 RUE LAFAYETTE, moyennant un loyer global annuel de 339.660 € HT.

Au cours du 1er semestre de l'exercice 2022/2023, les revenus locatifs des actifs immobiliers du Groupe BLEECKER s'élèvent à 14 782 K€, contre 9 959 K€ au 28.02.2022, soit une variation positive de 48,43 %.

Cette variation positive est principalement due à la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, dont notamment les baux conclus sur les actifs immobiliers des SARL GABRIELLI (Paris 15^{ème}) et MOLIERE (Paris 8^{ème}) et à l'évolution favorable des indices de révision des loyers.

1.1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Le 28 septembre 2022, la SARL GABRIELLI a conclu, un avenant n°4 à la convention de crédit bancaire du 28 février 2019 afin de proroger la date d'échéance du prêt de 89,3 M€ jusqu'au 31 mars 2023.

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

1.1.3. CONFLIT RUSSO-UKRAINIEN

L'exercice en cours, ouvert le 1er septembre 2022, est marqué par le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie. Il constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (hausse des taux d'intérêts), sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes semestriels. Le Groupe BLEECKER n'opère ni en Ukraine, ni en Russie, mais reste cependant attentif aux effets indirects du conflit et des sanctions imposées à la Russie sur ses activités. A la date d'arrêté des comptes semestriels, aucune incidence significative sur l'activité du Groupe BLEECKER n'a été identifiée.

1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2023

1.2.1. BAUX

Postérieurement au 28 février 2023, ont été signés :

- le 20 mars 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans, à effet au 1^{er} juin 2023, portant sur une surface d'environ 1.097 m² à usage d'activités et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 99/101 avenue Louis Roche et 223 rue des Caboeufs à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SARL RAVEL moyennant un loyer annuel de 177.170 € HT ;
- le 27 mars 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet au 1^{er} juillet 2023, portant sur une surface d'environ 2.776 m² à usage d'activités et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 99/101 avenue Louis Roche et 223 rue des Caboeufs, bâtiment E à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SA BLEECKER, moyennant un loyer annuel de 419.700 € HT ;
- le 14 avril 2023 un bail commercial d'une durée de 10 ans, à effet au 17 avril 2023, portant sur une surface d'environ 249 m² à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis 176 rue de Rivoli à PARIS (75001), détenu par la SCI 176 RIVOLI, moyennant un loyer annuel de 230.000 € HT.

1.2.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Au 28 février 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 113,6 M€ et est principalement composée de la dette de la SARL GABRIELLI (89,3 M€) et celle de la SCI 176 RIVOLI (17,1 M€).

Le 12 avril 2023, la SARL GABRIELLI a signé un avenant n°5 à la convention de crédit bancaire du 28 février 2019, afin de proroger la date d'échéance du prêt de 89,3 M€, au 30 septembre 2023. Par ailleurs, l'offre de refinancement de la dette a été obtenue et sa mise en place devrait intervenir, en principe, avant la fin de l'exercice en cours.

La SCI 176 RIVOLI, suite à la stabilisation de son état locatif, l'actif immobilier étant à présent intégralement loué, le refinancement de sa dette est en cours d'instruction auprès d'une banque partenaire. L'accord comité devrait intervenir fin mai pour une mise en place, en principe, avant fin de l'exercice en cours.

Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des 12 prochains mois, compte tenu de ces éléments, de la politique de gestion de liquidité, de la mise à disposition des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT et de l'arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

2. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Au cours de la période, il n'y a pas eu de modification du capital social. BLEECKER détient toujours 2.000 de ses propres actions.

3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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 28 février 2023, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions, soit 0,18 % du capital.

Au titre du concert constitué entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, la société THALIE, Monsieur Philippe BUCHETON et la société AM DEVELOPPEMENT, la détention capitalistique représente 37,94% du capital (en tenant compte des actions auto-détenues).

4. PARTIES LIÉES

4.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

L'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 a approuvé, en application de l'article L.22-10-26 II 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^{er} 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.

étant précisé que les membres du Directoire, ni les membres du Conseil de surveillance ne perçoivent de rémunération de quelque nature que ce soit de la part des filiales ou sous-filiales du Groupe BLEECKER.

Au 28 février 2023, les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération, ni aucun salaire, au titre de l'exercice en cours. Chacun des membres du Conseil de surveillance percevra, au plus tard, le 31 août 2023, 8.000 € brut, de la SA BLEECKER, conformément à la politique de rémunération susvisée.

4.2. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management, de la gestion locative, et de l'asset stratégie de ses actifs immobiliers, confiée 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 rémunérations facturées, au titre des comptes semestriels clos au 28 février 2023, s'élèvent à 2.697.580 € HT pour l'asset management, contre 5.174.387 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2022, à 347.806 € HT pour la gestion locative, contre 545.723 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2022 et à 2.698.125 € HT pour l'asset stratégie contre 5.319.300 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2022. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation, ainsi que les prestations de domiciliation réalisées par SINOUE IMMOBILIER au profit des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de la période à 158.810 € HT, contre 1.863.062 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2022.
- 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 m² environ et une durée de 10 ans ferme. 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'à son terme initial fixé en 2029, ou dès lors que celui-ci prendra fin de manière anticipée,
 - le loyer annuel actuel s'élève 3.250.000 € HT.

- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC 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 27.867 € HT au 28 février 2023 contre 28.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2022.

- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 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 à 47,6 M€ et 15,8 M€ au titre de la période, contre 41,4 M€ et 13,8 M€ au 31.08.2022. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés.

Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 591 903 € et 181.350 €, contre 275.685 € et à 92.501 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2022.

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

5. ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER

5.1. HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DES PRÊTEURS 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 28 02 2023	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 28 02 2023	Capital restant dû au 31 08 2022
		Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	89 332 688 €	57 200 000 €	41 065 957 €	89 332 688 €	89 332 688 €
SARL LULLI	4 200 000 €	4 620 000 €	0 €	4 116 000 €	4 158 000 €
SARL MAHLER	21 769 919 €	12 258 415 €	10 600 000 €	19 158 750 €	19 355 250 €
SARL MALLARME	16 007 000 €	15 129 400 €	3 008 300 €	14 700 000 €	14 850 000 €
SARL MOUSSORGSKI	15 389 984 €	16 159 484 €	0 €	13 747 500 €	13 888 500 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	21 968 614 €	0 €	18 037 500 €	18 268 750 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	13 690 807 €	4 568 157 €	14 625 000 €	14 812 500 €
SCI 176 RIVOLI	17 340 000 €	2 904 000 €	16 170 000 €	17 127 543 €	17 277 543 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	3 631 137 €	10 998 863 €	13 034 000 €	13 167 000 €
SARL RAVEL	10 896 740 €	7 555 577 €	3 886 000 €	9 846 517 €	9 947 507 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	21 571 277 €	8 469 599 €	14 180 242 €	19 492 247 €	19 692 168 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 925 000 €	0 €	7 680 774 €	7 759 551 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	6 237 920 €	3 301 816 €	3 248 000 €	5 636 712 €	5 694 525 €
	264 246 904 €	175 813 849 €	107 725 519 €	246 535 231 €	248 203 982 €

5.2. NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI 30 HAUSSMANN	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%

Des engagements de non-cession de titres ont été pris sur les titres des SARL GABRIELLI, SARL MALLARME, SARL LULLI, SCI 14 RUE LAFAYETTE, SCI 15 RUE LAFAYETTE, SCI 176 RIVOLI et SCI 30 HAUSSMANN.

5.3. NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CRÉDIT-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.

5.4. CAUTIONS DONNÉES

Caution donnée par BLEECKER et ses filiales : Néant.

5.5. CAUTIONS REÇUES

Caution reçue par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2022	Montants au 28 02 2023	Objet
SA BLEECKER	48 888 €	0 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	314 931 €	315 607 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	6 950 357 €	5 849 687 €	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

5.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT

Néant.

5.7. COVENANTS

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER, et par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

Le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 68 % au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 3 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 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 28 février 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 du dernier test, le ratio le plus élevé au titre des contrats concernés est de 58,7 %, tandis que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 68 % au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé au titre des contrats concernés est de 415 %, tandis que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé au titre des contrats concernés est de 193 % tandis que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 120 % 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.

6. BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, 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.

7. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

7.1. RÉFÉRENTIEL

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2023 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel I.F.R.S. et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l'exercice clos le 31 août 2022.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 28 février 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2022.

7.2. NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB et approuvée par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1er janvier 2022 sont les suivantes :

- Amendements à IAS 16
- Amendement à IAS 37
- Amendements "Cycle 2018-2020 Amélioration annuelle des normes » IAS 1 "Classement des passifs courants ou non-courants", IFRS 3 "Mise à jour d'une référence au cadre conceptuel", IAS 16 "Produits générés avant l'usage prévu", IAS 37 "Contrats onéreux - Coûts d'exécution d'un contrat"
- Amendement à IFRS 3

Le Groupe n'a appliqué aucune norme non encore applicable au 1er septembre 2022 par anticipation.

7.3. MÉTHODES 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.

7.3.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés au 28 février 2023. Aucune variation du périmètre n'a eu lieu au titre de la période.

Sauf mention expresse, les pourcentages des droits de vote sont identiques à la quote-part de capital détenue.

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle			Méthode de consolidation			% Intérêts		
			28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100

7.3.2. SECTEURS OPÉRATIONNELS

L'information relative aux secteurs opérationnels telle que communiquée, ci-après, est conforme aux dispositions de la norme I.F.R.S. 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison au 28 février 2023 et au 28 février 2022.

Secteurs opérationnels BLEECKER au 28 février 2023

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	11 519	3 261	3	14 782
%	77,9%	22,1%	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	9	51	0	60
Charges d'exploitation	7 056	1 797	16	8 870
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-8 380	0	-11	-8 391
Résultat opérationnel	-3 908	1 514	-24	-2 418
%	161,6%	-62,6%	1,0%	100,0%
Produits financiers	0	0	0	0
Charges financières	5 066	792	3	5 860
Résultat financier	-5 066	-792	-3	-5 860
%	86,4%	13,5%	0,0%	100,0%
Résultat courant	-8 973	723	-27	-8 278
%	108,4%	-8,7%	0,3%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	0	0
Résultat net consolidé	-8 973	723	-27	-8 278
%	108,4%	-8,7%	0,3%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	596 280	112 600	2 400	711 280
Total Immobilisations corporelles	596 280	112 600	2 400	711 280
%	83,8%	15,8%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0	0
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	596 280	112 600	2 400	711 280
%	83,8%	15,8%	0,3%	100,0%

- Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	288 259	51 971	2	340 233
TOTAL	288 259	51 971	2	340 233
%	84,7%	15,3%	0,0%	100,0%

Secteurs opérationnels BLEECKER au 28 février 2022

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	6 824	3 133	2	9 959
%	68,5%	31,5%	0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	67	7		73
Charges d'exploitation	8 325	1 757	15	10 097
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	7 547	-15	-67	7 466
Résultat opérationnel	6 112	1 368	-80	7 400
%	82,6%	-18,5%	-1,1%	100,0%
Produits financiers	4	1	2	7
Charges financières	4 663	625	1	5 289
Résultat financier	-4 658	-625	1	-5 282
%	88,2%	11,8%	0,0%	100,0%
Résultat courant	1 454	743	-79	2 118
%	68,6%	35,1%	-3,7%	100,0%
Résultat de cession d'actifs		-72	-85	-157
Résultat net consolidé	1 454	671	-164	1 961
%	74,1%	34,2%	-8,4%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	605 625	110 500	2 000	718 125
Total Immobilisations corporelles	605 625	110 500	2 000	718 125
%	84,3%	15,4%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente				
Total Actif courant				
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	605 625	110 500	2 000	718 125
%	84,3%	15,4%	0,3%	100,0%

- Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	291 845	55 254	34	347 133
TOTAL	291 845	55 254	34	347 133
%	84,1%	15,9%	0,0%	100,0%

8. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

8.1. BILAN CONSOLIDÉ

8.1.1. ACTIF

8.1.1.1. Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	28 02 2023
Actifs incorporels				
Marque BLEECKER	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

La marque fait l'objet d'un test semestriel et annuel de dépréciation, réalisé en interne sur la base des hypothèses retenues par l'expert indépendant, lors de sa dernière évaluation (29 avril 2019). Si besoin est, une dépréciation est constatée si la valeur économique ressort inférieure à la valeur comptable. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

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

8.1.1.2. Immeubles de placement

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	28 02 2023
Immeubles de placement	719 400	271	8 391	711 280
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Valeur nette	719 400	271	8 391	711 280

Les immeubles de placement sont retenus à leur valeur d'expertise telle que définie par la norme I.A.S. 40.

Au 28 février 2023, le groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 28 février 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 et ne possède pas d'actif destiné à la vente.

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

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

Le patrimoine du Groupe BLEECKER se compose essentiellement d'immeubles de bureaux et d'immeubles à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces immeubles, le taux de rendement des revenus locatifs moyens au 28 février 2023 dépend de la surface de ces biens, de leur localisation géographique, de leur état et est synthétisé dans le tableau ci-dessous :

Taux de rendement moyen au 28.02.2023

	Moyenne de Taux de Rendement	Variation -0,5 % du Taux de Rendement	Variation -1 % du Taux de Rendement	Variation +0,5 % du Taux de Rendement	Variation +1 % du Taux de Rendement
Bureau	3,21 %				
Paris	3,21 %	-71 070	-125 600	96 750	236 010
Usage mixte	4,48 %				
Ile de France	4,49 %	-9 440	-18 840	16 440	34 960
Paris	3,21 %	-7 610	-13 400	10 440	25 600
Région	7,00 %	-200	-340	130	350

Variation des immeubles de placement :

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	719 400	703 000
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	271	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		
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(8 391)	2 931
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		
Valeur comptable des immeubles à la clôture	711 280	719 400

Résultat de cession :

En K€	28 02 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
Résultat de cession	0	-72

8.1.1.3. Autres actifs non courants

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	28 02 2023
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	1 623	1	0	1 624
Valeur nette	1 623	1	0	1 624

8.1.1.4. Clients et comptes rattachés

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Clients et comptes rattachés*	14 872	14 917
Dépréciation**	-871	-869
Valeur nette	14 001	14 048

*dont 10 526 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 28 02 2023

	< 1 an	> 1 an et < 2 ans	2 ans et plus	Total
Clients et comptes rattachés	3 133	860	10 878	14 872

Au 28.02.2023 et au 31.08.2022, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision au 28.02.2023, 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.

8.1.1.5. Avances et acomptes versés

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Avances et acomptes versés	1 037	621
Valeur nette	1 037	621

8.1.1.6. Autres créances courantes

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Créances fiscales	2 989	2 632
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance	2 789	3 051
Débiteurs divers	1 447	842
Valeur nette	7 225	6 526

8.1.1.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	776	415
Trésorerie	784	423
Découverts bancaires	-140	-26
Valeur nette	644	397

8.1.1.8. Besoin en fond de roulement

En K€		28 02 2023	31 08 2022	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	8.1.1.5	1 037	621	(416)
Créances clients	8.1.1.4	14 001	14 048	47
Autres passifs courants / non courants	8.1.2.4	16 850	20 905	(4 055)
Dépôts et cautionnements	8.1.2.3	5 498	4 907	591
Autres actifs courants	8.1.1.6	7 225	6 526	(700)
Variation de BFR au 28 02 2023				-4 532

8.1.2. PASSIF

8.1.2.1. Capitaux propres

Au 28 février 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.

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 €.

	28 02 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 (voir page 10).

8.1.2.2. *Passifs financiers courants et non courants*

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2022	28 02 2023		28 02 2023		< 1 an		28 02 2024	
Dettes à taux fixe	140 852	1 560	296	139 588	-3 022	136 566	-79 600	56 965	-56 965
Emprunt obligataire									
Emprunts bancaires	140 581	1 289	0	139 292	-2 727	136 566	-79 600	56 965	-56 965
Intérêts provisionnés	271	271	296	296	-296	0	0	0	0
Dettes à taux variable	197 153	2 258	252	195 147	-110 539	84 608	-20 760	63 847	-63 847
Emprunts bancaires	106 610	150	0	106 460	-106 460	0	0	0	0
Intérêts provisionnés	91	91	112	112	-112	0	0	0	0
Crédit-bail	90 425	1 990	0	88 434	-3 827	84 608	-20 760	63 847	-63 847
Découvert bancaire	26	26	140	140	-140	0	0	0	0
Total dette brute	338 005	3 819	547	334 734	-113 561	221 173	-100 361	120 813	-120 813

Note : La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.
 Au 28 février 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 113,6 M€. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf. §.6.13.2 du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 19 décembre 2022) :

- refinancement de la dette de 89,3 M€ de la SARL GABRIELLI qui a été obtenu
- l'étude en cours du refinancement de la dette de 17,1 M€ de la SCI 176 RIVOLI
- l'arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS
	31 08 2022		Cash	Non cash	Cash	Non cash		28 02 2023
Emprunt obligataire								
Emprunts bancaires	247 191				-1 209	-230		245 752
Intérêts courus sur emprunts	363			408	-363			408
Dettes de CBI	90 425				-2 012	22		88 435
Comptes courants d'associés	54 849		15 816		-7 900			62 765
Intérêts courus sur comptes courants	368			773	-368			773
Sous-total Dettes / Flux de financement	393 197		15 816	1 181	-11 852	-208		398 132
Concours bancaires	26		140		-26			140
Total	393 222		15 956	1 181	-11 878	-208		398 272

8.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Dépôts et cautionnements reçus	5 498	4 907
Valeur nette	5 498	4 907

Au 28 février 2023, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

8.1.2.4. Autres passifs courants

En K€	28 02 2023	31 08 2022
Dettes fiscales et sociales	1 519	2 622
Autres dettes	1 153	1 451
Produits constatés d'avance	4 001	6 853
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 177	9 979
Total des dettes	16 850	20 905

8.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

8.2.1. REVENUS LOCATIFS

En K€	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022
Loyers*	12 494	21 416	8 815
Refacturation de charges	2 288	2 499	1 143
Total des revenus locatifs	14 782	23 915	9 959

* La hausse du poste « Loyers » par rapport au 28 février 2022 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.

8.2.2. LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

En K €	28 02 2023	31 08 2022
Total	131 043	118 695
A moins de 1 an	24 738	21 763
Entre 2 et 5 ans	65 988	57 839
A 5 ans et plus	40 316	39 092
Base loyer annuel	26 184	23 678

8.2.3. CHARGES OPÉRATIONNELLES

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.

8.2.4. COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊT

Conformément à la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers retenu est la comptabilisation en charges.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations.

en K€	28 02 2023	31 08 2022	28 02 2022
Produits financiers	0	5	7
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	4 425	8 194	4 425
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	1 435	1 765	864
Charges financières liées aux financements	5 860	9 959	5 289
Coût de l'endettement financier net	5 860	9 954	5 282
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>			
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>			
Coût de l'endettement net	5 860	9 954	5 282

8.2.5. AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

Hormis les résultats liés à la cession d'immeubles de placement, les opérations non courantes ne sont pas significatives.

B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 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 mnémonique BLEE.

Le Groupe BLEECKER s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

1. ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 2023)

Au cours de ce 1^{er} semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte, le 16 février 2023 au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2022, elle a notamment procédé à l'approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, au renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes de la société FAREC et GRANT THORNTON, au non-renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants, au renouvellement des mandats de membres du Conseil de surveillance de Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Héliér de LA POEZE D'HARAMBURE et au renouvellement des autorisations financières accordées par le Directoire.

L'activité du Groupe BLEECKER a notamment été marquée par les évènements suivants :

1.1. BAUX

Sur la période du 1^{er} septembre 2022 au 28 février 2023 ont été signés :

- le 1^{er} septembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet le même jour portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux, dépendant d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), détenu par la SARL GABRIELLI, moyennant un loyer annuel de 1.694.543 € HT ;
- le 25 novembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet au 1^{er} décembre 2022 portant sur une surface d'environ 161 m² à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 30 boulevard Haussmann à PARIS (75009), détenu par la SCI 30 HAUSSMANN moyennant un loyer annuel de 130.000 € HT ;
- les 22 et 23 décembre 2022, deux baux commerciaux d'une durée de 9 ans chacun avec une prise d'effet le 2 janvier 2023 d'une surface totale cumulée de 444 m² environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 14 rue Lafayette à PARIS (75009), détenu par la SCI 14 LAFAYETTE moyennant un loyer global annuel de 339.660 € HT.

Au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2022/2023, les revenus locatifs des actifs immobiliers du Groupe BLEECKER s'élèvent à 14 782 K€, contre 9.959 K€ au 28.02.2022, soit une variation positive de 48,43 %.

Cette variation positive est principalement due à la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, dont notamment les baux conclus sur les actifs immobiliers des SARL GABRIELLI (Paris 15^{ème}) et MOLIERE (Paris 8^{ème}) et à l'évolution favorable des indices de révision des loyers.

1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Le 28 septembre 2022, la SARL GABRIELLI a conclu, un avenant n°4 à la convention de crédit bancaire du 28 février 2019 afin de proroger la date d'échéance du prêt de 89,3 M€ jusqu'au 31 mars 2023.

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

1.3. CONFLIT RUSSO-UKRAINIEN

L'exercice en cours, ouvert le 1^{er} septembre 2022, est marqué par le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie. Il constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (hausse des taux d'intérêts), sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes semestriels. Le Groupe BLEECKER n'opère ni en Ukraine, ni en Russie, mais reste cependant attentif aux effets indirects du conflit et des sanctions imposées à la Russie sur ses activités. A la date d'arrêté des comptes semestriels, aucune incidence significative sur l'activité du Groupe BLEECKER n'a été identifiée.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 AU 28 FÉVRIER 2023)

2.1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2023 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l'exercice clos le 31 août 2022.

2.2. ACTIVITÉ ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

Libellés	01/09/2022 au 28/02/2023 en K€ (6 mois)	01/09/2021 au 31/08/2022 en K€ (12 mois)	01/09/2021 au 28/02/2022 en K€ (6 mois)
Produits opérationnels	14 843	24 015	10 032
Résultat opérationnel hors cession d'actif	(2 418)	4 938	7 400
Résultat des cessions d'actifs	0	(157)	(157)
Résultat opérationnel après cession d'actif	(2 418)	4 781	7 243
Produits financiers	0	5	7
Résultat financier	(5 860)	(9 954)	(5 282)
Résultat net	(8 278)	(5 173)	1 961
Part du Groupe	(8 278)	(5 173)	1 961

Le total du bilan consolidé s'élève 738 951 K€.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 318 330 K€.

2.3. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 28 FÉVRIER 2023

2.3.1. BAUX

Postérieurement au 28 février 2023, ont été signés :

- le 20 mars 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans, à effet au 1^{er} juin 2023, portant sur une surface d'environ 1.097 m² à usage d'activités et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 99/101 avenue Louis Roche et 223 rue des Caboeufs à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SARL RAVEL moyennant un loyer annuel de 177.170 € HT ;
- le 27 mars 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet au 1^{er} juillet 2023, portant sur une surface d'environ 2.776 m² à usage d'activités et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis 99/101 avenue Louis Roche et 223 rue des Caboeufs, bâtiment E à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SA BLEECKER, moyennant un loyer annuel de 419.700 € HT ;
- le 14 avril 2023, un bail commercial d'une durée de 10 ans, à effet au 17 avril 2023, portant sur une surface d'environ 249 m² à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis 176 rue de Rivoli à PARIS (75001), détenu par la SCI 176 RIVOLI, moyennant un loyer annuel de 230.000 € HT.

2.3.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Au 28 février 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 113,6 M€ et est principalement composée de la dette de la SARL GABRIELLI (89,3 M€) et celle de la SCI 176 RIVOLI (17,1 M€).

Le 12 avril 2023, la SARL GABRIELLI a signé un avenant n°5 à la convention de crédit bancaire du 28 février 2019, afin de proroger la date d'échéance du prêt de 89,3 M€, au 30 septembre 2023. Par ailleurs, l'offre de refinancement de la dette a été obtenue et sa mise en place devrait intervenir, en principe, avant la fin de l'exercice en cours.

La SCI 176 RIVOLI, suite à la stabilisation de son état locatif, l'actif immobilier étant à présent intégralement loué, le refinancement de sa dette est en cours d'instruction auprès d'une banque partenaire. L'accord comité devrait intervenir fin mai pour une mise en place, en principe, avant fin de l'exercice en cours.

Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des 12 prochains mois, compte tenu de ces éléments, de la politique de gestion de liquidité, de la mise à disposition des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT et de l'arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

2.4. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Une description des risques, et notamment des risques financiers figure au paragraphe 3 « FACTEUR DE RISQUES » (page 7) du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 19 décembre 2022.

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 28 février 2023.

2.6. INFORMATION 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.

Ne bénéficiant plus d'un contexte de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont actuellement défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières.

2.7. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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.

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

Dans le cadre de la gestion de ses actifs immobiliers, 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.

Conscient des efforts à mener dans ce domaine, le Groupe BLEECKER est engagé 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 la qualité environnementale des immeubles.

Sur l'exercice en cours, le Groupe BLEECKER déploie sa politique de développement durable au travers d'actions concrètes orientées sur :

- L'étude de l'intégration de panneaux photovoltaïques sur certains de ses immeubles, notamment les bâtiments d'activité disposant d'un potentiel de surface de toiture ou de parking aériens intéressant. Cela concerne principalement les bâtiments de Gennevilliers portés par la SARL RAVEL et la SA BLEECKER.
- L'étude du remplacement du système de chauffage sur l'immeuble de la SCI 15 RUE LAFAYETTE afin d'améliorer les performances énergétiques.
- La poursuite sur l'immeuble de la SARL GABRIELLI du processus de certification BiodiverCity Life avec la rédaction d'un plan d'actions impliquant toutes les parties prenantes.

Le Groupe BLEECKER poursuit sur l'exercice en cours sa démarche globale d'amélioration des performances énergétiques de ses actifs en portefeuille, conformément au 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.

Ce décret concerne, sur l'ensemble du patrimoine du Groupe BLEECKER, 16 immeubles pour lesquels la surface de plancher de locaux à usage tertiaire est supérieure à 1.000 m².

Sur l'exercice en cours, le Groupe BLEECKER a poursuivi en collaboration avec ses locataires la déclaration sur la plate-forme OPERAT des entités fonctionnelles assujetties (EFA), des consommations associées, ainsi le taux de renseignement sur OPERAT est le suivant :

- Sur tous les immeubles, les consommations des parties communes lorsqu'elles existent sont renseignées
- 89 % des EFA ont été créées
- Sur toutes les EFA créées sur OPERAT, 66% ont déclaré au moins une année de consommation énergétique.

Afin de mettre en place ces programmes ambitieux de réduction des consommations énergétiques, le Groupe BLEECKER a établi un partenariat avec une société spécialisée qui réalise les audits, et l'aide à élaborer des plans d'actions réalistes.

Sur l'exercice en cours, un audit énergétique a été lancé sur un bâtiment d'activité de Gennevilliers détenu par la SARL RAVEL. Le rapport intégrant un plan d'actions est attendu avant la fin de l'exercice en cours.

2.8. INFORMATION SOCIALE

Au 28 février 2023, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

2.9. ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2018 au 28 02 2019	du 01 09 2019 au 29 02 2020	du 01 09 2020 au 28 02 2021	du 01 09 2021 au 28 02 2022	du 01 09 2022 au 28 02 2023
Cours +haut	110 €	193 €	167 €	180 €	230 €
Cours +bas	89 €	125 €	124 €	127 €	157 €

2.225 titres ont été échangés sur la période du 1^{er} septembre 2022 au 28 février 2023 (Source : Euronext Paris SA).

3. ÉVOLUTION 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.

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext - ISIN FR0000062150.

C. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

BLEECKER

Période du 1^{er} septembre 2022 au 28 février 2023

Aux Actionnaires de la société Bleecker,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1^{er} septembre 2022 au 28 février 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur

ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés

- dans la note 8.1.1.2 « Immeubles de placement » de l'annexe des comptes semestriels consolidés condensés concernant l'impact de la sensibilité des taux de rendement sur la juste valeur des immeubles de placement,
- dans la note 8.1.2.2 « Passifs financiers courants et non courants » de l'annexe des comptes semestriels consolidés condensés concernant le remboursement de la dette bancaire.

2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés, sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 mai 2023

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant
Thornton International

Farec

Amandine Huot-Chailleux

Lionel Escaffre

Marie-Pierre Davidson