

# **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 29 FEVRIER 2024**

## **DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Paris, le 23 mai 2024

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes consolidés présentés dans le rapport financier semestriel (1<sup>er</sup> septembre 2023 – 29 février 2024) 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 33 présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1<sup>er</sup> septembre 2023 – 29 février 2024), 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

<b>A.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 29 FÉVRIER 2024 .....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....</b>	<b>9</b>
<b>IV.</b>	<b>TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS .....</b>	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS.....</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.</b>	<b>Sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 29 février 2024 .....</b>	<b>11</b>
1.1.1.	Patrimoine .....	11
1.1.2.	Baux .....	11
1.1.3.	Variation du périmètre.....	12
<b>1.2.</b>	<b>Postérieurement au 29 février 2024.....</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>PARTIES LIÉES .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Rémunération des dirigeants .....	12
4.2.	Principales transactions entre les parties liées .....	13
<b>5.</b>	<b>ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER.....</b>	<b>15</b>
5.1.	Hypothèques et privilèges des prêteurs de deniers .....	15
5.2.	Nantissements de titres de participation .....	16
5.3.	Nantissements de contrats de crédit-bail immobilier.....	16
5.4.	Cautions données .....	16
5.5.	Cautions reçues .....	17
5.6.	Promesses de vente ou d'achat.....	17
5.7.	Covenants .....	17
<b>6.</b>	<b>BASE DE PREPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS .....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>19</b>
7.1.	Référentiel .....	19
7.2.	Normes, Amendements et interprétations non encore applicables aux exercices ouverts à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2023.....	19
7.3.	Méthodes de consolidation .....	20
7.3.1.	Périmètre de consolidation .....	21
7.3.2.	Secteurs opérationnels.....	22

<b>8.</b>	<b>NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>24</b>
<b>8.1.</b>	<b>Bilan consolidé .....</b>	<b>24</b>
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 .....	27
8.1.1.4.	Clients et comptes rattachés.....	27
8.1.1.5.	Avances et acomptes versés.....	27
8.1.1.6.	Autres créances courantes.....	27
8.1.1.7.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	28
8.1.1.8.	Besoin en fond de roulement .....	28
8.1.2.	Passif .....	28
8.1.2.1.	Capitaux propres.....	28
8.1.2.2.	Passifs financiers courants et non courants.....	29
8.1.2.3.	Dépôts et cautionnements reçus.....	30
8.1.2.4.	Autres passifs courants .....	30
<b>8.2.</b>	<b>Compte de résultat consolidé .....</b>	<b>31</b>
8.2.1.	Revenus locatifs .....	31
8.2.2.	Loyers minimaux futurs à recevoir.....	31
8.2.3.	Charges opérationnelles .....	31
8.2.4.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt.....	32
8.2.5.	Autres produits et charges non courants.....	32
<b>B</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024) .....</b>	<b>33</b>
<b>1.</b>	<b>ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024) .....</b>	<b>33</b>
1.1.1.	Patrimoine .....	33
1.1.2.	Baux .....	33
1.1.3.	Variation du périmètre.....	34
<b>2.</b>	<b>COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024) .....</b>	<b>34</b>
2.1.	Principes et méthodes comptables.....	34
2.2.	Activité et situation du Groupe BLEECKER.....	34
2.3.	Évènements significatifs postérieurs au 29 février 2024.....	35
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.	Durabilité.....	36
2.8.	Information sociale .....	38
2.9.	Évolution du cours du titre BLEECKER .....	38
<b>3.</b>	<b>ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....</b>	<b>39</b>
<b>C -</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE.....</b>	<b>40</b>

# A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 29 FÉVRIER 2024

## I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Notes	29 02 2024	31 08 2023	28 02 2023
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>583 362</b>	<b>701 193</b>	<b>715 904</b>
Immobilisations incorporelles (1)	8.1.1.1	3 000	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	8.1.1.2	577 140	694 970	711 280
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>577 140</b>	<b>694 970</b>	<b>711 280</b>
Autres actifs non courants	8.1.1.3	3 222	3 223	1 624
<b>Immobilisations financières</b>		<b>3 222</b>	<b>3 223</b>	<b>1 624</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>134 447</b>	<b>33 884</b>	<b>23 047</b>
Clients et comptes rattachés	8.1.1.4	22 312	17 574	14 001
Avances et acomptes versés	8.1.1.5	1 825	588	1 037
Autres créances courantes	8.1.1.6	7 532	7 007	7 225
Instrument financiers dérivés		0	0	0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>31 669</b>	<b>25 169</b>	<b>22 263</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.1.1.7	766	6 351	784
Actifs destinés à la vente	8.1.1.2	102 012	2 364	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>717 809</b>	<b>735 078</b>	<b>738 951</b>

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

	Notes	29 02 2024	31 08 2023	28 02 2023
<b>PASSIF</b>		<b>K €</b>	<b>K €</b>	<b>K €</b>
		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>280 334</b>	<b>300 600</b>	<b>318 330</b>
Capital social	8.1.2.1	20 787	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8	8	8
Réserves consolidées Groupe		279 804	305 813	305 813
Résultat de l'exercice Groupe		-20 266	-26 009	-8 278
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>280 334</b>	<b>300 600</b>	<b>318 330</b>
Résultat intérêts minoritaires		0	0	0
Réserve intérêts minoritaires		0	0	0
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Passifs financiers non courants		308 655	360 588	221 174
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	236 604	279 281	136 566
> Dont CBI	8.1.2.2	72 051	81 307	84 608
> 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	6 398	6 026	5 498
Provisions pour risques et charges		0	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>315 053</b>	<b>366 614</b>	<b>226 672</b>
Autres passifs courants	8.1.2.4	22 041	18 082	16 850
Passifs financiers courants		50 637	49 782	177 099
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	3 911	4 745	109 734
> Dont CBI	8.1.2.2	3 956	4 977	3 827
> Dont emprunt obligataire	8.1.2.2	0	0	0
> Dont autres (*)		42 770	40 060	63 538
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>72 678</b>	<b>67 864</b>	<b>193 949</b>
Passifs financiers des actifs destinés à la vente		49 745	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>717 809</b>	<b>735 078</b>	<b>738 951</b>

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

## II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	29 02 2024	31 08 2023	28 02 2023
		K €	K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Revenus locatifs	8.2.1	15 311	29 128	14 782
Autres produits		21	121	60
<b>Produits opérationnels</b>		<b>15 332</b>	<b>29 249</b>	<b>14 843</b>
Charges externes		8 728	16 066	7 896
Impôts et taxes		1 024	2 262	961
Dotations aux provisions		-13	0	2
Autres charges		61	53	11
<b>Charges opérationnelles</b>	8.2.3	<b>9 801</b>	<b>18 381</b>	<b>8 870</b>
Juste valeur des immeubles	8.1.1.2	-16 239	-22 727	-8 391
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>-10 708</b>	<b>-11 859</b>	<b>-2 418</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	8.1.1.2	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>-10 681</b>	<b>-11 859</b>	<b>-2 418</b>
Produits des autres valeurs mobilières		0	0	0
Autres produits financiers	8.2.4	646	0	0
<b>Produits financiers</b>		<b>646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Intérêts et charges financières	8.2.4	10 230	14 150	5 860
Juste valeur des instruments financiers	8.2.4	0	0	0
<b>Charges financières</b>		<b>10 230</b>	<b>14 150</b>	<b>5 860</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	8.2.4	<b>-9 584</b>	<b>-14 149</b>	<b>-5 860</b>
Variations de périmètre		0	0	0
Impôts		0	0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-20 266</b>	<b>-26 009</b>	<b>-8 278</b>
Part du Groupe		-20 266	-26 009	-8 278
Intérêts minoritaires		0	0	0
Résultat par action <sup>(1)</sup>		-18,02	-23,13	-7,36
Résultat dilué par action		-18,02	-23,13	-7,36

(1) Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 29.02.2024 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 29.02.2024 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  
1 124 686

<b>État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<u>29 02 2024</u> K € NET IFRS	<u>31 08 2023</u> K € NET IFRS	<u>28 02 2023</u> K € NET IFRS
<b>Résultat net</b>	<b>-20 266</b>	<b>-26 009</b>	<b>-8 278</b>
<b><i>Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>			
Écarts de conversion			
Réévaluation des instruments dérivés de couverture			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Éléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts liés			
<b><i>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>			
Réévaluation des immobilisations			
Écarts actuariels sur les régimes à prestations définies			
Éléments 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>	<b>-20 266</b>	<b>-26 009</b>	<b>-8 278</b>
<i>Dont part groupe</i>	-20 266	-26 009	-8 278
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	0	0



### III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	29-févr-24	31-août-23	28-févr-23
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>(20 266)</b>	<b>(26 009)</b>	<b>(8 278)</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 (Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		(27)	0	0
<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	16 239	22 727	8 391
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>				
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	8.2.4	9 584	14 150	5 860
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>5 531</b>	<b>10 868</b>	<b>5 973</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	8.1.1.8	<b>(2 169)</b>	<b>(5 677)</b>	<b>(4 532)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>3 361</b>	<b>5 190</b>	<b>1 441</b>
<b>Investissements :</b>				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	(421)	(661)	(271)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		0	0	(1)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		1	0	0
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	2 400	0	0
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>				
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>				
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>				
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>1 980</b>	<b>(661)</b>	<b>(272)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	13 830	166 677	15 816
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	(20 970)	(157 907)	(11 852)
<i>Intérêts versés</i>		(3 794)	(7 345)	(4 887)
<i>Distribution de dividendes au public</i>				
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>				
<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>(10 934)</b>	<b>1 424</b>	<b>923</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>(5 593)</b>	<b>5 954</b>	<b>246</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>6 351</b>	<b>397</b>	<b>397</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	8.1.1.7	<b>758</b>	<b>6 351</b>	<b>644</b>

#### 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
<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>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
Affectation résultat 2024								-26 009	26 009			
Résultat de la période									-20 266	-20 266		-20 266
Variations de périmètre												0
<b>Au 29 02 2024</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>272 473</b>	<b>-20 266</b>	<b>280 334</b>	<b>0</b>	<b>280 334</b>

## **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 B, code ISIN FR0000062150 – code mnémorique 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 29 février 2024 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 23 mai 2024 et présentés au Conseil de Surveillance le même jour.

### **1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS**

Le 1er semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2023 est marqué par un contexte géopolitique tendu, à savoir la poursuite du conflit entre l'Ukraine et la Russie et par l'apparition de nouveaux conflits. Ce semestre est également marqué par un fléchissement de l'inflation et une suspension de l'augmentation des taux d'intérêts. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'établissement des comptes semestriels.

#### **1.1. SUR LA PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024**

##### **1.1.1. PATRIMOINE**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe BLEECKER a, dans le cadre de sa politique d'arbitrage :

- cédé un ensemble immobilier à usage d'activité sis à HEM (59510) d'une surface de 3.490,3 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 2,4 M €.
- signé une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier du Péripark de GENNEVILLIERS (92230), d'une surface totale de 40.949m<sup>2</sup>, à usage d'activité, moyennant le prix de 104 M€ hors frais.

##### **1.1.2. BAUX**

Au cours de ce 1er semestre, les revenus locatifs des actifs immobiliers du Groupe BLEECKER s'élèvent à 15 311 K€, contre 14 782 K€ au 28.02.2023, soit une variation positive de 3,58 %.

Cette variation positive résulte principalement du plein effet des baux récemment 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.

### **1.1.3. VARIATION DU PERIMETRE**

Les SARL MOZART et PROUST ont été dissoutes et liquidées en date du 31 janvier 2024.

La SA BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 24 janvier 2024, de la SARL BRAHMS. La transmission universelle du patrimoine de la SARL BRAHMS a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 26 février 2024.

### **1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 29 FÉVRIER 2024**

Le 30 avril 2024, le Groupe BLEECKER a cédé l'ensemble immobilier du Péripark de GENNEVILLIERS (92230), d'une surface de 40.949 m<sup>2</sup>, à usage d'activité, moyennant le prix de 104 M€ hors frais. Préalablement, le crédit-bail immobilier relatif à un des actifs du Péripark de Gennevilliers a fait l'objet d'une levée d'option anticipée. Corrélativement à cette vente, la dette bancaire liée aux actifs du Péripark de GENNEVILLIERS, à savoir 41,7 M€, a été intégralement remboursée et le prix de la levée d'option intégralement payé.

Dans le cadre de la politique de gestion du risque de taux, la SARL MOLIERE a souscrit une couverture de taux de type swap relatif au crédit-bail immobilier à taux variable. Le montant couvert s'élève à 72,4 M€ sur une durée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 à un taux fixe de 3 %.

## **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 29 février 2024, 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 Ordinaire du 9 février 2024 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<sup>er</sup> septembre 2023 au 31 août 2024 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 ni 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 29 février 2024, 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 2024, 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 la SA 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 29 février 2024, s'élèvent à 2.522.802 € HT pour l'asset management, contre 5.393.891 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2023, à 365.688 € HT pour la gestion locative, contre 661.995 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2023 et à 2.615.100 € HT pour l'asset stratégie contre 5.395.500 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2023. 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 459.664 € HT, contre 1.790.468 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2023.
- 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 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 3.610.067 € 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 30.400 € HT au 29 février 2024 contre 28.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2023.
- 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 mars 2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09 mars 2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 36.908 € HT contre 34.178 € 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 32,1 M€ et 10,6 M€ au titre de la période, contre 30,1 M€ et 9,9 M€ au 31 août 2023. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux Euribor 3 mois + 1,60% dans la limite du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 804.572 € et 255.197 €, contre 1.808.930 € et à 513.483 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2023.

- 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<sup>er</sup> septembre 2022, portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel s'élève à 1.804.864 € HT contre 1.694.543 € HT au 31 août 2023.

## 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 29 02 2024	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 29 02 2024	Capital restant dû au 31 08 2023
		Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	128 000 000 €	96 107 351 €	39 572 649 €	127 265 000 €	128 000 000€
SARL LULLI	4 200 000 €	4 620 000 €	0 €	4 032 000 €	4 074 000 €
SARL MAHLER	21 769 919 €	12 258 415 €	10 600 000 €	18 765 750 €	18 962 250 €
SARL MALLARME	16 007 000 €	15 129 400 €	3 008 300 €	14 400 000 €	14 550 000€
SARL MOUSSORGSKI	15 389 984 €	16 159 484 €	0 €	13 465 500 €	13 606 500 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	21 968 614 €	0 €	17 575 000 €	17 806 250 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	13 690 807 €	4 568 157 €	14 250 000 €	14 437 500 €
SCI 176 RIVOLI	20 000 000 €	6 130 960 €	15 869 040 €	19 976 366 €	20 000 000 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	3 631 137 €	10 998 863 €	12 768 000 €	12 901 000 €
SARL RAVEL	10 896 740 €	7 555 577 €	3 886 000 €	9 644 537 €*	9 745 527 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	21 571 277 €	8 469 599 €	14 180 242 €	19 092 406 €*	19 292 327 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 925 000 €	0 €	7 523 219 €*	7 601 996 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	6 237 920 €	3 301 816 €	3 248 000 €	5 521 088 €*	5 578 900 €
	<b>305 574 217 €</b>	<b>217 948 162 €</b>	<b>105 931 250 €</b>	<b>284 278 866 €</b>	<b>286 556 250 €</b>

\*Corrélativement à la cession de l'ensemble immobilier du Péripark de Gennevilliers (92) le 30 avril 2024, le capital restant dû au 29 février 2024 a fait l'objet d'un remboursement total.

## **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 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%

*\*Corrélativement à la cession de l'ensemble immobilier du Péripark de Gennevilliers (92) le 30 avril 2024, le nantissement des parts sociales de la SARL RAVEL est devenu sans objet.*

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.

*\*Préalablement à la cession de l'ensemble immobilier du Péripark de Gennevilliers (92) le 30 avril 2024, le nantissement du crédit-bail immobilier relatif à un des actifs dont BLEECKER était crédit-preneur a été levé.*

## **5.4. CAUTIONS DONNÉES**

Cautions données par BLEECKER et ses filiales : Néant.



## **5.5. CAUTIONS REÇUES**

Cautions reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2023	Montants au 29 02 2024	Objet
SA BLEECKER*	37 854 €	37 854 € €	Cautions bancaires locataires
SCI 176 RIVOLI	245 850 €	245 850 €	Cautions bancaires locataires
SARL GABRIELLI	5 000 462 €	3 532 901 €	Cautions bancaires locataires
SARL MAHLER	24 762 €	24 762 €	Cautions bancaires locataires
SARL MOLIERE	3 337 471 €	3 557 720 €	Cautions bancaires locataires
SARL RAVEL*	729 865 €	732 275 €	Cautions bancaires locataires

*\*Corrélativement à la cession de l'ensemble immobilier du Péripark de Gennevilliers (92) le 30 avril 2024, les cautions reçues par la SA BLEECKER et la SARL RAVEL au titre de la garantie des baux ont été transmises à l'acquéreur.*

## **5.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe BLEECKER a, dans le cadre de sa politique d'arbitrage, signé une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier du Péripark de GENNEVILLIERS (92230), d'une surface totale de 40.949 m<sup>2</sup>, à usage d'activité, moyennant le prix de 104 M€ hors frais, étant précisé que l'acte de vente a été signé le 30 avril 2024.

## **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 ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 65 % 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 29 février 2024, comme au 31 août 2023, 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 64,4 %, tandis que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 70 % au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé au titre des contrats concernés est de 550,3 %, 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 129,9 % tandis que le ratio contractuel qu'il faut 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.

## **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 29 février 2024 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 2023.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 29 février 2024 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l’exercice clos le 31 août 2023.

### **7.2. NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023**

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l’IASB et approuvée par l’Union Européenne pour les exercices ouverts au 1er janvier 2023 sont les suivantes :

- 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 ;
  
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 – Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9, informations comparatives. Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicables au Groupe ;
- amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction. Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe ;
- amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2024 ou postérieurement :

- Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- amendements à IAS 1 – Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (covenants) ;
- amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail. Ces amendements sont en cours d'analyse.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères.

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

Le Groupe n’a appliqué aucune norme non encore applicable au 1er septembre 2023 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 14 sociétés au 29 février 2024.

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		
			29 02 2024	31 08 2023	28 02 2023	29 02 2024	31 08 2023	28 02 2023	29 02 2024	31 08 2023	28 02 2023
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	0	100	100	IG	IG	IG	0	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
ILO 123 SAS	949 921 266	Paris	100	100	0	IG	IG	IG	100	100	0
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	0	100	100	IG	IG	IG	0	100	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	0	100	100	IG	IG	IG	0	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	0	0	100	IG	IG	IG	0	0	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 29 février 2024 et au 28 février 2023.

#### Secteurs opérationnels BLEECKER au 29 février 2024

##### Par Zones Géographiques

##### - Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>11 969</b>	<b>3 343</b>	<b>0</b>	<b>15 311</b>
%	78,2%	21,8%	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	20	1	0	<b>21</b>
Charges d'exploitation	8 530	1 267	4	<b>9 801</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-419	-15 820	0	<b>-16 239</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 040</b>	<b>-13 743</b>	<b>-4</b>	<b>-10 708</b>
%	-28,4%	128,3%	0,0%	100,0%
Produits financiers	646	0	0	<b>646</b>
Charges financières	9 625	605	0	<b>10 230</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-8 979</b>	<b>-605</b>	<b>0</b>	<b>-9 584</b>
%	93,7%	6,3%	0,0%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-5 939</b>	<b>-14 348</b>	<b>-4</b>	<b>-20 292</b>
%	29,3%	70,7%	0,0%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	27	<b>27</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-5 939</b>	<b>-14 348</b>	<b>22</b>	<b>-20 266</b>
%	29,3%	70,8%	-0,1%	100,0%

##### - Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	577 140	0	0	<b>577 140</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>577 140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>577 140</b>
%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	102 012	0	<b>102 012</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>102 012</b>	<b>0</b>	<b>102 012</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>577 140</b>	<b>102 012</b>	<b>0</b>	<b>679 152</b>
%	85,0%	15,0%	0,0%	100,0%

##### - Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	322 234	50 430	0	<b>372 664</b>
<b>TOTAL</b>	<b>322 234</b>	<b>50 430</b>	<b>0</b>	<b>372 664</b>
%	86,5%	13,5%	0,0%	100,0%

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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>11 519</b>	<b>3 261</b>	<b>3</b>	<b>14 782</b>
%	77,9%	22,1%	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	9	51	0	<b>60</b>
Charges d'exploitation	7 056	1 797	16	<b>8 870</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-8 380	0	-11	<b>-8 391</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-3 908</b>	<b>1 514</b>	<b>-24</b>	<b>-2 418</b>
%	161,6%	-62,6%	1,0%	100,0%
Produits financiers	0	0	0	<b>0</b>
Charges financières	5 066	792	3	<b>5 860</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-5 066</b>	<b>-792</b>	<b>-3</b>	<b>-5 860</b>
%	86,4%	13,5%	0,0%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-8 973</b>	<b>723</b>	<b>-27</b>	<b>-8 278</b>
%	108,4%	-8,7%	0,3%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	0	<b>0</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-8 973</b>	<b>723</b>	<b>-27</b>	<b>-8 278</b>
%	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	<b>711 280</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>596 280</b>	<b>112 600</b>	<b>2 400</b>	<b>711 280</b>
%	83,8%	15,8%	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>596 280</b>	<b>112 600</b>	<b>2 400</b>	<b>711 280</b>
%	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	<b>340 233</b>
<b>TOTAL</b>	<b>288 259</b>	<b>51 971</b>	<b>2</b>	<b>340 233</b>
%	84,7%	15,3%	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 2023	Augmentations	Diminutions	29 02 2024
Actifs incorporels				
Marque BLEECKER	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

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 2023	Augmentations	Diminutions	29 02 2024
Immeubles de placement	694 970		117 830	577 140
Actifs destinés à la vente	2 364	102 012	2 364	102 012
<b>Valeur nette</b>	<b>697 334</b>	<b>102 012</b>	<b>120 194</b>	<b>679 152</b>

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

Au 29 février 2024, le groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 29 février 2024, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Au 29 février 2024, l'ensemble immobilier du Péripark de Gennevilliers (92), soit 6 actifs immobiliers ont été reclassés en actif destiné à la vente.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble.

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

- Discounted Cash-Flow
- Capitalisation



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, IFEI, AFREXIM...) orientent ces derniers vers une généralisation de la méthode par Discounted Cash-Flow, dans leurs évaluations.

Cushman & Wakefield avait 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 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 29.02.2024

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 29.02.2024

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>				

Variation des immeubles de placement :

En K€	29 02 2024	31 08 2023
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>694 970</b>	<b>719 400</b>
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	421	661
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	(102 012)	(2 364)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(16 239)	(22 727)
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>577 140</b>	<b>694 970</b>

Résultat de cession :

En K€	29 02 2024	31 08 2023
Prix de cession	2 400	0
Frais de cession	0	0
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	2 373	0
<b>Résultat de cession</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

### 8.1.1.3. Autres actifs non courants

En K€	31 08 2023	Augmentations	Diminutions	29 02 2024
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	3 223		1	3 222
<b>Valeur nette</b>	<b>3 223</b>		<b>1</b>	<b>3 222</b>

### 8.1.1.4. Clients et comptes rattachés

En K€	29 02 2024	31 08 2023
Clients et comptes rattachés*	23 168	18 443
Dépréciation**	(856)	(869)
<b>Valeur nette</b>	<b>22 312</b>	<b>17 574</b>

\* dont 11 776 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 29 02 2024

	< 1 an	> 1 an et < 2 ans	2 ans et plus	Total
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>11 484</b>	<b>1 209</b>	<b>9 620</b>	<b>22 312</b>

Au 29.02.2024 et au 31.08.2023, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision au 29.02.2024, à hauteur de 640 K€, est identique à celui du 31.08.2023, 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€	29 02 2024	31 08 2023
Avances et acomptes versés	1 825	588
<b>Valeur nette</b>	<b>1 825</b>	<b>588</b>

### 8.1.1.6. Autres créances courantes

En K€	29 02 2024	31 08 2023
Créances fiscales	3 605	3 023
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance	3 493	3 117
Débiteurs divers	434	866
<b>Valeur nette</b>	<b>7 532</b>	<b>7 007</b>

### 8.1.1.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	29 02 2024	31 08 2023
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	758	6 343
<b>Trésorerie</b>	<b>766</b>	<b>6 351</b>
Découverts bancaires	(9)	0
<b>Valeur nette</b>	<b>758</b>	<b>6 351</b>

La variation de trésorerie résulte notamment du refinancement de l'endettement de la SARL GABRIELLI et de la SCI 176 RIVOLI lors de l'exercice clos le 31 08 2023. Au 29 02 2024, aucun refinancement n'a été conclu.

### 8.1.1.8. Besoin en fond de roulement

En K€		29 02 2024	31 08 2023	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	8.1.1.5	1 825	588	(1 237)
Créances clients	8.1.1.4	22 312	17 574	(4 738)
Autres passifs courants / non courants	8.1.2.4	22 041	18 082	3 959
Dépôts et cautionnements	8.1.2.3	6 398	6 026	372
Autres actifs courants	8.1.1.6	7 532	7 007	(525)
<b>Variation de BFR au 29 02 2024</b>				<b>(2 169)</b>

## 8.1.2. PASSIF

### 8.1.2.1. Capitaux propres

Au 29 février 2024, 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 €.

	29 02 2024	
	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 2023	29 02 2024	29 02 2024	29 02 2024	< 1 an	29 02 2025	1 à 5 ans	28 02 2029	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>284 026</b>	<b>3 086</b>	<b>1 348</b>	<b>282 288</b>	<b>-45 684</b>	<b>236 604</b>	<b>-161 757</b>	<b>74 847</b>	<b>-74 847</b>
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	282 565	1 625	0	280 940	-44 336	236 604	-161 757	74 847	-74 847
Intérêts provisionnés	1 460	1 460	1 348	1 348	-1 348	0	0	0	0
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>86 284</b>	<b>2 314</b>	<b>9</b>	<b>83 978</b>	<b>-11 928</b>	<b>72 050</b>	<b>-17 836</b>	<b>54 214</b>	<b>-54 214</b>
Emprunts bancaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts provisionnés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédit-bail	86 283	2 314	0	83 969	-11 920	72 050	-17 836	54 214	-54 214
Découvert bancaire	0	0	9	9	-9	0	0	0	0
<b>Total dette brute</b>	<b>370 309</b>	<b>5 400</b>	<b>1 357</b>	<b>366 266</b>	<b>-57 612</b>	<b>308 654</b>	<b>-179 593</b>	<b>129 061</b>	<b>-129 061</b>

**Note :** La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels. Au 29 février 2024, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 57,6 M€. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf. §.8.6.13.2 du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 19 décembre 2023)

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS
	31 08 2023		Cash	Non cash	Cash	Non cash		29 02 2024
Emprunt obligataire	0							0
Emprunts bancaires	282 565				-2 277	-652		280 940
Intérêts courus sur emprunts	1 460		1 348		-1 460			1 348
Dettes de CBI	86 283				-2 333	19		83 969
Comptes courants d'associés	37 738		13 830	2 322	-12 578			41 312
Intérêts courus sur comptes courants	2 322			1 458	-2 322			1 458
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement</b>	<b>410 367</b>		<b>13 830</b>	<b>5 128</b>	<b>-20 970</b>	<b>671</b>		<b>409 026</b>
Concours bancaires	0		9					9
<b>Total</b>	<b>410 367</b>		<b>13 839</b>	<b>5 128</b>	<b>-20 971</b>	<b>671</b>		<b>409 035</b>

### 8.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

<b>En K€</b>	<b>29 02 2024</b>	<b>31 08 2023</b>
Dépôts et cautionnements reçus	6 398	6 026
<b>Valeur nette</b>	<b>6 398</b>	<b>6 026</b>

Au 29 février 2024, 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

<b>En K€</b>	<b>29 02 2024</b>	<b>31 08 2023</b>
Dettes fiscales et sociales	2 989	2 552
Autres dettes	887	1 170
Produits constatés d'avance	11 123	6 775
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 042	7 585
<b>Total des dettes</b>	<b>22 041</b>	<b>18 082</b>

## **8.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

### **8.2.1. REVENUS LOCATIFS**

<b>En K€</b>	<b>29 02 2024</b>	<b>31 08 2023</b>	<b>28 02 2023</b>
Loyers*	13 542	25 894	12 494
Refacturation de charges	1 769	3 234	2 288
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>15 311</b>	<b>29 128</b>	<b>14 782</b>

\* La hausse du poste « Loyers » par rapport au 28 février 2023 s'explique principalement par le plein 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.

### **8.2.2. LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR**

<b>En K €</b>	<b>29 02 2024</b>	<b>31 08 2023</b>
<b>Total</b>	<b>129 608</b>	131 182
A moins de 1 an	27 184	25 468
Entre 2 et 5 ans	71 816	70 383
A 5 ans et plus	30 607	35 330
<b>Base loyer annuel</b>	<b>28 718</b>	<b>27 095</b>

### **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.

<b>en K€</b>	<b>29 02 2024</b>	<b>31 08 2023</b>	<b>28 02 2023</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>7 565</i>	<i>10 524</i>	<i>4 425</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>2 665</i>	<i>3 626</i>	<i>1 435</i>
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>10 230</b>	<b>14 150</b>	<b>5 860</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>9 584</b>	<b>14 150</b>	<b>5 860</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>9 584</b>	<b>14 149</b>	<b>5 860</b>

#### **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<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024)**

BLEECKER est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, Compartiment B, 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<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024)**

Le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2023 est marqué par un contexte géopolitique tendu, à savoir la poursuite du conflit entre l'Ukraine et la Russie et par l'apparition de nouveaux conflits. Ce semestre est également marqué par un fléchissement de l'inflation et une suspension de l'augmentation des taux d'intérêts. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'établissement des comptes semestriels.

#### **1.1.1. PATRIMOINE**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe BLEECKER a, dans le cadre de sa politique d'arbitrage :

- cédé un ensemble immobilier à usage d'activité sis à HEM (59510) d'une surface de 3.490,3 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 2,4 M €.
- signé une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier du Péripark de GENNEVILLIERS (92230), d'une surface totale de 40.949 m<sup>2</sup>, à usage d'activité, moyennant le prix de 104 M€ hors frais.

#### **1.1.2. BAUX**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, les revenus locatifs des actifs immobiliers du Groupe BLEECKER s'élèvent à 15 311 K€, contre 14 782 K€ au 28.02.2023, soit une variation positive de 3,58 %.

Cette variation positive résulte principalement du plein effet des baux récemment 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.

### **1.1.3. VARIATION DU PERIMETRE**

Les SARL MOZART et PROUST ont été dissoutes et liquidées en date du 31 janvier 2024.

La SA BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 24 janvier 2024, de la SARL BRAHMS. La transmission universelle du patrimoine de la SARL BRAHMS a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 26 février 2024.

## **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 AU 29 FÉVRIER 2024)**

### **2.1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 29 février 2024 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 2023.

### **2.2. ACTIVITÉ ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER**

Libellé	01/09/2023 au 29/02/2024 en K€ (6 mois)	01/09/2022 au 31/08/2023 En K€ (12 mois)	01/09/2022 au 28/02/2023 en K€ (6 mois)
Produits opérationnels <i>dont revenus locatifs</i>	15 332 <i>15 311</i>	29 249 <i>29 128</i>	14 843 <i>14 782</i>
Résultat opérationnel hors cession d'actif	(10 708)	(11 859)	(2 418)
Résultat des cessions d'actifs	27	0	0
Résultat opérationnel après cession d'actif	(10 681)	(11 859)	(2 418)
Coût de l'endettement financier	(9 584)	(14 149)	(5 860)
Résultat net	(20 266)	(26 009)	(8 278)
Part du Groupe	(20 266)	(26 009)	(8 278)

Les immeubles de placement s'élèvent à 577 140 K€ au 29 février 2024 contre 694 970 K€ au 31 août 2023.

Le total du bilan consolidé s'élève à 717 809 K€ au 29 février 2024 contre 735 078 K€ au 31 août 2023.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 280 334 K€ au 29 février 2024 contre 300 600 K€ au 31 août 2023.

Les passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 359 292 K€ au 29 février 2024 contre 410 370 K€ au 31 août 2023.

La trésorerie nette au 29 février 2024 s'élève à 766 K€ contre 6 351 K€ au 31 août 2023.

### **2.3. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 29 FÉVRIER 2024**

Le 30 avril 2024, le Groupe BLEECKER a cédé l'ensemble immobilier du Péripark de GENNEVILLIERS (92230), d'une surface de 40.949 m<sup>2</sup>, à usage d'activité, moyennant le prix de 104M€ hors frais. Préalablement, le crédit-bail immobilier relatif à un des actifs du Péripark de Gennevilliers a fait l'objet d'une levée d'option anticipée. Corrélativement à cette vente, la dette bancaire liée aux actifs du Péripark de GENNEVILLIERS, à savoir 41,7 M€, a été intégralement remboursée et le prix de la levée d'option intégralement payé.

Dans le cadre de la politique de gestion du risque de taux, la SARL MOLIERE a souscrit une couverture de taux de type swap relatif au crédit-bail immobilier à taux variable. Le montant couvert s'élève à 72,4 M€ sur une durée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 à un taux fixe de 3 %.

### **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 « FACTEURS DE RISQUES » (page 8) du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 19 décembre 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 29 février 2024.

### **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.

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 29 février 2024, 77 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes contre 41 % au 28 février 2023.

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.

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.

## **2.7. DURABILITÉ**

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.

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.

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.

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

### ➤ **La réduction des consommations énergétiques de ses immeubles**

- Poursuite de la mise en place d'indicateurs sur les émissions liées aux consommations énergétiques des immeubles via la plateforme OPERAT et l'application du décret éco-énergie tertiaire qui concerne 99% du patrimoine Groupe BLEECKER en surface :

- Recherche des consommations énergétiques pour les locataires n'ayant pas donné mandat à BLEECKER. Sur l'année 2022, 83% d'actifs en surface ont une consommation renseignée.

- Définition des années de référence afin de pouvoir positionner chaque immeuble par rapport aux objectifs. A fin février 2024, les années de référence sont définies pour 48% en surface du patrimoine.

- Création de fiches de synthèse par immeuble et par typologie d'activité avec identification des objectifs à atteindre en 2030, en valeur absolue et en valeur relative.

- Planification d'audits énergétiques en fonction de la performance des immeubles.
- Communication auprès des locataires afin de les sensibiliser sur les économies d'énergie, mais également sur d'autres thématiques comme la réduction et la valorisation des déchets ainsi que la réduction des consommations d'eau.
- Concernant le développement des énergies renouvelables sur ses immeubles, le Groupe BLEECKER se heurte à des difficultés d'ordre technique ou architectural qui rendent compliquée l'intégration de panneaux photovoltaïques sur les toitures. Certaines surfaces de parking pourraient cependant bénéficier de tels dispositifs en ombrière, en cours d'étude.

### ➤ **La réduction des gaz à effet de serre**

- Création d'indicateurs en équivalent CO2 sur les émissions liées aux consommations énergétiques des immeubles. Ces indicateurs seront intégrés à la fiche de synthèse des consommations énergétique par immeuble.

- Poursuite de l'étude du remplacement de la chaudière gaz de l'immeuble 15 LAFAYETTE par une sous-station CPCU.

➤ **La réduction des déchets**

- Lors de travaux, les entreprises intervenantes sont sensibilisées afin de limiter autant que possible la production de déchets en phase chantier et promouvoir le recyclage. Une recherche de partenariat est en cours afin de mettre en place la récupération des matériaux d'aménagement et mobiliers en vue d'un réemploi solidaire.
- Afin de mieux connaître les pratiques des locataires sur le mode de tri et la typologie des déchets générés au sein de ses immeubles, le Groupe BLEECKER lance en 2024 une enquête auprès de tous ses locataires. Les résultats seront traités par immeuble afin d'identifier les améliorations possibles et les solutions de collecte collective.

➤ **La Préservation de la ressource en eau**

- Afin d'identifier les postes de consommation les plus importants, le Groupe BLEECKER a prévu d'établir, lors de l'exercice en cours, un bilan des consommations d'eau par immeuble et par occupant qui permettra de définir un plan d'actions.
- Dans le cadre de la recherche d'amélioration des performances environnementales de ses immeubles, le Groupe BLEECKER met en place de façon systématique des équipements hydro-économiques ainsi que des systèmes d'arrosage de type goutte à goutte.

➤ **La valorisation des actifs au travers de certifications environnementales**

- Le Groupe BLEECKER poursuit son programme de certifications environnementales de ses immeubles sur la base du référentiel anglosaxon BREEAM. Lors de l'exercice en cours, des audits de pré-assestement ont été réalisés sur cinq de ses immeubles haussmanniens.
- Lors de tout projet de rénovation important touchant à la structure de l'immeuble ou à ses installations techniques, le Groupe BLEECKER a pour objectif d'améliorer ses performances et d'intégrer au programme les éléments permettant d'obtenir une certification environnementale qualitative.

➤ **La préservation de la biodiversité**

- La grande majorité des prestataires a signé la nouvelle charte du Groupe BLEECKER visant la préservation de la biodiversité et la gestion écologique des espaces verts. L'objectif est, d'ici la fin de l'exercice en cours, de faire adhérer l'ensemble des prestataires et ainsi couvrir 100% des immeubles.
- Après avoir mis en place les bonnes pratiques sur ses immeubles, le Groupe BLEECKER a prévu de communiquer auprès des parties prenantes afin de les sensibiliser sur la biodiversité urbaine, comme cela a été mis en place sur l'immeuble parisien détenu par la SARL GABRIELLI dans le cadre de la certification Biodiversity Life, ainsi que sur les immeubles détenus par les sociétés RAVEL et BLEECKER avec une animation annuelle sur les ruches installées sur le Peripark de Gennevilliers.

## **2.8. INFORMATION SOCIALE**

Au 29 février 2024, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

## **2.9. ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER**

	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	du 01 09 2023 au 29 02 2024
Cours +haut	193 €	167 €	180 €	230 €	195 €
Cours +bas	125 €	124 €	127 €	157 €	150 €
Cours moyen	156 €	146 €	147 €	190 €	169 €

1.009 titres ont été échangés sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 29 février 2024 (Source : Euronext Paris SA).

Conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce, il est précisé qu'au 29 février 2024, 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.

### **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 en recourant, le cas échéant, à des produits de couverture de taux.

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 B 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<sup>er</sup> septembre 2023 au 29 février 2024

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<sup>er</sup> septembre 2023 au 29 février 2024, 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 immeuble de placement.

## **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 23 mai 2024

Les commissaires aux comptes

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

**Farec**

Arnaud Dekeister

Lionel Escaffre

Marie-Pierre Davidson