

# **BLEECKER**

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

## **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 16 FEVRIER 2023**

Mesdames, Messieurs,

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

- les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2022,
- le renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes Titulaires,
- le non-renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants,
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Sophie RIO-CHEVALIER,
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Thierry CHARBIT,
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Héliier de la POEZE d'HARAMBURE,
- l'autorisation de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions par la Société de ses propres actions,

ces points relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire sont développés dans le présent rapport.

- la mise en place d'autorisations financières,

ce point relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire est développé dans un second rapport.

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

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

## **Présentation de la société**

BLEECKER est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, Compartiment C, code ISIN FR0000062150 – code mnémonique BLEE.

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

## **I. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE**

### **I.1. Principes et méthodes comptables**

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

### **I.2. Événements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2022**

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2022, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Ordinaire, le 17 février 2022 au cours de laquelle elle a décidé la distribution d'un dividende de 41,93 € par action, soit un dividende total de 47.158.083,98 €, étant observé que les 2.000 actions autodétenues au 31.08.2021 n'ont pas donné droit à dividendes.

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

### **I.3. Activité et situation de la société**

Au cours de l'exercice, BLEECKER a perçu des revenus locatifs de 1.773.496 € contre 1.892.141 € au titre de l'exercice précédent. Ceux-ci proviennent essentiellement des loyers perçus des deux immeubles situés à HEM (59) et à GENNEVILLIERS (92) détenus par BLEECKER. Ces immeubles sont loués à 95,51%.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.917.728 € contre 1.893.001 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 9.099.072 € contre 7.721.194 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (7.181.344) € contre (5.828.193) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (602.338) € contre un résultat financier de 48.093.795 € au titre de l'exercice précédent. En effet, le résultat financier de l'exercice précédent était dû à l'absorption par voie de fusion des sociétés SARL GIDE, VERDI ET ROSTAND ayant cédé leur actif immobilier et entraînant la comptabilisation d'un boni de fusion de 48,6 M€ en produit financier.

Aucun résultat exceptionnel n'est constaté au cours de l'exercice, comme pour l'exercice précédent.

Le résultat net de la société est une perte de (7.783.682) € contre un bénéfice de 42.265.602 € au titre de l'exercice précédent.

Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2022 à 41,4 M€ et 13,8 M€. Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés.

Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 275.685 € et à 92.501 € au 31 août 2022 contre 428 198 € et à 142 978 € au titre de l'exercice précédent.

#### **I.4. Événements postérieurs à la clôture**

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

#### **I.5. Option pour le régime SIIC**

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

#### **I.6. Filiales de BLEECKER : Activité et résultats au 31 août 2022**

##### **GABRIELLI SARL**

Cette filiale est détenue à 100% par BLEECKER. Suite au repositionnement de l'immeuble de bureaux détenu par la SARL GABRIELLI, sis à Paris 15<sup>ème</sup>, en multi-locataires, les travaux complémentaires et modifications techniques engagés, objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021, ont été livrés le 8 mars 2022.

Ont pris effet, en date du 4 janvier et du 1<sup>er</sup> avril 2022, deux nouveaux baux commerciaux à usage de bureaux, d'une surface totale cumulée de 9.967 m<sup>2</sup> environ, et d'un loyer annuel total de 5.749.132 € HT/HC dépendant de l'immeuble sis à Paris (75015). Compte tenu de la prise d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2022 d'un nouveau bail conclu sur la surface restante, l'actif est intégralement loué.

##### **LULLI SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire bien immobilier à usage de commerces, d'une surface de 390 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75011). Cet immeuble est intégralement loué.

##### **MAHLER SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux, habitation, commerces de 2.258 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75008), 11 Rue Saint-Florentin. Cet immeuble est loué à 54 % compte tenu de la surface vacante et de la vacance technique.

##### **MALLARME SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 1.389 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75009), 10, rue La Fayette. Cet immeuble est intégralement loué.

##### **SCI DU 14 RUE LAFAYETTE**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage principal de bureaux et de commerces de 1.804m<sup>2</sup> au 14 rue La Fayette à PARIS 9<sup>ème</sup>. Cet immeuble est intégralement loué.

##### **SCI DU 15 RUE LAFAYETTE**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerce de 1.518m<sup>2</sup> 15 rue La Fayette à PARIS 9<sup>ème</sup>. Cet immeuble est loué à 94 %.

## **MOLIERE SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient par voie de crédit-bail immobilier un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 4.323 m<sup>2</sup>, sis 39 avenue George V à Paris (75008).

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2022 la SARL MOLIERE a conclu un contrat de sous-location, à usage principal de bureaux, d'une surface de 3.400 m<sup>2</sup> environ, dépendant de l'immeuble sis 39 avenue George V à Paris (75008). Cet immeuble est intégralement loué.

Un programme de rénovation partielle de l'immeuble a été mis en place au cours de l'exercice intéressé financée par la souscription d'une tranche complémentaire de financement à hauteur de 6 M€.

Au cours de l'exercice, la SARL MOLIERE a également procédé au renouvellement de la certification BREEAM IN USE, obtenue au cours des exercices précédents.

## **MOUSSOROSKI SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 1.104 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75008), 82 Rue de Courcelles. Cet immeuble est intégralement loué.

Au cours de l'exercice, la SARL MOUSSOROSKI a procédé au renouvellement de la certification BREEAM IN USE, obtenue au cours des exercices précédents.

## **MOZART SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a procédé à la dissolution sans liquidation de sa filiale, la SCI PARC DU SEXTANT lors de l'exercice précédent.

## **PROUST SARL**

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

## **SCI DE LA CROIX DU SUD**

Cette sous-filiale a cédé le 8 octobre 2021 le bien immobilier à usage de bureaux de 277 m<sup>2</sup> situé à LIEUSAIN (77) dont elle était propriétaire, moyennant le prix de 1M€.

## **RAVEL SARL**

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

- un immeuble de 8.833 m<sup>2</sup>, intégralement loué.
- un immeuble de 4.235 m<sup>2</sup>, intégralement loué,
- un immeuble de 2.684 m<sup>2</sup>, intégralement loué,
- un immeuble de 11.181m<sup>2</sup>, loué à hauteur de 96 %,
- un immeuble de 5.229m<sup>2</sup>, intégralement loué.

Au cours de l'exercice, la SARL RAVEL a procédé au renouvellement des certifications BREEAM IN USE obtenues au cours des exercices précédents pour ces 5 immeubles.

## **VARESE SARL**

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

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

- 0,10% du capital de la SCI 176 RIVOLI
- 0,02% du capital de la SARL MOLIERE

### **WAGNER SARL**

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

### **SCI 176 RIVOLI**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé rue de Rivoli à Paris (75001), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1 867 m<sup>2</sup>. Cet immeuble est loué à hauteur de 70 %.

### **SCI 30 HAUSSMANN**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé boulevard Haussmann (75009), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1160 m<sup>2</sup>. Cet immeuble est loué à hauteur de 77%.

Un programme de rénovation des parties communes de l'immeuble est en cours.

### **BRAHMS SARL**

Cette sous-filiale, détenue à 100 % par la BLEECKER, a cédé en date du 20 décembre 2021, sa participation de 50 % qu'elle détenait dans le capital social de la SCI NEFLIER.

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

<b>FILIALES</b>	<b>Chiffre d'affaires H.T au 31.08.2022– en Euros</b>	<b>Résultat net comptable au 31.08.2022 – en Euros</b>
SCI 176 RIVOLI	671 498 €	-1 065 205 €
GABRIELLI SARL	738 203 €	-11 814 535 €
LULLI SARL	244 641 €	-53 792 €
MAHLER SARL	1 184 953 €	-657 718 €
MALLARME SARL	829 444 €	-1 115 262 €
MOLIERE SARL	3 244 139 €	-177 218 €
MOUSSORGSKI SARL	965 444 €	-191 693 €
MOZART SARL	0 €	-13 295 €
PROUST SARL	0 €	-9 561 €
SCI DE LA CROIX DU SUD	-9 812 €	502 707 €
RAVEL SARL	6 033 279 €	86 753 €
VARESE SARL	0 €	-5 871 €
WAGNER SARL	-14 013 €	123 030 €
BRAHMS SARL	0 €	992 496 €
SCI 30 HAUSSMANN	604 693 €	-710 250 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1 041 525 €	-455 981 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	844 117 €	-323 761 €

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

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

### 1.7.1. Périmètre du contrôle interne

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

### 1.7.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

#### **- Le Conseil de surveillance**

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

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

#### **- Le Directoire**

##### Composition du Directoire

Le Directoire est composé, de 2 membres :

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.  
Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

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

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

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

### Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

### Réunions du Directoire

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

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

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

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

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

### 1.7.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

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

- organise et supervise la gestion immobilière locative assurée par les équipes « Administrateur de biens », adapte les mandats de gestion immobilière aux besoins de la SA BLEECKER, et de ses filiales,
- contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,
- organise la réalisation des travaux de construction et de réhabilitation,
- veille à la souscription par la société concernée de toute police d'assurance requise et aux paiements de primes,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans leur politique d'investissement :
  - o présentation à la SA BLEECKER ou à la filiale concernée, de l'actif immobilier

- répondant aux critères d'investissement fixés, supervision des différents audits préalables à l'acquisition, collaboration à la négociation et à la rédaction des différents actes de la procédure d'acquisition,
- mise en relation avec tout établissement financier susceptible de mettre en place les financements ou refinancements souhaités, collaboration à la négociation et à la rédaction des contrats, suivi du processus de mise en place,
  - assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans le cadre de sa politique d'arbitrage à tous les stades du processus de vente jusqu'à son terme.

Aux termes de son avenant n° 3 en date du 3 janvier 2011, le contrat d'asset management (Contrat de Gestion) a une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2011, il est prorogeable tacitement pour des périodes de 5 ans à la suite du terme. Ce contrat a été prorogé par tacite reconduction le 1er janvier 2021 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France, Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété n° CPI 7501 2021 000 000 379, Caisse de Garantie CEGC n° 22956GES211 et 22956SYN211, Assurance ZURICH police N° 7400026934/00123, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers.

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

#### Organisation fonctionnelle

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

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

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

##### Non-paiement des loyers

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

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



relance, conformément à la procédure de recouvrement arrêtée par le Directoire du Groupe BLEECKER et mise en œuvre par SINOUHE IMMOBILIER et, d'assurer le suivi des procédures en cours et des éventuelles nouvelles actions à mener.

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

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

#### Assurance des immeubles

Tout nouvel immeuble entrant dans le patrimoine du Groupe BLEECKER est couvert par une police d'assurance garantissant notamment les risques suivants : incendie, foudre, explosion, dommages électriques, fumées, chutes d'aéronefs, chocs de véhicules terrestres, dégâts des eaux, gel, tempêtes, grêle, poids de la neige sur les toitures, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme et malveillance, actes de terrorisme et sabotage, attentats, catastrophes naturelles, détériorations immobilières à la suite de vol, effondrement des bâtiments, bris des glaces et responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Au 31 août 2022 et à ce jour, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

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

#### Évolution du marché immobilier

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

#### Environnement et santé – Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

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

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

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

#### Fluctuation des taux d'intérêt

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de refinancement de l'endettement existant, le Groupe BLEECKER doit mobiliser des ressources financières, soit sous forme de fonds propres, soit sous forme

d'emprunts auprès des établissements bancaires. Ces derniers étant conclus, soit à taux fixe, soit à taux variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêt dans le temps.

Au 31 août 2022, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 197,2 M€, soit 58,3% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Ne bénéficiant plus d'un contexte de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont actuellement défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières. Néanmoins, 41,7 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes, 54 % de la dette à taux variable va bénéficier prochainement d'un refinancement et 23,6% de la dette à taux variable, soit 46,6 M€, dispose d'un instrument de couverture.

### Trésorerie

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

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

### Risques juridiques et fiscaux

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

### Contrôle de l'information financière et comptable

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

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

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

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

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

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

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

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

annuels consolidés.

### **I.8. Endettement bancaire**

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

La société 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, notamment grâce à la mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT, étant précisé par ailleurs qu'aucune dégradation significative de la trésorerie n'est intervenue depuis la clôture.

Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 août 2022, BLEECKER n'a contracté ou octroyé aucun prêt interentreprise mentionné à l'article L.511-6-3 bis du Code monétaire et financier.

### **I.9. Charges non déductibles**

Aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2022.

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

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

### **I.11. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2022**

L'exercice écoulé fait apparaître une perte de (7.783.682) €

Il vous est proposé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 août 2022 s'élevant à (7.783.682) euros de la manière suivante :

- Perte de l'exercice .....	(7.783.682) €
- Report à nouveau .....	0 €
	-----
- Report à nouveau après affectation.....	(7.783.682) €

Il est rappelé que

- aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des exercices clos le 31.08.2020 et le 31.08.2019 ;
- l'assemblée générale ordinaire du 17 février 2022, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2021, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 47.158.083,98 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 41,93 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 25 mai 2022.

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

En application des dispositions des articles L. 441-6, L. 441-6-1, L. 443-1, D. 441-4 I et II, A. 441-2 et annexe 4-1 nouveaux du code de commerce, nous vous indiquons ci-après, les informations relatives aux délais de paiement fournisseurs et clients :

### Factures fournisseurs T.T.C. non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	3	3	0	4	17	<b>24</b>
Montant total H.T.	1 687 875,00 €	15 083,10 €	0,00 €	1 663 709,02 €	584 179,90 €	2 262 972,02 €
% du montant total des achats H.T. de l'exercice	18,90%	0,00%	0,00%	18,63%	6,54%	25,34%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre des factures exclues	<b>Néant</b>					
Montant total des factures exclues	<b>Néant</b>					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

**Factures clients T.T.C. non réglées à la clôture**

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	<b>Total (1 jour et plus)</b>
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	6	0	0	0	18	<b>18</b>
Montant total H.T.	462 540,81 €	-	-	-	52 790,73 €	52 790,73 €
% du montant total des C.A. H.T. de l'exercice	21,73%	0,00%	0,00%	0,00%	2,48 %	2,48 %
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre de factures exclues	<b>1</b>					
Montant total des factures exclues	<b>36 128</b>					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

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

Au 31.08.2022 la SA BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions soit 0,18% du capital social.

### I.14. Évolution du cours du titre BLEECKER

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

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

### I.15. Opérations réalisées par les dirigeants ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2022

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2022 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, ont conclu le 28 juin 2007, un pacte d'actionnaires qui a fait l'objet de la Décision et Information n° 207C1362 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 9 juillet 2007.

Au 31 août 2022, la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

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

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

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2022.

### I.16. Franchissement de seuils légaux au cours de l'exercice clos le 31 août 2022

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

## **I.17. Plan d'options de souscriptions ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions**

### I.17.1. Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

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

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 11 février 2021.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2022, ni à ce jour.

### I.17.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

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

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 11 février 2021

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2022, ni à ce jour.

### I.17.3. Programme de rachat d'actions

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 25-10-62 (ancien article L. 225-209) et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 27 040 320 euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation sous réserve de l'adoption de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par

l’Autorité des Marchés Financiers,

- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l’Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 11 février 2021.

Aucune opération d’achat, vente ou transfert d’actions de la Société n'a été réalisée au cours de l’exercice clos le 31 août 2022, ni à ce jour.

#### **I.18. Tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices**

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

#### **I.19. Information sur les filiales et participations**

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

#### **I.20. Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l’activité de BLEECKER**

Le détail de la politique de développement durable de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l’exercice 2021/2022 tant dans la gestion de ses actifs immobiliers que dans sa stratégie d’investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe II.9 « Informations Environnementales » ci-dessous.

#### **I.21. Participation des salariés au capital**

Nous vous informons que ni BLEECKER ni aucune de ses filiales n’emploie de salarié. En conséquence, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 225–102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu’aucun salarié de BLEECKER ou de ses filiales ne détient de participation dans le capital de la Société au 31 août 2022 et à ce jour.

#### **I.22. Situation des mandats**

Le Directoire après avoir examiné la situation des mandats, a constaté que les mandats suivants arrivent à expiration lors de la prochaine assemblée à se tenir en 2023.

Membres du Conseil de surveillance :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER
- Monsieur Thierry CHARBIT
- Monsieur Hélier de la POEZE D’HARAMBURE.

Commissaires aux comptes :

- GRANT THORNTON, Commissaire aux Comptes titulaire
- FAREC, Commissaire aux Comptes titulaires
- IGEC, Commissaire aux comptes suppléant
- SEREC-AUDIT, Commissaire aux Comptes suppléant.

et propose le renouvellement :



- Des mandats des membres du Conseil de surveillance de :
  - Madame Sophie RIO-CHEVALIER
  - Monsieur Thierry CHARBIT
  - Monsieur Hélier de la POEZE D'HARAMBURE.

pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2029,

- Des mandats des Commissaires aux Comptes FAREC et GRANT THORNTON pour une durée de six exercices qui prendront fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercices clos le 31.08.2028.

et a proposé, en vertu de l'article 823-1 du Code de commerce, de ne pas procéder au renouvellement des Commissaires aux comptes suppléant et de ne pas pourvoir à leur remplacement.

### **I.23. Mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions**

Le programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 est caduc depuis le 11 août 2022. Nous vous proposons donc de vous prononcer sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions, sur une période de 18 mois à compter de son autorisation par l'Assemblée Générale Mixte conformément aux articles L. 25-10-62 et suivants du Code de commerce, afin de permettre à la Société d'acquérir jusqu'à 10 % des actions composant son capital social à la date de réalisation de ces achats, en vue de :

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

Le prix maximum d'achat par action pourrait être fixé à 298 (DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT) EUROS. En conséquence, le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 33.575.064 (TRENTE-TROIS MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SOIXANTE-QUATRE) EUROS. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, offres publiques, par le recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société.

## II. COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER AU 31 AOUT 2022

### II.1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2022 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

### II.2. Évènements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2022

#### Baux

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

- le 1<sup>er</sup> janvier 2022, un contrat de sous-location, à usage principal de bureaux, d'une surface de 3.400 m<sup>2</sup> environ, dépendant de l'immeuble sis à Paris (75008) détenu par la SARL MOLIERE ; et
- le 4 janvier 2022 et le 1<sup>er</sup> avril 2022, deux nouveaux baux commerciaux, à usage de bureaux, d'une surface totale cumulée de de 9.967 m<sup>2</sup> environ dépendant de l'immeuble sis à Paris (75015) détenu par la SARL GABRIELLI.

#### Investissements

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

#### Cession d'immeuble

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

#### Financements

Le 8 décembre 2021, un avenant à la convention bancaire du 30 avril 2018 a été signé. Cet avenant a pour objets la prorogation du prêt initial jusqu'au 8 décembre 2026, le refinancement partiel de l'endettement bancaire, et la souscription d'une tranche de crédit supplémentaire d'un montant de 10,64 M€, afin de financer des dépenses d'investissement relatives aux immeubles détenus par les sociétés suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

#### Participations

La SARL BRAHMS a cédé le 20 décembre 2021, sa participation de 50% détenue au sein de la SCI NEFLIER.

#### Dividendes SIIC

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

#### Conflit Russo-Ukrainien

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

### **II.3. Activité et situation du Groupe BLEECKER**

Libellé	01/09/2021 au 31/08/2022 En K€	01/09/2020 au 31/08/2021 En K€
Produits opérationnels	24 015	21 781
Résultat opérationnel hors cession d'actif	4 938	75 973
Résultat des cessions d'actifs	(157)	11 041
Résultat opérationnel après cession d'actif	4 781	87 014
Produits financiers	5	60
Résultat financier	(9 954)	(10 125)
Résultat net	(5 173)	76 889
Part du Groupe	(5 173)	77 395

Le total du bilan consolidé s'élève à 745 642 K€ contre 732 379 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 326 608 K€ contre 378 939 K au titre de l'exercice précédent.

#### **II.4. Option pour le régime SIIC**

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

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19% une charge d'impôt correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

#### **II.5. Évènements significatifs postérieurs à la date d'arrêt des comptes consolidés du 31 août 2022**

La SARL GABRIELLI, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUHE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 01.09.2022 portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 1.694.543 € HT.

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

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

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

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

#### **II.7. Description des risques et incertitudes**

Une description des risques financiers figure au Chapitre 3. Document d'Enregistrement Universel au 31 août 2022 déposé le 15 décembre 2022 à l'Autorité des Marchés Financiers.

En dehors de ces risques et de ceux liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2022.

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

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

Au 31 août 2022, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 197,2 M€, soit 58,3 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Ne bénéficiant plus d'un contexte de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont actuellement défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières. Néanmoins, 41,7 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes, 54,1 % de la dette à taux variable va bénéficier prochainement d'un refinancement et 23,6% de la dette à taux variable, soit 46,6 M€, dispose d'un instrument de couverture.

Au 31 août 2022, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 113,6 M€. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité :

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

## **II.9 Information environnementale**

Le présent chapitre rappelle la politique de développement durable de BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2022, tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

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

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

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

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

### **Les principales actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2022 :**

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

Les principales actions réalisées sur l'exercice clos au 31 août 2022 sont :

- La mise en place de nouvelles consignes de température dans le cadre de la sobriété énergétique sur les immeubles comportant des installations de chauffage et de climatisation communes (SARL MOLIERE, SARL GABRIELLI, SARL MALLARME, SCI 14 LAFAYETTE, SCI 15 LAFAYETTE, SA BLEECKER, SARL RAVEL, SARL MAHLER, SCI 176 RIVOLI et SCI 30 HAUSSMANN) ;
- Le lancement de la labellisation Biodiversity Life sur l'immeuble de la SARL GABRIELLI bénéficiant d'un fort potentiel biophilique et écologique avec ses 2.300 m<sup>2</sup> d'espaces verts extérieur en plein Paris (terrasses, patios, cours) ;
- La réalisation d'un audit énergétique sur l'immeuble de la SARL GABRIELLI ;
- Le remplacement des éclairages extérieurs du Péripark Gennevilliers par des éclairages LED (Immeubles des sociétés SARL RAVEL et SA BLEECKER).

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2022, BLEECKER a finalisé son programme de travaux de rénovation et de mise aux normes sur l'immeuble détenu par la SCI 30 HAUSSMANN. Pour rappel, les principales mesures mises en œuvre ont été :

- remplacement des châssis vitrés,
- mise en place d'abri poubelles adaptés au tri sélectif,
- mise en place d'éclairage LED,
- végétalisation de la cour.

Parallèlement, BLEECKER poursuit sa réflexion sur l'optimisation de la gestion et de l'utilisation de ses immeubles dans le but de réduire les consommations énergétiques et d'améliorer leurs performances environnementales. Une réflexion est menée notamment sur l'intégration d'énergies renouvelables sur certains immeubles du patrimoine BLEECKER.

### **La poursuite de notre engagement sur les prochains exercices**

Des travaux de rénovation permettant l'amélioration des performances énergétiques sont prévus sur l'exercice 2022/2023 sur l'immeuble de la SCI 15 LAFAYETTE (remplacement des installations de chauffage et de climatisation) ainsi que sur l'actif de la SARL MAHLER (travaux en parties privatives intégrant notamment une isolation thermique des toitures).

Dans le prolongement de sa politique de développement durable, BLEECKER mène une réflexion sur la mise en place d'un plan d'action pluriannuel afin de pouvoir répondre aux nouvelles obligations du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce décret concerne la grande majorité des immeubles du patrimoine BLEECKER.

Les actions réalisées au cours de cet exercice sont :

- Finalisation du plan de comptage de chacun des immeubles assujettis ;
- Compilation des informations bâtementaires pour alimenter la plateforme OPERAT ;
- Ouverture des structures assujetties et des EFA sur la plate-forme OPERAT.

Des réflexions sont également menées sur les modalités d'échanges avec toutes les parties prenantes, et notamment les locataires afin d'engager sur chacun des immeubles assujettis une démarche commune et des plans d'actions concertés afin d'atteindre les objectifs fixés par le décret. Ces plans d'actions seront issus d'audits énergétiques avec notre partenaire spécialisé, déjà réalisé sur l'immeuble de la SARL GABRIELLI et en cours sur celui de la SARL RAVEL, à terme ils seront généralisés sur tous les immeubles assujettis.

## **II.10. Information sociale**

Au 31 août 2022, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

## **II.11. Évolution et perspectives d'avenir**

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France. BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'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 revalorisation 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 concernant ses nouvelles acquisitions, mais également pour le refinancement de l'endettement existant.

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

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 crise sanitaire, BLEECKER se réserve néanmoins la faculté d'étudier d'autres thèses d'investissement.

A Paris, le 29 novembre 2022

**Le Directoire**

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

<b>NATURE DES INDICATIONS</b>	<b>31/08/2018</b>	<b>31/08/2019</b>	<b>31/08/2020</b>	<b>31/08/2021</b>	<b>31/08/2022</b>
<b>I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE</b>					
a) Capital Social.....	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70
b) Nombre d’actions émises.....	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....					
<b>II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	1 261 329	2 005 550	1 851 226	1 892 141	1 773 496
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	60 120 153	(3 871 405)	(4 523 471)	42 519 484	(7 368 479)
c) Impôt sur les bénéfices.....					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	60 022 254	(4 136 041)	(4 777 353)	42 265 602	(7 783 800)
e) Montant des bénéfices distribués.....	-	46 337 063	-	-	47 158 084
<b>III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	53,36	(3,44)	(4,01)	37,74	(6,68)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	53,27	(3,67)	(4,24)	37,51	(6,91)
c) Dividende attribué à chaque action (net).....			-	-	-
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	-	-	-	-	-



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

**BLEECKER S.A.**

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2022**

<b>SA BLEECKER</b>	<b>Capital</b>	<b>Capitaux Propres autres que le Capital &amp; le Résultat</b>	<b>Quote-Part du Capital en %</b>	<b>Valeur Comptable des Titres</b>	<b>Prêts et Avances en Immobilisations Financières</b>	<b>Cautions &amp; Avals Donnés par la SA BLEECKER</b>	<b>C.A HT du dernier Exercice au 31/08/22</b>	<b>Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/22</b>	<b>Dividendes Encaissés</b>
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS</b>									
<b>1/ Filiales (+50% du Capital détenu)</b>									
SARL MAHLER	1 050 000	-39 841	100,00%	11 057 500	-	-	1 184 953	-657 718	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-586 946	100,00%	1 653 100	-	-	965 444	-191 693	-
SARL MOZART	22 625	-1 028 824	100,00%	22 625	-	-	-	-13 295	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	6 033 279	86 753	664 854
SARL BRAHMS	7 625	861 280	100,00%	501 725	-	-	-	992 496	-
SARL VARESE	7 500	1 402	100,00%	127 500	-	-	-	-5 871	-
SARL WAGNER	2 685 201	493 133	100,00%	29 892 100	-	-	-14 013	123 030	-
SARL LULLI	7 625	516 169	100,00%	7 625	-	-	244 641	-53 792	-
SARL PROUST	12 200	14 598	100,00%	134 200	-	-	-	-9 561	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 501 581	99,98%	48 304 080	-	-	3 244 139	-177 218	-
SARL MALLARME	8 283 000	-281 577	100,00%	12 039 891	-	-	829 167	-1 115 262	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-8 981 035	100,00%	21 107 525	-	934 000	738 203	-11 814 535	-
<b>Sous total des titres Filiales</b>				<b>128 587 497</b>		<b>934 000</b>			<b>664 854</b>
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
<b>Sous Total Participations</b>				<b>128 953 695</b>					
<b>2/ Titres d'autocontrôle</b>									
Titres BLEECKER			0,1775%	<b>71 558</b>					