

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 21 FEVRIER 2019

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 2018,

Ce point relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire est développé 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 annuels qui vous sont présentés. Ils vous donneront également lecture de leur rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce.

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

Présentation de la société

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

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

I. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

I.1. Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 août 2018 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 2018

Le 26 avril 2018, BLEECKER a levé l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 20 juillet 2005 dont elle bénéficiait, portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT GEORGES (77), à usage de bureaux et de stockage, d'une surface totale de 5.321m², moyennant un prix de 881 K€.

Préalablement à la mise en place d'un refinancement bancaire de 113 500 K€ d'une durée de 5 ans à compter du 30 avril 2018, au profit de 6 filiales, le crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92) à usage d'activité, intégralement loué, détenu par la SARL RAVEL, filiale, a été cédé le même jour à BLEECKER moyennant le prix de 3 545 K€.

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation :

- le 29 juin 2018, des SARL BOSSUET et STRAUSS, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine des SARL BOSSUET et STRAUSS au profit de BLEECKER a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2018.
- le 13 juillet 2018, des SARL BALZAC, DUMAS et RAMEAU, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine des SARL BALZAC, DUMAS et RAMEAU au profit de BLEECKER a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 14 août 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2018, BLEECKER a perçu 64 015 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

I.3. Activité et situation de la société

Au cours de l'exercice, BLEECKER a réalisé un chiffre d'affaires de 1.261.329 € contre 762.108 € au titre de l'exercice précédent. Il concerne essentiellement les loyers perçus des trois immeubles détenus par BLEECKER. Cette hausse du chiffre d'affaire est due par la perception des loyers sur l'immeuble situé à GENNEVILLIERS (92) acquis au cours de l'exercice.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1 .272.758 € contre 781.243 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 5.633.174 € contre 4.586.825 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (4.360.416) € contre (3.805.583) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de 64.373.950 € contre un résultat financier déficitaire de (814.358) € au titre de l'exercice précédent. Le résultat financier au 31 août 2018 s'explique par les dividendes perçus par BLEECKER de la part de ses filiales.

Le résultat exceptionnel de 8 720 € est lié à une opération sur le capital social de la SARL MOLIERE dans le cadre de la variabilité du capital.

Le résultat net de la société est un bénéfice de 60.022.254 € contre une perte de 4.619.941 € au titre de l'exercice précédent.

Les comptes courants de la SAS AM DEVELOPPEMENT et de la SARL THALIE ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 10 K€ et 35 K€ au 31 août 2018.

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

Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 134.458 € et 43.957 € au 31 août 2018 contre 192.769 € et 64.160 € au titre de l'exercice précédent

I.4. Événements postérieurs à la clôture

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

Aucun autre évènement particulier n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

I.5. Option pour le régime SIIC

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

I.6. Filiales de BLEECKER : Activité et résultats au 31 août 2018

BALZAC SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine de la SARL BALZAC a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 14 août 2018.

SNC DES ETOILES

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 51 % par la SARL BALZAC, a cédé son actif immobilier au cours de l'exercice clos le 31 août 2014. Cette société ayant réalisé son objet social, a été dissoute et liquidée le 5 juin 2018.

BOSSUET SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine de la SARL BOSSUET a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2018.

GABRIELLI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, bénéficie d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble de 13.376 m² situé à PARIS (15^{ème}) 123 Boulevard de Grenelle à usage de bureaux. Cet immeuble est intégralement loué, aux termes du bail en l'état futur d'achèvement, dont le locataire entrera effectivement dans les lieux à compter du 3^{ème} trimestre 2019.

Dans le cadre du projet de restructuration complète de l'immeuble susmentionné, un contrat de promotion immobilière a été signé le 28 novembre 2018 par la SARL GABRIELLI. La livraison est prévue le 30 septembre 2019 au plus tard.

GIDE SARL

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

LULLI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a cédé au cours de l'exercice clos le 31 août 2017 l'immeuble à usage de locaux d'activité qu'elle détenait, situé au BLANC MESNIL (93).

Le 10 juillet 2018, la SARL LULLI a acquis un immeuble à usage de commerces, sis à PARIS (75011), d'une surface de 390 m², moyennant le prix de 2 230 K€. Cet immeuble est en vacance technique.

MAHLER SARL

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

MALLARME SARL

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

La SARL MALLARME a, pour le refinancement intégral de son immeuble et le financement de ses besoins généraux, souscrit, en date du 21 mars 2018, un prêt bancaire d'un montant de 10,6 M€ d'une durée de 9 ans.

SCI DU 14 RUE LAFAYETTE

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 1.804m² au 14 rue La Fayette à PARIS 9^{ème}. Cet immeuble est loué à hauteur de 90,19 %.

SCI DU 15 RUE LAFAYETTE

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerce de 1.518m² 15 rue La Fayette à PARIS 9^{ème}. Cet immeuble est loué à hauteur de 98,42 %.

MOLIERE SARL

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

MOUSSORFSKI SARL

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

MOZART SARL

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

SCI PARC DU SEXTANT

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 100 % par la SARL MOZART, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de locaux d'activité de 6.004 m² situé à LIEUSAIN (77). Cet immeuble est loué à hauteur de 34,49 % compte tenu du départ d'un locataire.

PROUST SARL

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

SCI DE LA CROIX DU SUD

Cette sous-filiale est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 1.743 m² situé à LIEUSAIN (77). Cet immeuble est loué à hauteur de 80,68 %.

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

- le 22 décembre 2017, dix-sept lots de copropriété, d'une surface totale de 1826 m² environ, à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3 450 K€ acte en main ;
- le 29 mai 2018, huit lots de copropriété d'une surface totale de 500 m² environ, à usage de bureaux moyennant un prix de 1 270 K€.

RAMEAU SARL

La SARL RAMEAU détenue à 100 % par BLEECKER a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine de la SARL RAMEAU a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 14 août 2018.

RAVEL SARL

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

- un immeuble de 8.833 m², intégralement loué.
- un immeuble de 4.235 m², intégralement loué,
- un immeuble de 2.684 m², intégralement loué,
- un immeuble de 11.181m², loué à hauteur de 96 %.
- un immeuble de 5.229m², intégralement loué.

ROSTAND SARL

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

VARESE SARL

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

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

VERDI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a, le 30 avril 2018 a, dans le cadre du refinancement visé au paragraphe II.2 ci-dessous, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 12 décembre 2007 dont elle bénéficiait, portant sur un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m², moyennant le prix de 5 576 K€. Cet ensemble immobilier est intégralement loué.

WAGNER SARL

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

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

SCI 176 RIVOLI

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé rue de Rivoli à Paris (75001), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1549 m², loué à hauteur de 73,65 %.

DUMAS SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine de la SARL DUMAS a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 14 août 2018.

STRAUSS SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation, avec un effet fiscal rétroactif au 1^{er} septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine de la SARL STRAUSS a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2018.

BRAHMS SARL

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

SCI NEFLIER

Cette sous-filiale détenue à 50 % par la SARL BRAHMS, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 1.952 m² situé à PESSAC (33). Cet immeuble est loué à hauteur de 88,83 % compte tenu de la surface en vacance technique.

Le 31 juillet 2018, la SCI NEFLIER a cédé deux immeubles d'une surface totale de 4.624m², à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 7 700 K€.

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

FILIALES	Chiffre d'affaires H.T au 31.08.2018 – en Euros	Résultat net comptable au 31.08.2018 – en Euros
SCI 176 RIVOLI	458.516 €	(476.440) €
GABRIELLI SARL	2.241.636 €	(9.626.791) €
GIDE SARL	873.067 €	(325.355) €
LULLI SARL	3.032 €	(227.379) €
MAHLER SARL	1.351.863 €	(779.796) €
MALLARME SARL	545.288 €	(1.264.775) €
MOLIERE SARL	4.691.024 €	1.325.276 €
MOUSSORGSKI SARL	796.979 €	(577.042) €
MOZART SARL	0 €	12.237 €
SCI PARC DU SEXTANT (*)	555.258 €	(300.913) €
PROUST SARL	0 €	(5.856) €
SCI DE LA CROIX DU SUD (*)	233.801 €	382.553 €
RAVEL SARL	6.784.499 €	392.530 €
ROSTAND SARL	1.268.870 €	(617.184) €
VARESE SARL	0 €	(2.542) €
VERDI SARL	920.551 €	(533.503) €
WAGNER SARL	673.558 €	(952.367) €
SCI CHATEAUDUN (**)	0 €	(5.198) €
BRAHMS SARL	0 €	(178.128) €
SCI NEFLIER (*)	507.562 €	2.744.141 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE (*)	244.334 €	(420.861) €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE (*)	567.447 €	(24.906) €

(*) Chiffres d'affaires HT et résultats nets comptables sur la période du 01.01.2018 au 31.08.2018

(**) Chiffres d'affaires HT et résultats nets comptables au 31.12.2017

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, à ce jour, de 2 membres :

Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.

M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

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

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

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

Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

Réunions du Directoire

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

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

des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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

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

1.7.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

Organisation opérationnelle

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

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

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

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

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

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

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

Organisation fonctionnelle

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

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

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

Non-paiement des loyers

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

Afin de pallier 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 bimensuelles sont mises en place entre les dirigeants du Groupe BLEECKER et les services concernés de SINOUE IMMOBILIER. Ces réunions sont l'occasion d'identifier au plus tôt les impayés afin d'engager immédiatement le processus de relance, conformément à la procédure de recouvrement arrêtée par le Directoire du Groupe BLEECKER et mise en œuvre par SINOUE IMMOBILIER et, d'assurer le suivi des procédures en cours et des éventuelles nouvelles actions à mener.

Bénéficiant d'un portefeuille de clients diversifié et de qualité, le Groupe BLEECKER n'est pas exposé à des risques significatifs. Dans le cadre de son développement, le Groupe BLEECKER veille à acquérir des actifs 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 2018 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'intérêts

Principalement emprunteur à taux fixe, le Groupe BLEECKER est soumis faiblement au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la mise en place d'instruments de couverture de taux (CAP).

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

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

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

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

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

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

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

I.8. Endettement bancaire

Au 31 août 2018, BLEECKER bénéficie d'un emprunt obligataire non coté de 11,5 M€, mis en place le 31 juillet 2015 et venant à échéance le 31 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 août 2018, 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 2018.

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 2018

L'exercice écoulé fait apparaître un bénéfice de 60 022 254 €.

Il vous est proposé d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 août 2018 s'élevant à 60 022 254 € de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice	60 022 254 €
- A l'absorption des pertes antérieures.....	(4 608 890) €

- Solde du bénéfice.....	55 413 364 €
- A la réserve légale, afin de la doter à son maximum	1 238 101 €

-Bénéfice distribuable	54 175 263 €
-A titre de dividendes	46 337 063,20 €
-Le solde au « <i>Report à Nouveau</i> ».....	7 838 199,80 €

Le montant du dividende serait de 41,20 € par action, étant observé que les 2 000 actions auto-détenues au 31.08.2018 ne percevront pas de dividende. En cas de nouvelles acquisitions par la Société de ses propres actions, les dividendes revenant auxdites actions seront affectés au compte « *Report à nouveau* ».

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31.08.2017.

Il est rappelé que l'assemblée générale mixte du 24 février 2017, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2016, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 3.149.120,80 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 2,80 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 24 mars 2017.

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31.08.2015.

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

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

Factures fournisseurs H.T. non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées						4
Montant total H.T.	248 102 €	669 €			15 101 €	15 770 €
% du montant total des achats H.T. de l'exercice	19,80%	0,01%			0,27%	0,28%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours					

Factures clients H.T. non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	X					6
Montant total H.T.	412 957 €		93 806 €		38 €	93 844 €
% du montant total des C.A. H.T. de l'exercice	32,74%	0,00%	7,44%	0,00%	0,00%	7,44%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours					

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

Au 31.08.2018 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 2014 au 31 08 2015	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 31 08 2017	du 01 09 2017 au 31 08 2018
Cours +haut	55,00 €	108,00 €	89,00 €	136 €
Cours +bas	30,71 €	41,00 €	59,07 €	59,11 €

295 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 2018

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2018, 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.

Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire et M. 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 2018 la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

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

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

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2018.

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

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

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2017 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 24 février 2017.

Aucune option n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 août 2018, ni à ce jour.

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

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2017 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.

Il est par ailleurs précisé que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive avant l'expiration de la période d'acquisition susvisée en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévue à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale et que lesdites actions seront librement cessibles en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la Sécurité Sociale ;

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 24 février 2017.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2018 ni à ce jour.

I.16.3. Programme de rachat d'actions

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2017 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à CENT QUARANTE (140) euros. En conséquence, le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser QUINZE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE TREIZE MILLE CINQ CENT VINGT (15.773.520) 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 en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'assemblée générale extraordinaire,
- 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 24 février 2017.

Aucune opération entrant dans le cadre de cette autorisation n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2018.

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

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

I.18. Information sur les filiales et participations

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

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

Le cadre réglementaire relatif au reporting environnemental des sociétés ayant évolué, BLEECKER n'est plus assujéti à la publication d'un rapport RSE, ni à la déclaration de performance extra-financière qui l'a remplacé.

Le détail de la politique de développement durable de BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice 2017/2018 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 « Information Environnementale » ci-dessous.

I.20. Participation des salariés au capital

Nous vous informons que ni BLEECKER ni aucune de ses filiales n'emploie de salarié. En conséquence, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié de BLEECKER ou de ses filiales ne détient de participation dans le capital de la Société au 31 août 2018 et à ce jour.

II. COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER AU 31 AOUT 2018

II.1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2018 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 2018

Acquisitions

Le 26 avril 2018, BLEECKER a levé l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 20 juillet 2005 dont elle bénéficiait, portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT GEORGES (77), à usage de bureaux et de stockage, d'une surface totale de 5.321m², moyennant un prix de 881 K€.

Le 30 avril 2018, la SARL VERDI a, dans le cadre du refinancement visé au paragraphe II.5. ci-dessous, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 12 décembre 2007 dont elle bénéficiait, portant sur un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m², moyennant le prix de 5 576 K€.

Le 10 juillet 2018, la SARL LULLI a acquis un immeuble à usage de commerces, sis à PARIS (75011), d'une surface de 390 m², moyennant le prix de 2 230 K€.

Cessions d'immeubles

La SCI DE LA CROIX DU SUD, a :

- le 22 décembre 2017, cédé dix-sept lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 1 826 m² environ, à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3 450 K€ acte en main ;
- le 29 mai 2018, cédé huit lots de copropriété, dépendant de l'immeuble susmentionné, d'une surface totale de 500 m² environ, à usage de bureaux moyennant un prix de 1 270 K€ ;

La SCINEFLIER, détenue à 50% par le Groupe BLEECKER a, le 31 juillet 2018, cédé deux immeubles d'une surface totale de 4.624m², à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 7 700 K€.

Participations

Sur l'exercice clos le 31 août 2018, BLEECKER n'a pas constitué de nouvelle filiale ou sous filiale.

Le 31 mai 2018, la SARL MOZART a acquis 385 parts sociales la SCI PARC DU SEXTANT, portant ainsi sa participation de 65% à 100% du capital et des droits de vote.

La SNC DES ETOILES, n'ayant plus d'opportunité de développement à la suite de de la cession de son actif immobilier en 2014, a été dissoute et liquidée le 5 juin 2018.

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation :

- le 29 juin 2018, des SARL BOSSUET et STRAUSS, avec un effet fiscal rétroactif au 1er septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine des SARL BOSSUET et STRAUSS au profit de BLEECKER a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2018.
- le 13 juillet 2018, des SARL BALZAC, DUMAS et RAMEAU, avec un effet fiscal rétroactif au 1er septembre 2017. La transmission universelle du patrimoine des SARL BALZAC, DUMAS et RAMEAU au profit de BLEECKER a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 14 août 2018.

Par ailleurs, afin d'harmoniser les dates de clôture d'exercice des filiales du groupe, BLEECKER a, au

cours du quatrième trimestre 2018, décidé de fixer la date de clôture des exercices sociaux des SCI suivantes :

- SCI PARC DU SEXTANT
- SCI 176 RIVOLI
- SCI DU 14 RUE LAFAYETTE
- SCI DU 15 RUE LAFAYETTE
- SCI DE LA CROIX DU SUD
- SCI NEFLIER

au 31 août de chaque année, soit pour la première fois le 31 août 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2018, BLEECKER a perçu 64 015 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

Opérations sur le capital des sociétés du Groupe BLEECKER

Au cours du dernier trimestre de l'exercice, BLEECKER a procédé à des opérations d'augmentation et/ou de réduction de capital aux fins d'apurer leurs pertes et reconstituer les capitaux propres des filiales suivantes :

- o SARL BRAHMS
- o SARL GABRIELLI
- o SARL GIDE
- o SARL MAHLER
- o SARL MALLARME
- o SARL MOLIERE
- o SARL MOUSSORGSKI
- o SARL PROUST
- o SARL RAVEL
- o SARL ROSTAND
- o SARL VARESE
- o SARL VERDI
- o SARL WAGNER

Financements

La SARL MALLARME a, pour le refinancement intégral de son immeuble situé à Paris 9^{ème} et le financement de ses besoins généraux, souscrit, en date du 21 mars 2018, un prêt bancaire d'un montant de 10 600 K€ d'une durée de 9 ans.

Le 30 avril 2018, un prêt bancaire d'un montant global de 113 500 K€ d'une durée de 5 ans a été signé. Celui-ci permet de procéder au refinancement des 10 immeubles suivants :

- Paris (75002), propriété de la SARL ROSTAND,
- Paris (75009), propriété de la SARL GIDE,
- Gennevilliers (92), (5 actifs immobiliers), propriétés de la SARL RAVEL,
- Vitry-sur-Seine (94), propriété de la SARL VERDI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MOUSSORGSKI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MAHLER.

Préalablement à la mise en place de ce refinancement, le crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92) à usage d'activité, intégralement loué, détenu par la SARL RAVEL, a été cédé le même jour à BLEECKER moyennant le prix de 3 545 K€.

La SCI PARC DU SEXTANT a, le 26 juillet 2018, signé un avenant aux contrats de prêts en date du 25 juillet 2007, afin de proroger leur date d'échéance pour une durée expirant le 30 décembre 2019.

Baux

La SARL GABRIELLI a signé le 21 mars 2018 un bail en l'état futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, soit une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, pour une durée ferme de 12 années à compter du 30 septembre 2019 au plus tard et un loyer global annuel initial HT/HC de 7,377 M€. Cette signature intervient dans le cadre des réflexions engagées quant à la restructuration/réhabilitation complète de l'immeuble, laquelle a été initiée suite à la mise en redressement judiciaire du locataire, puis la résiliation anticipée, début 2018, du bail par l'administrateur judiciaire.

Afin de réaliser ce projet, la SARL GABRIELLI a, le 12 juin 2018, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier, l'acte authentique de vente devant intervenir au cours du 2^{ème} trimestre de l'exercice 2018/2019.

II.3. Activité et situation du Groupe BLEECKER

Libellé	01/09/2017 au 31/08/2018 en K€	01/09/2016 au 31/08/2017 en K€
Produits opérationnels	25 196	26 531
Résultat opérationnel hors cession d'actif	75 418	20 766
Résultat des cessions d'actifs	(382)	2 046
Résultat opérationnel après cession d'actif	75 036	22 812
Produits financiers	248	278
Résultat financier	(7 707)	(6 316)
Résultat net	67 329	16 496
Part du Groupe	66 723	18 104

Le total du bilan consolidé s'élève à 581 108 K€ contre 510 526 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 241 761 K€ contre 174 973 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers à périmètre constant.

II.4. Option pour le régime SIIC

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

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

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

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

Dans le cadre du projet de restructuration/réhabilitation complète de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376m² environ, à usage de bureaux, un contrat de promotion immobilière a été signé le 28 novembre 2018 par la SARL GABRIELLI. La livraison de l'immeuble est prévue le 30 septembre 2019 au plus tard.

Le 30 novembre 2018, la SCIDE LA CROIX DU SUD, a cédé vingt-huit lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 990 m² environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 2.900 K€ acte en main.

Aucun autre évènement n'est intervenu postérieurement au 31 août 2018.

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 paragraphe **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés figurant dans le Document de Référence au 31 août 2018.

En dehors de ces risques, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2018.

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

Principalement emprunteur à taux fixe, le Groupe BLEECKER est soumis faiblement au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la mise en place d'instruments de couverture de taux (CAP).

II.9 Information environnementale

Le cadre réglementaire relatif au reporting environnemental des sociétés ayant évolué, BLEECKER n'est plus assujéti à la publication d'un rapport RSE, ni à la déclaration de performance extra-financière qui l'a remplacé.

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 2018, 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 2017/2018 :

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

Les actions réalisées sur l'exercice 2017-2018 sont :

- La certification BREEAM IN USE International 2015 de l'immeuble parisien détenu par la SARL MOUSSORGSKI
- Le renouvellement des certifications BREEAM IN USE obtenues au cours des exercices précédents. Cela concerne les SARL RAVEL (cinq immeubles du Peripark Gennevilliers), MOLIERE, les SCI CROIX DU SUD et NEFLIER (immeuble B4 qui depuis a été cédé le 31

juillet 2018).

BLEECKER profite également des programmes de rénovation pour améliorer les performances environnementales de ses immeubles :

Au cours de l'exercice 2017/2018, BLEECKER a engagé un programme de restructuration/réhabilitation complète de l'actif de la SARL GABRIELLI, immeuble de bureaux situé au 123 Boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème}.

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

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

BLEECKER a également engagé un programme de travaux de rénovation et de mise aux normes sur l'immeuble de la SCI 176 RIVOLI. Dans le cadre de ces travaux, BLEECKER s'est entouré d'un conseil spécialisé dans la performance énergétique, afin d'étudier les opportunités d'amélioration de l'efficacité énergétique selon les solutions techniques retenues.

Les principales mesures prévues à ce stade sont :

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

Parallèlement, BLEECKER poursuit le déploiement de ses actions sur la gestion de ses immeubles, visant chaque fois que possible à améliorer leurs performances environnementales, les principaux faits marquants sont :

- La réalisation d'un audit sur l'actif de la SARL MALLARME dont l'objectif était de faire l'analyse énergétique du fonctionnement et des consommations de l'immeuble afin d'identifier les pistes d'économies possibles. Cet audit a permis d'optimiser le fonctionnement des systèmes de chauffage, de climatisation et d'éclairage.
- Les opérations de réglages et d'optimisation de ces équipements ont été réalisées suite à l'audit ; elles ont permis une réduction des consommations électriques de 18 MWh/an, soit une économie de 25% sur la consommation globale de l'immeuble.

Concernant le Peripark de Gennevilliers (certifié BREEAM Very Good sur les 5 immeubles) BLEECKER poursuit ses actions en faveur de l'environnement, notamment sur le thème de la biodiversité : suppression des produits phytosanitaires, paillage des espaces verts, multiplication des espèces végétales, prairie fleurie, mise en place d'abris pour la faune : hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux.

Dans ce nouvel écosystème équilibré et respectueux de l'environnement, il a paru intéressant de poser des ruches afin de favoriser la pollinisation naturelle des zones végétalisés, 3 ruches ont ainsi été posées en mai 2018 sur le Peripark. La première récolte de miel a été fructueuse et a permis de mettre en pot près de 50 kgs de miel, redistribué aux locataires du site.

La poursuite de notre engagement sur les prochains exercices

BLEECKER poursuit sa politique de développement durable sur ses trois axes majeurs :

- Créer et valoriser la valeur verte du parc immobilier et de ses procédés constructifs

Il s'agit d'améliorer chaque fois que possible la qualité environnementale des immeubles dans le cadre des travaux de rénovation.

Les pistes de progrès étudiées par BLEECKER, pour tous les programmes de construction neuves ou rénovations lourdes, sont :

- La réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, en prenant en compte tout le cycle de vie du bâtiment depuis sa construction jusque sa démolition ;
- La prise en compte du changement climatique dans la construction du bâtiment afin de garantir le confort des usagers sur le long terme.

➤ Gérer le parc de manière à rendre cette valeur verte pérenne dans le temps

BLEECKER a publié dans son dernier Rapport RSE des données sur les consommations énergétiques 2016 de son patrimoine, exprimées en moyenne par m². Une nouvelle collecte des consommations énergétiques de l'année 2018 sera réalisée sur le prochain exercice, afin d'affiner les résultats qui n'étaient souvent que partiels, et de pouvoir mesurer autant que possible l'évolution sur deux ans.

D'autres audits énergétiques pourront également être menés, notamment sur les immeubles de bureaux. L'objectif à terme est de disposer d'une cartographie énergétique du patrimoine afin de suivre les évolutions de consommation et de prioriser les axes de travail.

➤ Permettre une utilisation durable des actifs grâce au dialogue avec les locataires

SINOUE IMMOBILIER, l'Asset Manager de BLEECKER, maintient un contact étroit avec les locataires à l'occasion de visites périodiques qui sont l'occasion de collecter un certain nombre de données environnementales (consommations d'énergie, déchets, transports, ...) et d'échanger sur les actions d'amélioration possibles à mettre en place, les bonnes pratiques de gestion et d'utilisation des énergies, de l'eau, des déchets.

Par ailleurs, les guides utilisateurs mis en œuvre sur certains immeubles seront à terme généralisés.

II.10. Information sociale

Au 31 août 2018, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

II.11. Évolution et perspectives d'avenir

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

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens mais également sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France. A cet effet, BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité et les locaux d'activités récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe.

Concernant son portefeuille, grâce à un asset management dynamique, BLEECKER poursuit sa stratégie de revalorisation de ses actifs par :

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs tels que celui de la rue de Grenelle à Paris 15^{ème} développant une surface totale après travaux de 13 376 m², intégralement loué en l'état futur d'achèvement et dont la livraison est prévue pour le 30 septembre 2019 au plus tard ; et
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

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

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

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

Le Directoire

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

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2014	31/08/2015	31/08/2016	31/08/2017	31/08/2018
I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE					
a) Capital Social.....	20 787 356,7	20 787 356,7	20 787 356,7	20 787 356,	20 787 356,70
b) Nombre d’actions émises.....	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....					
II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	283 438	243 159	351 646	762 108	1 261 329
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et provis.....	(6 500 880)	(7 630 497)	26 748 533	(4 609 118)	60 120 153
c) Impôt sur les bénéfices.....					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(6 278 770)	(7 164 613)	26 737 710	(4 619 941)	60 022 254
e) Montant des bénéfices distribués.....	-	-	-	3 149 121	-
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(5,77)	(6,77)	23,74	(4,09)	53,36
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	(5,57)	(6,36)	23,73	(4,10)	53,27
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	-	-	-	2,80	
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales).....	-	-	-	-	-

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

BLEECKER S.A.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2018

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Cautions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A HT du dernier Exercice au 31/08/18	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/18	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL MAHLER	1 050 000	1 921 248	100,00%	11 057 500	-	-	1 351 863	-779 796	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	12 909	100,00%	1 653 100	-	-	796 979	-577 042	-
SARL MOZART	22 625	-4 662	100,00%	22 625	-	-	-	12 237	-
SARL RAVEL	6 445 500	1 712 318	100,00%	3 739 626	-	-	6 784 499	392 530	193 365
SARL BRAHMS	7 625	35 631	100,00%	501 725	-	-	-	-178 128	-
SARL VARESE	7 500	22 536	100,00%	127 500	-	-	-	-2 542	-
SARL WAGNER	2 685 201	276 991	100,00%	29 892 100	-	3 800 000	673 558	-952 367	12 402 923
SARL VERDI	7 625	351 384	100,00%	1 520 425	-	-	920 551	-533 503	-
SARL LULLI	7 625	914 894	100,00%	7 625	-	-	3 032	-227 379	2 765 301
SARL GIDE	427 000	605 030	100,00%	9 455 000	-	-	873 067	-325 355	4 453 000
SARL PROUST	12 200	42 784	100,00%	134 200	-	-	-	-5 856	-
SARL MOLIERE	1 037 000	145 654	99,98%	48 304 080	-	-	4 691 024	1 325 276	35 374 200
SARL ROSTAND	10 125	799 479	100,00%	8 649 625	-	-	1 268 870	-617 184	-
SARL MALLARME	8 283 000	2 485 118	100,00%	12 039 891	-	-	545 288	-1 264 774	5 963 760
SCI CHATEAUDUN	1 000	0	100,00%	1 000	-	-	-	-3 310	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	17 082 287	100,00%	21 107 525	-	-	2 241 636	-9 626 791	1 153 584
Sous total des titres Filiales				148 213 547		3 800 000			62 306 133
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				152 140 574					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
Sous Total Participations				300 720 318					
2/ Titres d'autocontrôle									
Titres BLEECKER			0,1775%	71 558					