

# **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

## **COMPTES CONSOLIDES**

**AU 31 AOUT 2019**

## I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2019	BLEECKER 31 08 2018
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		664 017	544 867
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	10.1.1.2	658 540	538 960
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>658 540</b>	<b>538 960</b>
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 477	2 907
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 477</b>	<b>2 907</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		19 781	36 240
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	700	5 532
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	9 470	15 601
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	619	213
Autres créances courantes	10.1.1.6	7 580	8 898
Instrument financiers dérivés	10.1.1.7	0	13
<b>Total des actifs courants</b>		<b>18 370</b>	<b>30 258</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	1 412	5 981
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>683 799</b>	<b>581 108</b>

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

		<b>BLEECKER</b>	<b>BLEECKER</b>
	Notes	<b>31 08 2019</b>	<b>31 08 2018</b>
		<b>K €</b>	<b>K €</b>
<b>PASSIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>270 819</b>	<b>243 451</b>
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		168 661	148 275
Résultat de l'exercice Groupe		74 280	66 723
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>269 705</b>	<b>241 761</b>
Réserve intérêts minoritaires		317	1 084
Résultat intérêts minoritaires		797	606
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 114</b>	<b>1 690</b>
Passifs financiers non courants		337 678	297 969
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	237 578	160 157
> Dont CBI	10.1.2.2	88 600	126 312
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	11 500
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	6 868	10 856
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>344 545</b>	<b>308 825</b>
Autres passifs courants	10.1.2.5	16 331	17 381
Passifs financiers courants	10.1.2.2	52 103	11 451
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		7 290	4 213
> Dont CBI		3 488	6 358
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont autres (*)		41 326	880
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>68 434</b>	<b>28 832</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>683 799</b>	<b>581 108</b>

(\*) Les passifs financiers courants au 31 août 2018 et 2019 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2019	31 08 2018
		K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Chiffre d'affaires hors taxes	10.2.1	21 035	24 918
Autres produits		448	278
<b>Produits opérationnels</b>		<b>21 483</b>	<b>25 196</b>
Charges externes		13 560	14 691
Impôts et taxes		2 934	3 127
Dotations aux provisions		-426	4 660
Autres charges		389	408
<b>Charges opérationnelles</b>	10.2.2	<b>16 457</b>	<b>22 886</b>
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	80 231	73 324
<b>Résultat opérationnel courant avant cession d'actif</b>		<b>85 257</b>	<b>75 635</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>412</b>	<b>-382</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>85 669</b>	<b>75 253</b>
Produits des autres valeurs mobilières		3	31
Autres produits financiers		7	0
<b>Produits financiers</b>		<b>9</b>	<b>31</b>
Intérêts et charges financières	10.2.3	10 588	7 934
Juste valeur des instruments financiers	10.2.3	13	21
<b>Charges financières</b>		<b>10 602</b>	<b>7 955</b>
<b>Résultat financier</b>	10.2.3	<b>-10 593</b>	<b>-7 924</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Impôts		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>75 077</b>	<b>67 329</b>
Part du Groupe		<b>74 280</b>	<b>66 723</b>
Intérêts minoritaires		<b>797</b>	<b>606</b>
Résultat par action		<b>66,05</b>	<b>59,33</b>
Résultat dilué par action		<b>66,05</b>	<b>59,33</b>

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2019 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2019 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  


---

1 124 686

Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	BLEECKER	BLEECKER
	31 08 2019	31 08 2018
	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
<b>Résultat net</b>	75 077	67 329
<b><i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b><i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	75 077	67 329
<i>Dont part groupe</i>	74 280	66 723
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	797	606

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-19	31-août-18
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>74 280</b>	<b>66 723</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		797	606
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :			
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>			
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			
<i>Charges/(Produits) d'impôts différés</i>			
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		(412)	382
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence (Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(80 231)	(73 520)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	10.2.3	13	21
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	10 579	7 686
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>5 026</b>	<b>1 898</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)</b>		<b>1 632</b>	<b>2 880</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>6 658</b>	<b>4 778</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(43 001)	(7 422)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	0	(2 234)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		430	4 716
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	9 269	11 984
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(33 302)</b>	<b>7 044</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.2.2	131 513	156 895
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.2.2	(53 152)	(155 771)
<i>Intérêts versés</i>	10.2.3	(8 948)	(7 686)
<i>Distribution de dividendes au public</i>		(46 337)	
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(1 371)	
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			(733)
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>21 704</b>	<b>(7 295)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>(4 938)</b>	<b>4 527</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>5 916</b>	<b>1 389</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>978</b>	<b>5 916</b>

(\*) La variation du besoin en fonds de roulement entre 2018 et 2019 provient essentiellement de la variation des dettes et des encours clients.

#### IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
<b>au 31 08 2017</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>841</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>1 756</b>	<b>122 257</b>	<b>18 104</b>	<b>174 973</b>	<b>-270</b>	<b>174 701</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2017												
							-6 365	24 469	-18 104			
Résultat de la période												
									66 723	66 723	606	67 329
Variations de périmètre												
								66		66	1 356	1 422
<b>au 31 08 2018</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>841</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>-4 609</b>	<b>146 792</b>	<b>66 723</b>	<b>241 761</b>	<b>1 690</b>	<b>243 451</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2018												
				1 238			12 447	53 038	-66 723			0
Résultat de la période												
									74 280	74 280	797	75 077
Variations de périmètre												
										0		
<b>au 31 08 2019</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>7 838</b>	<b>153 493</b>	<b>74 280</b>	<b>269 705</b>	<b>1 114</b>	<b>270 819</b>

## **V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et bureaux.

Les comptes consolidés au 31 août 2019 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER et présentés au Conseil de surveillance le 29 novembre 2019.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2018 AU 31 AOUT 2019**

##### **1.1.1 ACQUISITION D'IMMEUBLES**

Dans le cadre du projet de restructuration/réhabilitation de l'immeuble situé à Paris 15ème, d'une superficie totale de 13.376m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, la SARL GABRIELLI a :

-signé, le 28 novembre 2018, un contrat de promotion immobilière,

-acquis le 28 février 2019, à la suite de la levée anticipée de l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier, ledit immeuble moyennant le prix de 37 332K €.

Le 28 juin 2019, la SCI 30 HAUSSMANN a acquis un immeuble à usage mixte de commerce, de bureaux, et d'habitation sis à Paris 9ème, d'une surface de 1.160m<sup>2</sup> environ, moyennant le prix de 10.300 K€.

##### **1.1.2 BAUX**

Le 20 décembre 2018, la SARL MOLIERE a signé un bail commercial d'une durée de 10 ans, portant sur une surface de 945 m<sup>2</sup> environ à usage de commerce et de locaux annexes, dépendant de l'immeuble sis à Paris 8ème, pour un loyer annuel initial de 2.300K € HT HC.

Le 24 juillet 2019, la SCI PARC DU SEXTANT a signé un bail commercial d'une durée de 9 ans, portant sur une surface de 3.290 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux d'accompagnement, dépendant de l'ensemble immobilier sis à LIEUSAIN (77), pour un loyer annuel initial de 225.000 € HT HC.

Le 29 juillet 2019, la SARL RAVEL a signé un bail commercial d'une durée de 12 ans, portant sur une surface de 4.211 m<sup>2</sup> environ, dont 3.493m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et 718 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux et de locaux sociaux, dépendant de l'ensemble immobilier sis à GENNEVILLIER (92), pour un loyer annuel initial de 555.000 € HT HC.

##### **1.1.3 TITRES DE PARTICIPATION**

La SCI 30 HAUSSMANN a été constituée le 29 avril 2019. Elle est détenue à hauteur de 99,9% par la SARL WAGNER et de 0,1% par la SARL VARESE.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, BLEECKER a perçu 392.530 € de dividendes de la part de ses filiales.



#### 1.1.4 CESSIONS D'IMMEUBLES

Le 28 septembre 2018, BLEECKER a cédé l'immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 5.321 m<sup>2</sup> sis à BUSSY ST GEORGES (77), moyennant le prix de 3 032 K€.

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé :

- le 30 novembre 2018, 28 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 990 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 2 900 K€ ;
- le 18 juin 2019, 11 lots de copropriété, dépendant du même immeuble, d'une surface totale de 280m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, moyennant le prix total de 775 K€.

La SCI NEFLIER, détenue à 50% par le Groupe BLEECKER a, le 14 juin 2019, cédé deux immeubles d'une surface totale de 1.824m<sup>2</sup>, à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 3 200 K€.

#### 1.1.5 FINANCEMENTS BANCAIRES

Le 28 février 2019, la SARL GABRIELLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 83,3 M€ et d'une durée de trois ans ayant pour objet le financement, d'une part, du prix d'acquisition de l'ensemble immobilier à Paris 15ème et, d'autre part, du prix de revient des travaux de restructuration/réhabilitation hors taxe.

Le 15 mai 2019, la SA BLEECKER a signé un contrat de prêt d'un montant de 11 M€ et d'une durée de 18 mois, ayant pour objet le financement de ses besoins généraux et remboursable intégralement à la date d'échéance.

Le 28 juin 2019, la SCI 30 HAUSSMANN a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 10 M€ et d'une durée de quatre ans, avec faculté de prorogation d'un an, ayant pour objet le financement, d'une part, du prix d'acquisition de l'immeuble sis à Paris 9ème et, d'autre part, des travaux associés dans le cadre d'un projet de restructuration, rénovation, et valorisation.

#### 1.2 ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS AU 31 AOUT 2019

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

## 2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2018</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2019</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

(\*) dont 2 000 actions BLEECKER auto-détenues.

### 3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à vingt millions sept cent quatre-vingt-sept mille trois cent cinquante-six euros et soixante-dix centimes (20.787.356,70 €). Il est divisé en un million cent vingt-six mille six cent quatre-vingt-six (1.126.686) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros et quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au 31 août 2019 :

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

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 37,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent 23.641 actions BLEECKER, soit 2,10 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

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

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, ont consécutivement à l'annulation des 30.000 actions auto-détenues par la société BLEECKER, informé des l'AMF au titre de la variation du concert, détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote de BLEECKER, calculés en tenant compte du solde des actions auto-détenues, sur la base d'un capital composé de 1.126.686 actions et d'un nombre de 1.126.686 droits de vote déterminé en application de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

### 4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 31 08 2017	du 01 09 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019
Cours +haut	108,00 €	89,00 €	136 €	159 €
Cours +bas	41,00 €	59,07 €	59,11 €	89 €

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

### 5 DIVIDENDES

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2019, BLEECKER a perçu 392.530 € de dividendes de la part de ses filiales.

## 6 PARTIES LIEES

### 6.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2019	31 08 2018
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

### 6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2019, s'élèvent à 4.069.185 € HT au titre de l'asset management contre 3.655.198 € HT pour l'exercice précédent, à 597.404 € HT au titre de la gestion locative contre 702.395 € HT pour l'exercice précédent, et à 4.029.085 € pour l'asset stratégie contre 3.626.237 € pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 2.608.239 € HT contre 3.653.048 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par les honoraires de commercialisation et d'asset management liés au projet de restructuration/réhabilitation de la SARL GABRIELLI au cours de l'exercice précédent.
- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
  - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 3.254m<sup>2</sup> environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier propriété de la SARL MOLIERE. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.599.959 € HT contre 2.563.903 € HT pour l'exercice précédent.
  - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548m<sup>2</sup> et un loyer annuel actuel de 261.973 € HT contre 257.903 € HT l'exercice précédent.

- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 38.400 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019 contre 47.996 € HT au titre de l'exercice précédent.
  
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m<sup>2</sup> environ. Le loyer annuel actuel s'élève 9.118 € HT contre 16.052€ HT pour l'exercice précédent.
  
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 29.385 € HT contre 28.928 € HT pour l'exercice précédent.
  
- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2019 à 30.995 K€ et 10.330 K€, 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 134.711 € à et 44.888 € au 31 août 2019 contre 134.458 € et 43.957 € au titre de l'exercice précédent.

## 7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 7.1 HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DES PRETEURS DE DENIERS

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques et/ou des Privilèges des Prêteurs de Deniers (PPD) donnés en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 31 08 2019	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2019	Capital restant dû au 31 08 2018
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	66 082 688 €	17 250 000 €	50 600 000 €	41 065 957 €	66 082 688 €	-
SARL GIDE	13 385 000 €	13 385 000 €	0 €	14 053 850 €	-	12 924 891 €	13 292 978 €
SCI CROIX DU SUD	-	-	-	-	-	-	-
SARL MAHLER	20 690 000 €	20 690 000 €	0 €	11 124 500 €	10 600 000 €	19 978 781 €	20 547 756 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	10 599 694 €	0 €	9 181 700 €	5 520 000 €	10 308 500 €	10 547 000 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	12 590 000 €	0 €	13 219 500 €	-	12 157 219 €	12 503 444 €
SCI NEFLIER	-	-	-	-	-	-	-
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	0 €	18 997 000 €	-	3 230 288 €	3 390 288 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	11 590 000 €	0 €	12 546 358 €	-	10 644 200 €	11 035 363 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	10 980 000 €	0 €	7 490 520 €	4 568 157 €	10 035 900 €	10 406 475 €
SCI 176 RIVOLI	15 900 000 €	15 900 000 €	0 €	-	17 490 000 €	15 314 354 €	15 610 680 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	8 200 000 €	1.800.000 €	1 980 000 €	9 020 000 €	8 200 000 €	-
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 240 000 €	0 €	5 816 000 €	3 886 000 €	8 922 375 €	9 176 475 €
SARL RAVEL (ex SARL BELLINI absorbée)	-	-	-	-	-	-	-
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	18 225 000 €	0 €	4 956 008 €	14 180 242 €	17 598 515 €	18 099 703 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	-	8 207 812 €	8 441 563 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 250 000 €	0 €	2 264 500 €	3 248 000 €	5 069 531 €	5 213 906 €
SARL ROSTAND	18 320 000 €	18 320 000 €	0 €	12 824 725 €	6 889 901 €	17 690 250 €	18 194 050 €
SARL VERDI	7 300 000 €	7 300 000 €	0 €	1 809 933 €	5 855 067 €	7 049 063 €	7 249 813 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	-	4 180 000 €	3 050 000 €	3 350 000 €
	<b>264 002 382 €</b>	<b>244 903 871 €</b>	<b>17 250 000 €</b>	<b>175 789 594 €</b>	<b>126 503 324 €</b>	<b>236 464 368 €</b>	<b>167 059 494 €</b>

## 7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SCI PARC DU SEXTANT	1.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL GABRIELLI, SCI 14 RUE LAFAYETTE, 15 RUE LAFAYETTE, CROIX DU SUD, PARC DU SEXTANT, NEFLIER, 176 RIVOLI et 30 HAUSSMANN.

## 7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux sociétés MOLIERE et BLEECKER (Ex. CBI SALIERI-RAVEL, cédé à BLEECKER le 30 avril 2018), ont été nantis au profit des pools de crédits-bailleurs.

## 7.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

Néant.

## 7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2018	Montants au 31 08 2019	Objet
SA BLEECKER	46 131 €	47 021 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	85 854 €	87 510 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	61 169 €	63 477 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	29 750 €	-	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	137 820 €	132 315 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	90 440 €	-	Cautions bancaires locataires
SARL GABRIELLI	5 532 476 €	11 064 952 €	Caution bancaire locataire
SCI NEFLIER	104 594 €	-	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	39 989 €	39 989 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	242 375 €	249 912 €	Cautions bancaires locataires

## 7.6 PROMESSES DE VENTE

Néant.

## 7.7 COVENANTS

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

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 11 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 68% à 100% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 31 août 2019, comme au 31 août 2018, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

Étant précisé en ce qui concerne les *covenants* que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2019, le ratio le plus élevé constaté est de 70,2% pour 1 société alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 100% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2019, le ratio le moins élevé constaté était de 366,6% (calculé contractuellement sur 6 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2019, le ratio le moins élevé était de 119% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 115% au minimum.

Chaque contrat de financement bancaire ayant ses propres *covenants*, le non-respect de l'un d'eux n'aurait pas d'impact sur les autres contrats de financement bancaire.

L'emprunt obligataire émis par la SA BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 31 août 2019, ce ratio est respecté.

Par ailleurs, le nouveau prêt de 11 M€ contracté au cours de l'exercice clos au 31 août 2019 est également soumis aux respects des ratios suivants : DSCR >115%, ICR >200% et LTV < 65%. Les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes consolidés. Au 31 août 2019, ces ratios sont respectés.

## 8 BASE DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des valeurs mobilières de placement, des instruments financiers dérivés, et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- la valeur de marché des instruments dérivés,
- les provisions,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique. Toutefois, en fonction de l'évolution de ces hypothèses, les résultats pourraient différer des estimations actuelles.

## 9 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

### 9.1 REFERENTIEL

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2019 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2018.

### 9.2 PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, ces actifs ainsi que leurs passifs financiers liés sont reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation de l'état de la situation financière (le « Bilan »). Au 31 août 2019, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

Au compte de résultat, les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période après imputation préalable sur les charges correspondantes aux provisions utilisées. Par ailleurs, le compte de résultat présenté en comparatif au 31 août 2018 a fait l'objet de deux reclassements, sans aucune incidence sur le niveau de résultat net : reprise de provision à hauteur de 0,2 M€ en opérationnel au lieu de financier, et reclassement opéré entre



variation de juste valeur et dotation aux amortissements à hauteur de 0,2 M€.

### 9.3 NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2018

La norme IFRS 15 « *Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients* » dont l'application est rétrospective est sans impact sur les comptes du Groupe au 31 août 2019. Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 – contrats de location. En conséquence, les revenus locatifs ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme.

La norme IFRS 9 « *Instruments financiers* », publiée en remplacement de la norme « IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » dont l'application est rétrospective sur les dispositions relatives aux actifs financiers est sans impact sur les comptes consolidés, le Groupe a opté pour une application prospective des dispositions relatives aux instruments de couverture. Cette norme remplace la norme IAS 39 « *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* »

L'amendement IAS 40 est sans incidence sur la période.

### 9.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019

La norme IFRS 16 « *Contrats de location* », qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées, est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019. La norme IFRS 16 est attendue sans impact significatif compte tenu de l'absence de contrats de location autre que les contrats de crédit-baux déjà retraités en IAS 17. Les immeubles de placement découlant des contrats de crédit-baux continueront d'être comptabilisés au bilan au sein des immeubles de placement. S'ils seront dorénavant identifiés comme des droits d'utilisation, la dette locative déjà reconnue sous IAS 17 restera comptabilisée en passifs financiers. Par ailleurs, côté bailleur, la norme IFRS 16 n'apportera pas de modifications au bilan, et aucune incidence n'est attendue sur le compte de résultat étant donné la présentation actuelle des charges locatives refacturées en chiffre d'affaires.

## 9.5 METHODES DE CONSOLIDATION

L'ensemble des filiales de BLEECKER entre dans le périmètre de consolidation et est consolidé par intégration globale en raison du contrôle exclusif direct ou indirect de BLEECKER.

### 9.5.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 24 sociétés.

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

(\*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts	
			31 08 2019	31 08 2018	31 08 2019	31 08 2018	31 08 2019	31 08 2018
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	100	100	IG	IG	100	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	-	IG	-	100	-
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

La variation du périmètre de consolidation s'explique par la constitution de la SCI 30 HAUSSMAN au cours de l'exercice.

### 9.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

#### 9.5.2.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe BLEECKER.

### 9.5.2.2 Opérations réciproques

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

## 9.6 METHODES COMPTABLES

### 9.6.1 EVALUATION DE LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)

L'IFRS 13 définit la notion de juste valeur comme le prix qui serait payé pour le transfert d'un passif ou par la vente d'un actif lors d'une transaction entre des intervenants du marché à date de valorisation.

La norme IFRS 13 reprend la hiérarchie de la juste valeur retenue par l'IFRS 7, Instruments financiers :

- 1<sup>er</sup> niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement
- 2<sup>ème</sup> niveau : juste valeur déterminée à partir de données observables, soit directement (tel qu'un prix), soit indirectement (i.e. calculées à partir d'un autre prix), mais autres qu'un prix coté sur un marché actif relevant du niveau 1
- 3<sup>ème</sup> niveau : juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché

La norme IFRS 13 étend cette hiérarchie à l'évaluation de la juste valeur de tous les actifs et passifs (financiers et non financiers). Elle apporte également des précisions sur les principes à suivre pour classer une évaluation dans un des trois niveaux de la hiérarchie.

#### Immeubles de Placement :

Le Groupe Bleecker a confié à Cushman & Wakefield Expertise l'évaluation de la valeur vénale des actifs détenus par les filiales de la société Bleecker ou la société Bleecker elle-même.

Cette évaluation a été réalisée conformément aux Normes Européennes d'Evaluation Immobilières (EVS 2012 - 7<sup>ème</sup> édition) préparées par The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA).

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2019.

A la suite de l'adoption de la norme IFRS 13 à compter de l'exercice clos au 31 août 2014, les méthodes de valorisation des actifs utilisées par Cushman & Wakefield sont restées inchangées. L'IFRS 13 n'a donc pas modifié la valorisation des immeubles de placement en exploitation étant donné que les expertises réalisées jusqu'alors prenaient déjà en compte une utilisation optimale des actifs.

Des informations complémentaires sur ces méthodes sont publiées, conformément à cette nouvelle norme :

- Information sur les taux de rendement (cf 9.6.3), loyers par m<sup>2</sup> (cf 10.1.1.2)
- Taux de sensibilité : Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 659,24 M€ susvisée serait portée à 698,28 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 607,09 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

#### Instruments financiers :

Le Groupe BLEECKER ne réalise des opérations financières qu'avec des institutions de premier plan.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée par un expert indépendant. La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

#### 9.6.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2019, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant lors de la valorisation d'origine.

#### 9.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe BLEECKER.

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) 11-13 Avenue de Friedland à PARIS (75008), étant précisé que la valeur de l'immeuble acquis par la SCI 30 HAUSSMANN le 28 juin 2019 correspond au coût d'acquisition.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et suivant les principes contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3 % et 7 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,25 % et 8 %.

L'expert indépendant établit à titre indicatif une étude du marché immobilier se référant aux transactions intervenues sur la commune du bien et fait ressortir la valeur locative estimée en fonction de la superficie et de l'année de construction du ou des immeubles.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2019 sont appréhendés économiquement.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe BLEECKER pour être évalués en juste valeur.

#### 9.6.4 ACTIFS DESTINES A LA VENTE (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon la méthode de la juste valeur de la manière suivante :

- Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.
- Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession, si celle-ci est inférieure à l'expertise.
- Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Au 31 août 2019, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

#### 9.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9 (en remplacement d'IAS 39).

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées qui sont négociées activement sur les Marchés Financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les autres actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré (caps), et qui sont traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et généralement effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

Les autres actifs et passifs financiers sont évalués au coût historique déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

A ce titre, les emprunts sont évalués à leur coût historique amorti.

Au cours de l'exercice 2018/2019, les taux sont restés continuellement bas et les instruments de couvertures arrivés à échéance n'ont pas été renouvelés. Au 31 août 2019, la dette bancaire à taux variable fait l'objet d'une couverture à hauteur de 34.6% contre 87,5% au titre de l'exercice précédent, étant précisé que dans l'hypothèse d'un maintien au même niveau des instruments de couverture au cours de l'exercice clos au 31 août 2020, ceux-ci ne deviendraient efficaces qu'à partir d'une hausse des taux de 3.5%, soit un EURIBOR de +3,067%.

#### 9.6.6 STOCKS

L'activité du Groupe BLEECKER est une activité de foncière et les projets développés ont une vocation patrimoniale. De ce fait, il n'existe pas de stocks.

#### 9.6.7 CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux créances clients retraitées des prestations intra-groupes, et aux comptes courants débiteurs retraités des comptes courants de BLEECKER dans les sociétés du groupe.

Les autres créances à moins d'un an résultent des créances fiscales, sociales, sur cessions d'immobilisations et sur débiteurs divers.

#### 9.6.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2019.

#### 9.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 269 705 K€ contre 241 761 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.

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres et ce, quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

#### 9.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2019, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

#### 9.6.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation de BLEECKER. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe BLEECKER à des tiers.

Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

#### 9.6.12 IMPOTS

##### *9.6.12.1 Régime S.I.I.C*

A la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, le Groupe BLEECKER est soumis à une fiscalité spécifique liée au régime SIIC.

L'option au régime SIIC a entraîné l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant de l'impôt de sortie calculé au 31 août 2007 était de 4 527 K€, payable en 4 annuités. Les 4 annuités de 1 132 K€ chacune ont été versées le 14 décembre 2007, le 15 décembre 2008, 15 décembre 2009 et le 15 décembre 2010.

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.

#### 9.6.12.2 IFRIC 21

L'application de l'interprétation IFRIC 21 rend obligatoire la reconnaissance d'un passif au titre des taxes à la date de l'événement générant l'obligation et conduit à retraiter certaines taxes préalablement étalées sur l'exercice. La taxe concernée par ce retraitement au niveau du Groupe est la taxe foncière et se situe au niveau des charges locatives supportées.

### 9.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

#### 9.6.13.1 Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux fixe et à taux variable, le Groupe BLEECKER est exposé à la fluctuation des taux d'intérêts dans le temps.

La gestion de ce risque s'effectue par une constante surveillance de l'évolution des taux d'intérêt, la mesure de leur impact sur la situation financière du Groupe et la souscription d'instruments de couverture le cas échéant. Le taux variable concerne essentiellement les emprunts à court terme. Dans un contexte de taux historiquement bas, le recours à des instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie au cas par cas l'opportunité de souscrire à des instruments de couverture en fonction de l'évolution des taux.

#### 9.6.13.2 Le risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique d'investissement, sa stratégie de revalorisation de ses actifs et du refinancement de son endettement, le Groupe BLEECKER a besoin de mobiliser des ressources financières importantes.

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

### 9.6.14 SECTEURS OPERATIONNEL (IFRS 8)

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2018 et pour l'exercice clos le 31.08.2019.

**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2019**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2019 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>11 071</b>	<b>9 563</b>	<b>401</b>	<b>21 035</b>
	52,6%	45,5%	1,9%	100,0%
Autres produits d'exploitation	374	71	3	<b>448</b>
Charges d'exploitation	10 689	5 459	310	<b>16 457</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	76 009	2 762	1 460	<b>80 231</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>76 766</b>	<b>6 937</b>	<b>1 554</b>	<b>85 257</b>
	90,0%	8,1%	1,8%	100,0%
Produits Financiers	4	3	3	<b>9</b>
Charges Financières	8 872	1 712	19	<b>10 602</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-8 868</b>	<b>-1 708</b>	<b>-16</b>	<b>-10 593</b>
	83,7%	16,1%	0,2%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>67 898</b>	<b>5 229</b>	<b>1 538</b>	<b>74 665</b>
	90,9%	7,0%	2,1%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	73	339	<b>412</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>67 898</b>	<b>5 302</b>	<b>1 877</b>	<b>75 077</b>
	90,4%	7,1%	2,5%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2019 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	552 200	102 870	3 470	<b>658 540</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>552 200</b>	<b>102 870</b>	<b>3 470</b>	<b>658 540</b>
	83,9%	15,6%	0,5%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	700	0	<b>700</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>700</b>
	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>552 200</b>	<b>103 570</b>	<b>3 470</b>	<b>659 240</b>
	83,8%	15,7%	0,5%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2019 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	286 607	68 598	119	<b>355 323</b>
<b>TOTAL</b>	<b>286 607</b>	<b>68 598</b>	<b>119</b>	<b>355 323</b>
	43,5%	10,4%	0,0%	53,9%



**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2018**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2018 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>13 685</b>	<b>10 330</b>	<b>903</b>	<b>24 918</b>
%	54,9%	41,5%	3,6%	100,0%
Autres produits d'exploitation	83	193	2	<b>278</b>
Charges d'exploitation	16 502	5 987	396	<b>22 886</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	68 308	3 941	1 075	<b>73 324</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>65 574</b>	<b>8 477</b>	<b>1 585</b>	<b>75 635</b>
%	86,7%	11,2%	2,1%	100,0%
Produits Financiers	4	20	6	<b>31</b>
Charges Financières	5 838	2 018	98	<b>7 955</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-5 834</b>	<b>-1 998</b>	<b>-92</b>	<b>-7 924</b>
%	73,6%	25,2%	1,2%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>59 740</b>	<b>6 479</b>	<b>1 492</b>	<b>67 711</b>
%	88,2%	9,6%	2,2%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-262	-120	<b>-382</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>59 739</b>	<b>6 217</b>	<b>1 372</b>	<b>67 329</b>
%	88,7%	9,2%	2,0%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2018 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	432 920	101 240	4 800	<b>538 960</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>431 000</b>	<b>432 920</b>	<b>101 240</b>	<b>4 800</b>
%	80,3%	18,8%	0,9%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	5 532	0	<b>5 532</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>5 532</b>	<b>0</b>	<b>5 532</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>432 920</b>	<b>106 772</b>	<b>4 800</b>	<b>544 492</b>
%	79,5%	19,6%	0,9%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2018 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	249 870	69 371	155	<b>319 396</b>
<b>TOTAL</b>	<b>249 870</b>	<b>69 371</b>	<b>155</b>	<b>319 396</b>
%	78,2%	21,7%	0,0%	100,0%

## 10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 10.1 BILAN CONSOLIDE

#### 10.1.1 ACTIF

##### *10.1.1.1 Immobilisations incorporelles*

<b>En K€</b>	31 08 2018	Augmentations	Diminutions	<b>31 08 2019</b>
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			<b>3 000</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2019, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant lors de la valorisation d'origine.

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

##### *10.1.1.2 Immeubles de placement*

<b>En K€</b>	31 08 2018	Augmentations	Diminutions	<b>31 08 2019</b>
Immeubles de placement	538 960	122 705	3 125	<b>658 540</b>
Actifs destinés à la vente	5 532	700	5 532	<b>700</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>544 492</b>	<b>123 405</b>	<b>8 657</b>	<b>659 240</b>

Les immeubles de placement et les immobilisations en cours sont retenus à leur valeur d'expertise telle que définie par la norme IAS 40.

Au 31 août 2019, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2019, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble. Au 31 août 2019, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

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

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

Au 31 août 2019, la valeur de l'immeuble de la SCI 30 HAUSSMANN correspond à son coût d'acquisition, tel qu'il ressort de l'acte d'acquisition du 28 juin 2019.

Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2019 :

Société	Localisation	Surfaces (m²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 31/08/2019	Observations
Gabrielli	75 Paris XV	13 376	Bureaux	7 376 635 €	Loué à l'issue des travaux de restructuration (bail en l'état futur d'achèvement).
Gide	75 Paris IX	1 732		842 918 €	Loué
Wagner	92 Clichy	1 270		327 268 €	Loué
Néflier **	33 Pessac	0		8 880 €	Antenne / Réserve Foncière
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		858 663 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	2 830	Commerces	2 617 837 €	Loué
		548		263 986 €	Loué
Croix du Sud	77 Lieusaint	945	Bureaux	2 300 000 €	Loué à effet du 1er septembre 2019
		266		58 536 €	Loué
Bleeker	59 Hem	11	Bureaux	1 100 € *	Vacant
		3 600		188 083 €	Loué
Parc du Sextant	77 Lieusaint	8 788	Activité	1 127 177 €	Loué
		5 357		400 681 €	Loué
Ravel	92 Gennevilliers - Peripark - Batiment A	647	Activité	45 300 € *	Vacant
		8 833		1 064 750 €	Loué
		4 235		555 000 €	Loué
		2 684		363 038 €	Loué
		10 923		1 496 721 €	Loué
		258		51 400 € *	Vacant
Verdi	94 Vitry sur Seine	5 229	838 403 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	8 523	Bureaux	834 029 €	Loué
		1 536	Bureaux	977 650 €	Loué
		122	Commerces	74 029 €	Loué
		190		133 000 € *	Vacant
57	Habitation	11 253 €	Loué		
352		114 400 € *	Vacance technique		
Maillarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	565 381 €	Loué
		246	Commerces	81 186 €	Loué
Lulli	75 Paris XI	390	Commerces	225 000 €	Loué à compter du 16 septembre 2019
14 rue Lafayette	75 Paris IX	1 548	Bureaux	711 822 €	Loué
		69	Bureaux	38 000 € *	Vacant
		79	Commerces	48 306 €	Loué
		108	Commerces	84 600 € *	Vacant
15 rue Lafayette	75 Paris IX	1 304	Bureaux	641 812 €	Loué
		214	Commerces	115 472 €	Loué
Rostand	75 Paris II	1 135	Bureaux	626 370 €	Loué
		659	Commerces	302 930 €	Loué
		523	Habitation	169 643 €	Loué
176 Rivoli	75 Paris I	790	Bureaux	491 654 €	Loué
		152	Bureaux	114 000 € *	Vacant
		326	Commerces	181 156 €	Loué
		90	Habitation	22 589 €	Loué
		190	Habitation	69 400 € *	Vacant
30 Haussman	75 Paris IX	667	Bureaux	231 959 €	Loué
		161	Bureaux	113 000 € *	Vacant
		247	Commerces	107 087 €	Loué
		85	Habitation	25 500 € *	Vacance technique
<b>TOTAL (détenion 100%)</b>		<b>93 541</b>		<b>27 897 604 €</b>	

\*Loyers prévisionnels

\*\*Partenariats :

-SCI Néflier détenue à 50% par la SARL Brahms, elle-même détenue indirectement à 100% par la SA Bleeker

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2019	31 08 2018
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>538 960</b>	<b>476 610</b>
Acquisitions y compris CBI	10 300	1 920
Travaux	33 064	4 862
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	(700)	(5 532)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	80 231	73 520
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(3 315)	(12 420)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>658 540</b>	<b>538 960</b>

#### 10.1.1.3 *Autres actifs non courants*

En K€	31 08 2018	Augmentations	Diminutions	31 08 2019
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 906		430	2 477
<b>Valeur nette</b>	<b>2 906</b>	<b>0</b>	<b>430</b>	<b>2 477</b>

#### 10.1.1.4 *Clients et comptes rattachés*

En K€	31 08 2019	31 08 2018
Clients et comptes rattachés	11 934	22 151
Dépréciation	-2 463	-6 550
<b>Valeur nette</b>	<b>9 470</b>	<b>15 601</b>

Au 31.08.2019 et au 31.08.2018, le poste « *Clients et comptes rattachés* » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2018, à hauteur de 100% du montant HT de la créance, soit 4,8 M€ a été ramenée à 915 K € au 31.08.2019, compte tenu des dispositions du jugement relatif à l'adoption du plan de redressement judiciaire.

#### 10.1.1.5 *Avances et acomptes versés*

En K€	31 08 2019	31 08 2018
Avances et acomptes versés	619	213
<b>Valeur nette</b>	<b>619</b>	<b>213</b>

#### 10.1.1.6Autres créances courantes

<b>En K€</b>	<b>31 08 2019</b>	<b>31 08 2018</b>
Créances fiscales	5 038	3 589
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	958	1 245
Débiteurs divers	1 571	4 051
<b>Valeur nette</b>	<b>7 580</b>	<b>8 898</b>

La hausse des créances fiscales est directement liée au crédit de TVA consécutifs aux travaux engagés sur les immeubles de placement.

#### 10.1.1.7Instruments financiers dérivés

<b>En K€</b>	<b>31 08 2019</b>	<b>31 08 2018</b>
Contrats CAP	0	13
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

#### 10.1.1.8Trésorerie et équivalents de trésorerie

<b>En K€</b>	<b>31 08 2019</b>	<b>31 08 2018</b>
Valeurs mobilières de placement	8	4
Disponibilités	1 404	5 977
Trésorerie	1 412	5 981
Découverts bancaires	-434	-66
<b>Valeur nette</b>	<b>978</b>	<b>5 916</b>

### 10.1.2 **PASSIF**

#### 10.1.2.1Capitaux propres

Au 31 août 2019, le capital social de BLEECKER s'élève à 20 787 356,70 €, divisé en 1 126 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

Au 31 août 2019, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	31 08 2019	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511
Auto-détention en %		0,18%

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers.

### 10.1.2.2 *Passifs financiers courants et non courants*

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2018	31 08 2019	31 08 2019	31 08 2019	< 1 an	31 08 2020	1 à 5 ans	31 08 2024	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>156 735</b>	<b>3 186</b>	<b>- 1 563</b>	<b>151 987</b>	<b>-3 201</b>	<b>148 786</b>	<b>-138 373</b>	<b>10 413</b>	<b>-10 413</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500	0	
Emprunts bancaires	144 984	2 934	-1 811	140 239	-2 953	137 286	-126 873	10 413	-10 413
Intérêts provisionnés	251	251	248	248	-248				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>151 805</b>	<b>41 172</b>	<b>85 836</b>	<b>196 468</b>	<b>-7 575</b>	<b>188 893</b>	<b>-116 048</b>	<b>72 846</b>	<b>-72 846</b>
Emprunts bancaires	19 001	456	85 283	103 827	-3 534	100 294	-100 294	0	0
Intérêts provisionnés	68	68	119	119	-119				
Crédit-bail	132 670	40 582	0	92 088	-3 488	88 600	-15 754	72 846	-72 846
Découvert bancaire	66	66	434	434	-434				
<b>Total dette brute</b>	<b>308 539</b>	<b>44 358</b>	<b>84 273</b>	<b>348 455</b>	<b>-10 776</b>	<b>337 679</b>	<b>-254 421</b>	<b>83 258</b>	<b>-83 258</b>

**Note :** La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement	ENCOURS
	31 08 2018					31.08.2019
CASH	Emprunt obligataire	11 500				11 500
	Emprunts bancaires	167 379		83 839	-5 197	246 021
	Dettes de CBI	133 152			-40 726	92 426
	Comptes courants d'associés	880		47 676	-7 229	41 327
	<b>Flux cash hors concours bancaires</b>			<b>131 513</b>	<b>53 152</b>	
Concours bancaires	66		434	-66	434	
NON CASH	Emprunt obligataire					0
	Emprunts bancaires	-3 074			1 487	-1 587
	Dettes de CBI	-482			144	-338
	Concours bancaires					0
	Comptes courants d'associés					0
<b>Total</b>	<b>309 420</b>		<b>131 949</b>	<b>-51 587</b>		<b>389 782</b>

### 10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2019	31 08 2018
Dépôts et cautionnements reçus	6 868	10 856
<b>Total</b>	<b>6 868</b>	<b>10 856</b>

Le poste « dépôts et cautionnements reçus » correspond aux dépôts de garantie versés par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER. La baisse par rapport à l'exercice clos le 31 août 2018 est liée principalement au départ d'un locataire sur un actif actuellement en restructuration.

### 10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2019	31 08 2018
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2019	31 08 2018
Dettes fiscales et sociales	3 669	4 333
Autres dettes	1 557	1 853
Produits constatés d'avance	7 139	6 457
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 967	4 738
<b>Total</b>	<b>16 331</b>	<b>17 381</b>

## 10.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 10.2.1 LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2019 est de 21.035 K€, dont 4.304 K€ de charges refacturées, contre 24.919 K€ au 31 août 2018, dont 4.964 K€.

Cette baisse du chiffre d'affaires notamment due principalement du aux cessions des actifs immobiliers sis à BUSSY SAINT GEORGES (77) et à PESSAC (33), lesquelles ont cependant été compensées par le plein effet des baux sur la période et l'acquisition de l'actif sis à Paris 9<sup>ème</sup> par la SCI 30 HAUSSMANN, loué à hauteur de 79%.

### 10.2.2 CHARGES OPERATIONNELLES

Les charges opérationnelles comprennent essentiellement :

- les charges locatives qui incombent au propriétaire, charges liées aux travaux, frais de contentieux éventuels ainsi qu'aux frais liés à la gestion immobilière,
- les charges locatives à récupérer auprès des locataires.

Toutes les charges y compris celles récupérables auprès des locataires sont comptabilisées en Charges. Les charges récupérées auprès des locataires sont comptabilisées en Produits.

### 10.2.3 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

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

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

<b>en K€</b>	<b>31 08 2019</b>	31 08 2018
<b>Produits financiers</b>	<b>9</b>	<b>31</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	7 765	4 580
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	2 823	3 354
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>10 588</b>	<b>7 934</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>10 579</b>	<b>7 903</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	13	21
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>10 593</b>	<b>7 924</b>