

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 ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 11 FEVRIER 2021

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 2020,

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 sociaux et des comptes consolidés qui vous sont présentés. Ils vous donneront également lecture de leur rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce.

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

Présentation de la société

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

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

I. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

I.1. Principes et méthodes comptables

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2020 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 2020

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, BLEECKER a perçu 2 489 K€ de dividendes de la part de ses filiales.

BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sur l'exercice clos au 31 août 2020. Grâce à la mise en place avec ses parties prenantes de mesures spécifiques, principalement dans le domaine des baux (étalement du paiement des loyers) et des financements (report d'échéances), BLEECKER a pu maintenir ses revenus locatifs au titre de l'exercice écoulé.

I.3. Activité et situation de la société

Au cours de l'exercice, BLEECKER a perçu des revenus locatifs de 1.851.226 € contre 2.005.550 € au titre de l'exercice précédent. Celui-ci provient essentiellement des loyers perçus sur les deux immeubles détenus par BLEECKER situés à HEM (59) et à GENNEVILLIERS (92). Cette baisse des revenus locatifs est liée principalement à une refacturation exceptionnelle des charges intervenue au cours de l'exercice clos le 31 août 2019 liée à l'acquisition le 30 avril 2018 par BLEECKER du crédit-bail immobilier portant sur l'actif sis à Gennevilliers (92).

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.873.969 € contre 2.005.817 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 7.426.191 € contre 7.131.214 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (5.552.222) € contre (5.125.396) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de 774.868 € contre un résultat financier de (676.248) € au titre de l'exercice précédent.

Aucun résultat exceptionnel n'est constaté au cours de l'exercice, contre 1 672 261 € au cours de l'exercice précédent, lié à la cession de l'immeuble situé à BUSSY SAINT GEORGES (77).

Le résultat net de la société est une perte de (4.777.353) € contre une perte de (4 136 041) € au titre de l'exercice précédent.

Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2020 à 28,5 M€ et 9,5 M€.

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

Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 396 453 € et à 132 032 € au 31 août 2020 contre 134.711€ et 44.888 € au titre de l'exercice précédent.

I.4. Événements postérieurs à la clôture

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

I.5. Option pour le régime SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1^{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 2020

GABRIELLI SARL

La SARL GABRIELLI a poursuivi les travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble situé à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376m² environ, à usage de bureaux, lesdits travaux s'inscrivant dans un objectif de certification environnementale BREEAM selon le référentiel BREEAM international Refurbishment and Fit-Out (RFO) 2015. La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, desdits travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble, dans le cadre du contrat de promotion immobilière. Les travaux d'aménagement intérieurs sont en cours, et devraient être achevés fin 2021.

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, est propriétaire bien immobilier à usage de commerces, d'une surface de 390 m² situé à PARIS (75011). Cet immeuble est intégralement loué.

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

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 74 % compte tenu de la surface vacante et de la vacance technique.

MALLARME SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 1.389 m² situé à PARIS (75009), 10, rue La Fayette. Cet immeuble est loué à 86 %.

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 87 %.

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 intégralement loué.

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.

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

MOUSSORGSKI 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.

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

MOZART SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, 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, a cédé le 28 février 2020, un bien immobilier à usage de bureaux et de locaux d'activité de 6.004 m² situé à LIEUSAIN (77), moyennant le prix total de 6,3 M€.

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 277 m² situé à LIEUSAIN (77). Cet immeuble est loué à hauteur de 96 %.

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 98 %,
- un immeuble de 5.229m², intégralement loué.

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

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 loué à hauteur de 79 % compte tenu du départ de locataires et de la vacance technique.

VARESE SARL

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

- 0,10 % du capital de la SCI 14 RUE LAFAYETTE
- 0,10% du capital de la SCI 15 RUE LAFAYETTE
- 1% du capital de la SCI CROIX DU SUD
- 0,10% de la SCI 30 HAUSSMANN
- 0,10% du capital de la SCI 176 RIVOLI
- 0,02% du capital de la SARL MOLIERE

VERDI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m². 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 et à hauteur de 99,90 % la SCI 30 HAUSSMANN.

SCI 176 RIVOLI

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé rue de Rivoli à Paris (75001), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1549 m². Cet immeuble est loué à hauteur de 58,14 % compte tenu de la vacance technique.

Des travaux de rénovation et de mise aux normes techniques, thermiques et de biodiversité sont en cours concernant cet immeuble

SCI 30 HAUSSMANN

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé boulevard Haussmann (75009), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1160 m². Cet immeuble est loué à hauteur de 63 %.

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

BRAHMS SARL

Cette sous-filiale, détenue à 100 % par la BLEECKER, 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 dispose d'une réserve foncière à PESSAC (33), suite à la cession au cours de l'exercice précédent, de deux immeubles situés à PESSAC (33), d'une surface totale de 1.824 m², à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 3,2 M€.

Postérieurement au 31 août 2020, deux promesses unilatérales de vente portant sur des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m² appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix hors-taxes de 1,420 M€, ont été conclues. Ces promesses, conclues sous conditions suspensives, devront être réitérées au plus tard le 29 janvier 2021.

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

| FILIALES | Chiffre d'affaires H.T au 31.08.2020– en Euros | Résultat net comptable au 31.08.2020 – en Euros |
|-------------------------|--|---|
| SCI 176 RIVOLI | 698.898 € | (3.160.940) € |
| GABRIELLI SARL | 108.631 € | (3.523.242) € |
| GIDE SARL | 1.071.138 € | 154.939 € |
| LULLI SARL | 233.578 € | 16.938 € |
| MAHLER SARL | 1.333.528 € | (328.576) € |
| MALLARME SARL | 546.623 € | (635.289) € |
| MOLIERE SARL | 4.132.439 € | 500.877 € |
| MOUSSORGSKI SARL | 952.661 € | 9.932 € |
| MOZART SARL | 0 € | (19.411) € |
| SCI PARC DU SEXTANT | 209.427 € | 3.259.366 € |
| PROUST SARL | 0 € | (11.384) € |
| SCI DE LA CROIX DU SUD | 84.395 € | 58 005 € |
| RAVEL SARL | 5.873.929 € | 973.957 € |
| ROSTAND SARL | 1.222.299 € | (91.548) € |
| VARESE SARL | 0 € | (5.713) € |
| VERDI SARL | 582.373 € | 25.888 € |
| WAGNER SARL | 621.234 € | 181.843 € |
| BRAHMS SARL | 0 € | 705.251 € |
| SCI NEFLIER | 4.359 € | (149.493) € |
| SCI 30 HAUSSMANN | 106 824 | (659.549) € |
| SCI DU 14 RUE LAFAYETTE | 925.694 € | 185 114 € |
| SCI DU 15 RUE LAFAYETTE | 863.552 € | 174 997 € |

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

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

1.7.1. Périmètre du contrôle interne

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

1.7.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

- Le Conseil de surveillance

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

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

- Le Directoire

Composition du Directoire

Le Directoire est composé, de 2 membres :

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

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

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

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

Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

Réunions du Directoire

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

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

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

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

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

1.7.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

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

- organise et supervise la gestion immobilière locative assurée par les équipes « Administrateur de biens », adapte les mandats de gestion immobilière aux besoins de la SA BLEECKER, et de ses filiales,
- contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,
- organise la réalisation des travaux de construction et de réhabilitation,
- veille à la souscription par la société concernée de toute police d'assurance requise et aux paiements de primes,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans leur politique d'investissement :
 - o présentation à la SA BLEECKER ou à la filiale concernée, de l'actif immobilier répondant aux critères d'investissement fixés, 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 à la suite 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 retard ou le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe BLEECKER, ainsi que ses perspectives de croissance.

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

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

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

Assurance des immeubles

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

Au 31 août 2020 et à ce jour, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

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

Évolution du marché immobilier

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

Environnement et santé – Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

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

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

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

Fluctuation des taux d'intérêt

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

Au 31 août 2020, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 193,45 M€, soit 55,87% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Considérant que 40,7% de la dette à taux variable est basée sur un indice non flooré à 0 et bénéficie donc du contexte actuel de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER ne seraient défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières, qu'à partir d'un Euribor 3 mois de 0,45 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 1%.

Trésorerie

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

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

Risques juridiques et fiscaux

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

Contrôle de l'information financière et comptable

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

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

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

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

La facturation et le recouvrement des loyers et des charges suivent également un processus de contrôles successifs afin d'identifier notamment les retards de paiement et les impayés pour mettre immédiatement en œuvre les procédures de recouvrement. Ces informations sont également transmises aux dirigeants du Groupe BLEECKER au cours de réunions 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 2020, 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.
- d'un prêt d'un montant de 11 M€, mis en place le 15 mai 2019 pour une durée de 18 mois, prorogée de 6 mois jusqu'au 15 mai 2021, ayant pour objet le financement de ses besoins généraux et remboursable intégralement à la date d'échéance.

Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 août 2020, 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 2020.

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 2020

L'exercice écoulé fait apparaître une perte de (4 777 353) €

Il vous est proposé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 août 2020 s'élevant à (4 777 353) euros au « Report à nouveau » :

| | |
|---|---------------|
| - Perte de l'exercice | (4 777 353) € |
| - Report à nouveau | 3 702 159 € |
| | ----- |
| - Report à nouveau après affectation..... | (1 075 194) € |

Il est rappelé que

- aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31.08.2019.
- l'assemblée générale mixte du 21 février 2019, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2018, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 46 337 063,20 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 41,20 € 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 28 mai 2019.
- aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre de l'exercice clos le 31.08.2017.

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 | | | | | 18 |
| Montant total H.T. | 595 708,83 € | 1 575 266,26 € | 17 648,57 € | 12 000,00 € | 178 475,82 € | 1 783 390,65 € |
| % du montant total des achats H.T. de l'exercice | 7,20% | 19% | 0,21% | 0,14% | 2,16% | 21,55% |
| <i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</i> | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | Néant | | | | | |
| Montant total des factures exclues | Néant | | | | | |
| <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 | 7 | | | | | 2 |
| Montant total H.T. | 464 256,05 € | 0 | 0 | 0 | 83 190,90 € | 83 190,90 € |
| % du montant total des C.A. H.T. de l'exercice | 20,90% | 0% | 0% | 0% | 3,74% | 3,74% |
| <i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i> | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | Néant | | | | | |
| Montant total des factures exclues | Néant | | | | | |
| <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 31.08.2020 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 2016 au 31 08 2017 | du 01 09 2017 au 31 08 2018 | du 01 09 2018 au 31 08 2019 | du 09 2019 au 31 08 2020 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Cours +haut | 89,00 € | 136 € | 159 € | 193 € |
| Cours +bas | 59,07 € | 59,11 € | 89 € | 125 € |

2.316 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 2020

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2020 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

Au 31 août 2020, 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 2020.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019 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 21 février 2019.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, ni à ce jour.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

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

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 21 février 2019.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, ni à ce jour.

I.16.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019 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 montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 20.280.240 euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation sous réserve de l'adoption de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2019,

- 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 21 février 2019.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, ni à ce jour.

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 détail de la politique de développement durable de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice 2019/2020 tant dans la gestion de ses actifs immobiliers que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe II.9 « Informations Environnementales » ci-dessous.

I.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 2020 et à ce jour.

II. COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER AU 31 AOUT 2020

II.1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2020 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 2020

Financements bancaires

Le 14 février 2020, la SCI 176 RIVOLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 2, 640 M€ et d'une durée de seize mois ayant pour objet le financement d'indemnités d'éviction au profit de deux locataires de l'immeuble situé à PARIS (75001), en conséquence de la résiliation de baux commerciaux intervenue dans le cadre des travaux de restructuration, rénovation et valorisation dudit immeuble.

Cessions d'immeubles

Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m² environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6 ,3 M€.

Participations

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

II.3. Activité et situation du Groupe BLEECKER

| Libellé | 01/09/2019 au 31/08/2020 En K€ | 01/09/2018 au 31/08/2019 En K€ |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Produits opérationnels | 22 919 | 21 483 |
| Résultat opérationnel hors cession d'actif | 40 789 | 85 257 |
| Résultat des cessions d'actifs | 1 346 | 412 |
| Résultat opérationnel après cession d'actif | 42 135 | 85 669 |
| Produits financiers | 1 | 9 |
| Résultat financier | (9 200) | (10 593) |
| Résultat net | 32 935 | 75 077 |
| Part du Groupe | 31 840 | 74 280 |

Le total du bilan consolidé s'élève à 716 956 K€ contre 683 799 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 301 544 K€ contre 269 705 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 2020

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m² environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17, 550 M€.

La SCI NEFLIER a consenti, les 16 et 22 octobre 2020, deux promesses unilatérales de vente portant sur des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m² appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix hors-taxes de 1,420 M€. Ces promesses, conclues sous conditions suspensives, devront être réitérées au plus tard le 29 janvier 2021.

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018. Les travaux d'aménagement intérieurs sont en cours, et devraient être achevés fin 2021.

A la date de publication des comptes clos au 31 août 2020 et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif postérieur à la clôture. Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut à ce jour totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation.

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

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

II.7. Description des risques et incertitudes

Une description des risques financiers figure au Chapitre 3. Document d'Enregistrement Universel au 31 août 2020 déposé le 17 décembre 2020 à l'Autorité des Marchés Financiers.

En dehors de ces risques et de ceux liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2020.

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

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

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.

II.9 Information environnementale

Le présent chapitre rappelle la politique de développement durable de BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2020, tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

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

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

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

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

Les principales actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2020 :

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

Les actions réalisées sur l'exercice clos au 31 août 2020 sont :

- Le renouvellement des certifications BREEAM IN USE obtenues au cours des exercices précédents. Cela concerne les cinq immeubles du Peripark Gennevilliers (SARL RAVEL pour les bâtiments A, B, C, D et SA BLEECKER pour le bâtiment E), ainsi que les immeubles des SARL MOLIERE et MOUSSOROSKI.

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

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2020, BLEECKER a poursuivi son 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 ».

Durant l'exercice clos au 31 août 2020 BLEECKER a poursuivi également son programme de travaux de rénovation et de mise aux normes sur l'immeuble de la SCI 176 RIVOLI. Pour rappel, les principales mesures mises en œuvre sont :

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

Enfin, au cours de l'exercice clos au 31 août 2020 :

BLEECKER a engagé un programme de rénovation de l'immeuble de la SCI 30 HAUSSMAN comprenant la rénovation des parties communes : remplacement des châssis vitrés, mise en place d'abris poubelles adaptés au tri sélectif, relamping complet en éclairage LED (en cours de réalisation).

BLEECKER a mené sur l'immeuble SARL LULLI une rénovation complète intégrant le remplacement des châssis vitrés, la mise en place d'une isolation thermique en toiture, l'installation d'un nouveau mode de chauffage et de climatisation plus performant (travaux achevés).

Parallèlement, BLEECKER poursuit sa réflexion sur l'optimisation de la gestion et de l'utilisation de ses immeubles dans le but de réduire les consommations énergétiques et d'améliorer leurs performances environnementales.

La poursuite de notre engagement sur les prochains exercices

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

Les premières actions réalisées ou en cours sont :

- L'établissement d'un plan de comptage de chacun des immeubles assujettis ;
- La collecte des données disponibles sur la performance énergétique des immeubles et leurs consommations,
- La collecte des données de consommations auprès des locataires afin de pouvoir assurer en 2021 leur publication sur la plate-forme OPERAT.

Des réflexions sont menées sur les modalités d'échanges avec toutes les parties prenantes, et notamment les locataires afin d'engager sur chacun des immeubles assujettis une démarche commune et des plans d'actions concertés afin d'atteindre les objectifs fixés par le décret.

II.10. Information sociale

Au 31 août 2020, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

II.11. Évolution et perspectives d'avenir

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France. BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

BLEECKER poursuit également sa stratégie de revalorisation de ses actifs en patrimoine par :

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui du boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème} développant une surface totale après travaux de 13.376 m²,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

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

BLEECKER reste également susceptible de poursuivre ses arbitrages d'actifs matures ou non

stratégiques, afin d'investir dans de nouveaux projets immobiliers offrant une rentabilité attractive et/ou disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme.

BLEECKER demeure confiant dans la poursuite de sa stratégie, grâce notamment à son positionnement qui est un atout majeur. Compte tenu du contexte économique généré par la crise sanitaire, BLEECKER se réserve, néanmoins, la faculté d'étudier d'autres thèses d'investissement.

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

A Paris, le 26 novembre 2020

Le Directoire

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

| NATURE DES INDICATIONS | 31/08/2016 | 31/08/2017 | 31/08/2018 | 31/08/2019 | 31/08/2020 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE | | | | | |
| a) Capital Social..... | 20 787 356,70 | 20 787 356,70 | 20 787 356,70 | 20 787 356,70 | 20 787 356,70 |
| b) Nombre d’actions émises..... | 1 126 686 | 1 126 686 | 1 126 686 | 1 126 686 | 1 126 686 |
| c) Nombre d’obligations convertibles en actions..... | | | | | |
| II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES | | | | | |
| a) Chiffre d’affaires hors taxes..... | 351 646 | 762 108 | 1 261 329 | 2 005 550 | 1 851 226 |
| b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et provis..... | 26 748 533 | (4 609 118) | 60 120 153 | (3 871 405) | (4 523 471) |
| c) Impôt sur les bénéfices..... | | | | | |
| d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov..... | 26 737 710 | (4 619 941) | 60 022 254 | (4 136 041) | (4 777 353) |
| e) Montant des bénéfices distribués..... | - | 3 149 121 | - | 46 337 063 | - |
| III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION | | | | | |
| a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov..... | 23.74 | (4,09) | 53,36 | (3,44) | (4.01) |
| b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov..... | 23.73 | (4,10) | 53,27 | (3,67) | (4.24) |
| 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.

TABLEAUX DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2020

| 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 31/08/20 | Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/20 | Dividendes Encaissés |
|--|----------------|---|---------------------------------------|--|--|---|---|--|---------------------------------|
| RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS | | | | | | | | | |
| 1/ Filiales (+50% du Capital détenu) | | | | | | | | | |
| SARL MAHLER | 1 050 000 | 783 691 | 100,00% | 11 057 500 | - | - | 1 333 528 | -328 576 | - |
| SARL MOUSSORGSKI | 7 625 | -576 874 | 100,00% | 1 653 100 | - | - | 952 661 | 9 932 | - |
| SARL MOZART | 22 625 | -11 841 | 100,00% | 22 625 | - | - | - | -19 411 | - |
| SARL RAVEL | 6 445 500 | 644 550 | 100,00% | 3 739 626 | - | - | 5 873 929 | 973 957 | - |
| SARL BRAHMS | 7 625 | 228 973 | 100,00% | 501 725 | - | - | - | 705 251 | - |
| SARL VARESE | 7 500 | 13 049 | 100,00% | 127 500 | - | - | - | -5 713 | - |
| SARL WAGNER | 2 685 201 | -937 052 | 100,00% | 29 892 100 | - | 3 800 000 | 621 234 | 181 843 | - |
| SARL VERDI | 7 625 | 171 415 | 100,00% | 1 520 425 | - | - | 582 373 | 25 888 | - |
| SARL LULLI | 7 625 | 505 170 | 100,00% | 7 625 | - | - | 233 578 | 16 938 | - |
| SARL GIDE | 427 000 | 311 471 | 100,00% | 9 455 000 | - | - | 1 071 138 | 154 939 | - |
| SARL PROUST | 12 200 | 32 627 | 100,00% | 134 200 | - | - | - | -11 384 | - |
| SARL MOLIÈRE | 1 037 000 | 1 631 213 | 99,98% | 48 304 080 | - | - | 4 132 439 | 500 877 | - |
| SARL ROSTAND | 10 125 | 51 858 | 100,00% | 8 649 625 | - | - | 1 222 299 | -91 458 | - |
| SARL MALLARME | 8 283 000 | 750 246 | 100,00% | 12 039 891 | - | - | 546 623 | -635 289 | - |
| SCI CHATEAUDUN (TUPEE) | | 0 | 100,00% | | - | - | | | - |
| SARL GABRIELLI | 3 050 000 | -1 344 099 | 100,00% | 21 107 525 | - | 934 000 | 108 631 | -3 523 242 | - |
| Sous total des titres Filiales | | | | 148 212 547 | | 4 734 000 | | | 0 |
| Participations Evaluées par Mise en Equivalence | | | | 0 | | | | | |
| Mali Titres STRAUSS | | | | 366 197 | | | | | |
| Sous Total Participations | | | | 148 578 745 | | | | | |
| 2/ Titres d'autocontrôle | | | | | | | | | |
| Titres BLEECKER | | | 0,1775% | 71 558 | | | | | |