

# **BLEECKER**

---

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Au capital de 20.787.356,70 €

Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)

572 920 650 RCS PARIS

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**AU 28 FEVRIER 2017**

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

Paris, le 19 mai 2017

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel (1<sup>er</sup> septembre 2016 – 28 février 2017) sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de la Société et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER, que le rapport semestriel d'activité figurant en page 38 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1<sup>er</sup> septembre 2016 – 28 février 2017), de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD  
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON  
Directeur Général

<b>A.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017) ...</b>	<b>6</b>
<b>I.</b>	<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....</b>	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....</b>	<b>10</b>
<b>IV.</b>	<b>TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....</b>	<b>11</b>
<b>V.</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS .....</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Évènements significatifs .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.</b>	<b>SUR LA PÉRIODE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017 .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.1.</b>	<b>Patrimoine .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.2.</b>	<b>Financements bancaires .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.3.</b>	<b>Baux et garantie locative .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2.</b>	<b>POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2017.....</b>	<b>13</b>
<b>2.</b>	<b>Evolution du capital social .....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Composition du capital social .....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Evolution du cours du titre BLEECKER .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Parties liées .....</b>	<b>14</b>
<b>5.1.</b>	<b>RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS .....</b>	<b>14</b>
<b>5.2.</b>	<b>PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES .....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Engagements du groupe BLEECKER.....</b>	<b>16</b>
<b>6.1.</b>	<b>HYPOTHÈQUES.....</b>	<b>16</b>
<b>6.2.</b>	<b>NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION.....</b>	<b>16</b>
<b>6.3.</b>	<b>NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER .....</b>	<b>17</b>
<b>6.4.</b>	<b>CAUTIONS DONNÉES .....</b>	<b>17</b>
<b>6.5.</b>	<b>CAUTIONS REÇUES.....</b>	<b>17</b>
<b>6.6.</b>	<b>PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT.....</b>	<b>17</b>
<b>6.7.</b>	<b>COVENANTS .....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Base de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Principes généraux de consolidation .....</b>	<b>19</b>
<b>8.1.</b>	<b>RÉFÉRENTIEL .....</b>	<b>19</b>
<b>8.2.</b>	<b>PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS .....</b>	<b>19</b>
<b>8.3.</b>	<b>AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES I.F.R.S. APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017 .....</b>	<b>20</b>
<b>8.4.</b>	<b>MÉTHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>20</b>
<b>8.4.1.</b>	<b>Périmètre de consolidation.....</b>	<b>20</b>
<b>8.4.2.</b>	<b>Retraitements de consolidation et éliminations.....</b>	<b>21</b>
	<b>8.4.2.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux .....</b>	<b>21</b>
	<b>8.4.2.2. Opérations réciproques .....</b>	<b>22</b>
<b>8.5.</b>	<b>MÉTHODES COMPTABLES.....</b>	<b>22</b>
<b>8.5.1.</b>	<b>EVALUATION A LA JUSTE VALEUR (IFRS 13).....</b>	<b>22</b>
<b>8.5.2.</b>	<b>Immobilisations incorporelles (I.A.S. 38) .....</b>	<b>23</b>
<b>8.5.3.</b>	<b>Immobilisations corporelles .....</b>	<b>23</b>
	<b>8.5.3.1. Immeubles de placement (I.A.S. 40).....</b>	<b>23</b>
	<b>8.5.3.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5).....</b>	<b>24</b>
<b>8.5.4.</b>	<b>Instruments financiers (I.A.S. 39) .....</b>	<b>24</b>

8.5.5.	Stocks .....	25
8.5.6.	Créances clients et autres créances .....	25
8.5.7.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	25
8.5.8.	Capitaux propres .....	26
8.5.9.	Avantages au personnel.....	26
8.5.10.	Provisions et passifs non financiers éventuels .....	26
8.5.11.	Impôts .....	26
	8.5.11.1. Régime S.I.I.C.....	26
8.5.12.	Gestion des risques financiers.....	27
	8.5.12.1. Le risque de taux d'intérêt .....	27
	8.5.12.2. Les risques de marché .....	27
	8.5.12.3. Le risque de liquidité .....	27
	8.5.12.4. Le risque de contrepartie .....	28
	8.5.12.5. Le risque sur actions.....	28
8.5.13.	Secteurs opérationnels.....	29
<b>9.</b>	<b>Notes sur les états financiers consolidés .....</b>	<b>32</b>
9.1.	<b>BILAN CONSOLIDÉ .....</b>	<b>32</b>
9.1.1.	<b>Actif.....</b>	<b>32</b>
	9.1.1.1. Immobilisations incorporelles .....	32
	9.1.1.2. Immeubles de placement.....	32
	9.1.1.3. Autres actifs non courants .....	34
	9.1.1.4. Clients et comptes rattachés .....	34
	9.1.1.5. Avances et acomptes versés .....	34
	9.1.1.6. Autres créances courantes.....	34
	9.1.1.7. Instruments financiers dérivés.....	35
	9.1.1.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	35
9.1.2.	<b>Passif.....</b>	<b>35</b>
	9.1.2.1. Capitaux propres .....	35
	9.1.2.2. Passifs financiers courants et non courants .....	36
	9.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus .....	36
	9.1.2.4. Provisions pour risques et charges.....	36
	9.1.2.5. Autres passifs courants .....	36
9.2.	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ .....</b>	<b>37</b>
	9.2.1. Loyers .....	37
	9.2.2. Charges opérationnelles .....	37
	9.2.3. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt .....	37
	9.2.4. Autres produits et charges non courants .....	37
9.3.	<b>VARIATION DE PÉRIMÈTRE.....</b>	<b>37</b>
<b>B</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017).....</b>	<b>38</b>
<b>I</b>	<b>Evènements marquants au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice (période du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 28 février 2017) .....</b>	<b>38</b>
	<b>1.1. PATRIMOINE.....</b>	<b>38</b>
	<b>1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES.....</b>	<b>39</b>
	<b>1.3. BAUX ET GARANTIE LOCATIVE.....</b>	<b>39</b>
<b>2</b>	<b>Commentaires sur les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice (période du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 28 février 2017) .....</b>	<b>39</b>
	<b>2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>39</b>
	<b>2.2. ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER .....</b>	<b>40</b>
	<b>2.3. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES AU 28 FEVRIER 2017 .....</b>	<b>40</b>
	<b>2.4. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>40</b>
	<b>2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES .....</b>	<b>40</b>
	<b>2.6. INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS.....</b>	<b>40</b>
	<b>2.7. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>41</b>
	<b>2.8. INFORMATION SOCIALE .....</b>	<b>41</b>
	<b>2.9. PARTIES LIEES .....</b>	<b>42</b>

3.	Evolution et perspectives d'avenir.....	42
C -	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS .....</b>	<b>43</b>

# A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017)

## I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Notes	28 02 2017	31 08 2016	29 02 2016
		K €	K €	K €
<b>ACTIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>458 611</b>	<b>475 601</b>	<b>465 357</b>
Immobilisations incorporelles (1)	9.1.1.1	3 000	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	9.1.1.2	449 559	466 350	456 806
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>449 559</b>	<b>466 350</b>	<b>456 806</b>
Autres actifs non courants	9.1.1.3	6 052	6 250	5 551
<b>Immobilisations financières</b>		<b>6 052</b>	<b>6 250</b>	<b>5 551</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>30 707</b>	<b>21 809</b>	<b>17 200</b>
Actifs destinés à la vente	9.1.1.2	8 110	1 853	0
Clients et comptes rattachés	9.1.1.4	6 656	12 267	7 773
Avances et acomptes versés	9.1.1.5	108	58	41
Autres créances courantes	9.1.1.6	6 505	6 748	6 989
Instruments financiers dérivés	9.1.1.7	63	30	134
<b>Total des actifs courants</b>		<b>21 441</b>	<b>20 956</b>	<b>14 938</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.1.1.8	9 266	853	2 262
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>489 318</b>	<b>497 410</b>	<b>482 557</b>

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

	Notes	28 02 2017	31 08 2016	29 02 2016
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>160 458</b>	<b>162 077</b>	<b>151 023</b>
Capital social	9.1.2.1	20 787	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		130 087	126 434	126 434
Résultat de l'exercice Groupe		1 744	7 602	-2 765
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>158 594</b>	<b>160 799</b>	<b>150 433</b>
Résultat intérêts minoritaires		219	695	8
Réserve intérêts minoritaires		1 644	582	582
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 863</b>	<b>1 277</b>	<b>591</b>
Passifs financiers non courants		268 194	274 205	266 174
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	9.1.2.2	113 054	114 538	102 881
> Dont CBI	9.1.2.2	143 640	148 168	151 794
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	11 500	11 500	11 500
> Dont autres	9.1.2.2	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	9.1.2.3	3 914	9 576	9 212
Provisions pour risques et charges	9.1.2.4	0	0	123
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>272 108</b>	<b>283 781</b>	<b>275 509</b>
Autres passifs courants	9.1.2.5	14 646	18 054	16 166
Passifs financiers courants		42 105	33 499	39 859
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	9.1.2.2	9 982	7 689	28 748
> Dont CBI	9.1.2.2	8 243	7 243	7 060
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		2 440	0	0
> Dont autres (*)		21 441	18 567	4 051
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>56 752</b>	<b>51 552</b>	<b>56 025</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>489 318</b>	<b>497 410</b>	<b>482 557</b>

(\*) Les passifs financiers courants au 28.02.2017 et au 31.08.2016 n'intègrent que les comptes courants.  
Les passifs financiers courants au 29.02.2016 intègrent les comptes courants à hauteur de 3 765 K€.

## II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	28 02 2017	31 08 2016	29 02 2016
		K €	K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Chiffre d'affaires hors taxes	9.2.1	12 809	26 066	13 407
Autres produits		121	829	215
<b>Produits opérationnels</b>		<b>12 930</b>	<b>26 895</b>	<b>13 623</b>
Charges externes		5 907	12 275	5 766
Impôts et taxes		1 902	4 011	2 290
Salaires et traitements		0	0	0
Dotations nettes aux provisions		-254	-319	121
Autres charges		7	543	60
<b>Charges opérationnelles</b>	9.2.2	<b>7 562</b>	<b>16 510</b>	<b>8 236</b>
Juste valeur des immeubles	9.2.3	513	11 946	2 359
<b>Résultat opérationnel courant avant cession d'actif</b>		<b>5 881</b>	<b>22 330</b>	<b>7 745</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>-700</b>	<b>-102</b>	<b>-102</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>5 181</b>	<b>22 228</b>	<b>7 643</b>
Produits des autres valeurs mobilières		0	37	4
Reprises sur provisions et transferts de charges		1	0	1
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement				
Autres produits financiers		47	212	37
<b>Produits financiers</b>		<b>49</b>	<b>249</b>	<b>42</b>
Dotations financières aux provisions				0
Intérêts et charges financières	9.2.3	3 300	13 923	10 289
Juste valeur instruments financiers	9.2.3.	-33	257	153
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
<b>Charges financières</b>		<b>3 267</b>	<b>14 180</b>	<b>10 442</b>
<b>Résultat financier</b>	9.2.3	<b>-3 218</b>	<b>-13 931</b>	<b>-10 400</b>
Produits d'impôt				
<b>Résultat net</b>		<b>1 963</b>	<b>8 297</b>	<b>-2 757</b>
Part du Groupe		1 744	7 602	-2 765
Intérêts minoritaires		219	695	8
Résultat par action <sup>(1)</sup>		1,55	6,76	-2,46
Résultat dilué par action		1,55	6,76	-2,46

(1) Le nombre d'actions Bleecker S.A. est au 28.02.2017 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 28.02.2017 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686
<u>-2 000</u>
1 124 686



<b>État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>28 02 2017</b> K € NET IFRS	<b>31 08 2016</b> K € NET IFRS	<b>29 02 2016</b> K € NET IFRS
<b>Résultat net</b>	<b>1 963</b>	<b>8 297</b>	<b>-2 757</b>
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Écarts de conversion			
Réévaluation des instruments dérivés de couverture			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts liés			
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des immobilisations			
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies			
Eléments 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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>1 963</b>	<b>8 297</b>	<b>-2 757</b>
<i>Dont part groupe</i>	1 744	7 602	-2 765
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	219	695	8

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	28-févr-17	31-août-16	29-févr-16
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>1 744</b>	<b>7 602</b>	<b>(2 765)</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		219	695	8
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>		700		
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>				
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>			123	
<i>Juste valeur des immeubles</i>	9.1.1.2	(513)	(11 946)	(2 359)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	9.2.3	(33)	257	153
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.3	3 251	13 674	10 246
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>5 368</b>	<b>10 406</b>	<b>5 284</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>		<b>(2 465)</b>	<b>(3 956)</b>	<b>(5 415)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>2 903</b>	<b>6 449</b>	<b>(131)</b>
<b>Investissements :</b>				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	(6 385)	(12 971)	(12 817)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	9.1.1.3	(1 063)	(2 631)	(676)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>	9.1.1.3	1 261	1 996	740
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	15 933	176 211	176 211
<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>			(4 860)	(4 860)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>9 746</b>	<b>157 745</b>	<b>158 598</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.2.2	23 244	49 493	29 694
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.2.2	(22 764)	(201 519)	(178 334)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.3	(3 251)	(13 674)	(10 246)
<i>Distribution de dividendes au public</i>		(3 149)		
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>			4	4
<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>		(332)		
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(6 254)</b>	<b>(165 694)</b>	<b>(158 881)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>6 395</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(413)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>757</b>	<b>2 256</b>	<b>2 256</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>7 153</b>	<b>757</b>	<b>1 843</b>

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

VARIATION CAPITAUX PROPRES	Nombre d'actions net d'autodétention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 08 2015	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	99 853	23 187	153 198	579	153 777
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
Affectation résultat 2014								23 187	-23 187		0	
Résultat de la période									7 602	7 602	695	8 297
Variations de périmètre										0	4	4
AU 31 08 2016	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	123 040	7 602	160 799	1 277	162 077
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
Affectation résultat 2015												
Résultat de la période												
Variations de périmètre												
Au 29 02 2017	1 124 686	20 787	5 976	841	5 242	9	1 756	122 240	1 744	158 594	1 862	160 458

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

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise et se développent sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

Les états financiers consolidés au 28 février 2017 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 15 mai 2017 et présentés au Conseil de Surveillance le 16 mai 2017.

### **1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1. SUR LA PÉRIODE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte le 24 février 2017 au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2016, les décisions suivantes ont notamment été prises :

- distribution d'un dividende de 2,80 € par action, soit un dividende total de 3.149.120,80 €, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues au 31.08.2016 n'ont pas donné droit à dividendes,
- renouvellement des mandats de deux membres du Conseil de surveillance,
- nomination d'un nouveau membre du conseil de surveillance en remplacement d'un membre démissionnaire,
- renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants,
- renouvellement des autorisations financières.

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

L'activité du Groupe BLEECKER a notamment été marquée par les événements suivants :

Les 21 et 23 septembre 2016, la SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé deux lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77), d'une surface totale de 620 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, moyennant le prix total de 1,9 M€.

Le 15 février 2017, la SARL WAGNER a acquis un ensemble de lots de copropriété situé à CLICHY (92), d'une surface totale de 1.270 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, totalement loués, moyennant le prix total de 5,2 M€ acte en mains.

Le 28 février 2017, la SARL BORODINE a cédé son bien immobilier situé à BUSSY-SAINT GEORGES (77), d'une surface de 14.151 m<sup>2</sup> à usage d'activité, moyennant le prix de 14,3 M€.

La SCI CARRE BOSSUET a, suite à la cession de son immeuble au cours de l'exercice 2014/2015, fait l'objet, en date du 26 octobre 2016, d'une dissolution sans liquidation.

Enfin, au cours de la période, le Groupe BLEECKER a porté sa participation dans la SCI DE LA CROIX DU SUD, propriétaire d'un immeuble à LIEUSAIN (77), de 65% à 100%.

### **1.1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES**

La SARL DONIZETTI a, pour le refinancement partiel de son immeuble situé sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92), souscrit, en date du 2 novembre 2016, un prêt bancaire d'un montant de 8 M€ d'une durée de 8 ans.

La SARL WAGNER a, pour l'acquisition des lots de copropriété à usage de bureaux situés à CLICHY (92), souscrit en date du 15 février 2017, un prêt bancaire d'un montant de 3,8 M€ d'une durée de 15 ans.

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2016/2017, le crédit bancaire de 84 M€ concernant 8 immeubles, obtenu en 2008 et prorogé le 24 octobre 2014 pour une durée de 4 ans, a été ramené à 27,1 M€ et ne concerne plus que les immeubles suivants :

- PARIS (75002) propriété de la SARL ROSTAND,
- LIEUSAIN (77) propriété de la SCI DE LA CROIX DU SUD et
- GENNEVILLIERS (92) propriété de la SARL BUSONI (situé sur le « Péripark »),

eu égard aux remboursements concomitants relatifs aux immeubles cédés.

Par ailleurs, le prêt bancaire de 3,8 M€ souscrit par la SCI PARC DU SEXTANT a été prorogé afin de poursuivre la négociation d'une prorogation de sa durée.

### **1.1.3. BAUX ET GARANTIE LOCATIVE**

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 12 809 K€ au 28.02.2017 contre 13 407 K€ au 29.02.2016, soit une variation de -4,46 %.

Cette variation est due principalement aux départs de locataires, compensée par la prise d'effet de nouveaux baux sur la période.

## **1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2017**

Le 28 mars 2017, la SCI 176 RIVOLI, détenue à 100% par le Groupe BLEECKER, a conclu une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives afin d'acquérir un immeuble à Paris (75001) à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale d'environ 1.739 m<sup>2</sup>, intégralement loué. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait être signé d'ici le 30 juin 2017 au plus tard.

## **2. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL**

Au cours de la période, il n'y a pas eu de modification du capital social, BLEECKER détient toujours 2.000 de ses propres actions.

### **3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

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

Au 28 février 2017, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions soit 0,18 % du capital.

Au titre du concert constitué entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, la société THALIE, Monsieur Philippe BUCHETON et la société AM DEVELOPPEMENT, la détention capitalistique représente 37,94% du capital (en tenant compte des actions auto-détenues).

### **4. EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER**

	du 01 09 2012 au 31 08 2013	du 01 09 2013 au 31 08 2014	du 01 09 2014 au 31 08 2015	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 28 02 2017
Cours +haut	65,00 €	52,00 €	55,00 €	108,00 €	87,00 €
Cours +bas	37,01 €	32,10 €	30,71 €	41,00 €	59,07 €

476 titres ont été échangés sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 28 février 2017 (Source : Euronext Paris SA).

### **5. PARTIES LIÉES**

#### **5.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS**

Au cours de la période concernée, les membres du Directoire n'ont perçu aucune rémunération, ni aucun salaire. Les membres du Conseil de surveillance également membres du Comité d'audit n'ont perçu ni jetons de présence, ni rémunération, ni salaire de la part de la SA BLEECKER.

#### **5.2. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES**

Sont considérées "parties liées" les personnes morales dont les dirigeants et associés directs ou indirects sont communs avec ceux de BLEECKER. Il s'agit essentiellement des sociétés (i) SINOUE IMMOBILIER et HESTER COMMUNICATION, majoritairement contrôlées par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, (ii) de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par M. Philippe BUCHETON et (iii) de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD :

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiée 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 au titre des comptes semestriels clos au 28 février 2017 s'élèvent à 1.712.330 € HT pour l'asset management, contre 3.341.457 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2016 et à 308.377 € HT pour la gestion locative, contre 720.337 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2016. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation réalisées par SINOUE IMMOBILIER au profit des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de la période à 581.772 € HT, contre 4.097.364 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2016.
  
- 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 2.855 m<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 précité, étant précisé que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.499.195 € HT contre 2.486.868 € HT au titre de 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 548 m<sup>2</sup>. Le loyer annuel actuel s'élève à 254.162 € HT, contre 254.208 € au titre de 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 total facturé sur la période s'élève à 56.791 € HT. Le montant facturé s'élève à 65.731 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2016.
  
- 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 durée de 9 ans à effet du 01.01.2009, portant sur une surface de 56 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 15.647 € HT contre 15.569 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2016.
  
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 28.198 € HT contre 28.059 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2016.
  
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARL HESTER COMMUNICATION, lesquelles s'élèvent annuellement à 46.000 € HT, comme au titre de l'exercice clos au 31 août 2016.

- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 12,4 M€ et 4,1 M€ au titre de la période, contre 11,1 M€ et 3,7 M€ au 31.08.2016. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 107.147 € et 35.633 €, contre 55.758 € et 26.474 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2016.

## **6. ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER**

### **6.1. HYPOTHÈQUES**

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires au 28 02 2017	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2016	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 28 02 2017
SARL BELLINI	2 400 000 €	2 400 000 €	0 €	2 400 000 €	2 382 000 €
SARL BUSONI	13 045 500 €	13 045 500 €	0 €	12 360 611 €	12 164 929 €
SCI CROIX DU SUD	6 940 000 €	6 940 000 €	0 €	6 575 651 €	5 064 643 €
SARL DONIZETTI	8 036 000 €	8 036 000 €	0 €	-	7 975 730 €
SARL GIDE	10 150 000 €	10 150 000 €	0 €	9 382 000 €	9 262 000 €
SARL MAHLER	17 000 000 €	17 000 000 €	0 €	17 000 000 €	16 872 500 €
SARL MALLARME	7 600 000 €	7 600 000 €	0 €	5 877 246 €	5 716 622 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	8 216 220 €	8 085 867 €
SCI NEFLIER	11 000 000 €	11 000 000 €	0 €	7 662 585 €	7 238 946 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	0 €	3 735 489 €	3 651 789 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	8 140 000 €	8 140 000 €	0 €	8 048 425 €	7 956 850 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	8 780 000 €	8 780 000 €	0 €	8 681 225 €	8 582 450 €
SARL RACINE	4 800 000 €	4 800 000 €	0 €	4 800 000 €	4 728 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	2 597 758 €	2 439 690 €
SARL RAVEL	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 500 000 €	8 436 250 €
SARL ROSTAND	10 606 655 €	10 606 655 €	0 €	10 049 805 €	9 890 706 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	-	3 800 000 €
	140 598 154 €	140 549 643 €	0 €	115 887 015 €	124 428 972 €

### **6.2. NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION**

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL BELLINI	6.100 parts sociales	100%
SARL BUSONI	6.100 parts sociales	100%
SCI DE LA CROIX DU SUD	100 parts sociales	100%
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%



SARL DONIZETTI	6.100 parts sociales	100 %
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%
SARL PROUST	6.100 parts sociales	100%
SARL RACINE	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL SALIERI	6.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

En outre des engagements de non cession ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, DONIZETTI RACINE, RAMEAU, SALIERI et des SCI 14 RUE LAFAYETTE et 15 RUE LAFAYETTE.

### **6.3. NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux SARL GABRIELLI, MOLIERE et SALIERI ont été nantis au profit des pools de crédits-bailleurs respectifs.

### **6.4. CAUTIONS DONNÉES**

Cautions données par BLEECKER et ses filiales : Néant.

### **6.5. CAUTIONS REÇUES**

Cautions reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2016	Montants au 28 02 2017	Objet
SA BLEECKER	45 279 €	45 510 €	Cautions bancaires locataires
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	6 840 €	6 840 €	Cautions bancaires locataires
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	87 415 €	88 552 €	Cautions bancaires locataires
SARL MALLARME	147 936 €	148 690 €	Cautions bancaires locataires
SARL RAVEL	135 165 €	135 535 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	213 614 €	238 495 €	Cautions bancaires locataires

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

Le 28 mars 2017, la SCI 176 RIVOLI, détenue à 100% par le Groupe BLEECKER, a conclu une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives afin d'acquérir un immeuble à Paris (75001) à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale d'environ 1.739 m<sup>2</sup>, intégralement loué. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait être signé d'ici le 30 juin 2017 au plus tard.

## 6.7. 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. Elle 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 et le cas échéant, par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires, les sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT.

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 ; 12 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 50% à 80% 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 ; 4 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 200% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 175% 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 28 février 2017, comme au 31 août 2016, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté était de 72 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 75% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté était de 359 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 200% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 117% alors que le ratio contractuel qu'elle était tenue de respecter est de 110 % 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.

Par ailleurs, 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 28 février 2017, ce ratio est respecté.

## **7. BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS**

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

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

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

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

## **8. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION**

### **8.1. RÉFÉRENTIEL**

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2017 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel I.F.R.S. et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de Bleecker pour l'exercice clos le 31 août 2016.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 28 février 2017 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2016 à l'exception de l'adoption des amendements et des améliorations annuels I.F.R.S (2012-2014) et des amendements à IAS 1, IFRS 11, IAS 16 et 38, IFRS 10, 12, 28 d'application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact sur les comptes consolidés semestriels de BLEECKER établis au 28 février 2017.

Au 28 février 2017, le groupe n'a pas opté pour l'anticipation de la norme IFRS 15 adoptée par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### **8.2. PRÉSENTATION DES ETATS FINANCIERS**

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs destinés à la vente et les passifs financiers liés ont été reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation des états financiers consolidés au 28 février 2017. Au 28 février 2017, un actif immobilier a été reclassé en actifs destinés à la vente.

Les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période.

### **8.3. AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES I.F.R.S. APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017**

Le Groupe BLEECKER est en cours d'évaluation de l'incidence des normes IFRS 9 et IFRS 15 d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les autres normes adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe BLEECKER.

### **8.4. MÉTHODES DE CONSOLIDATION**

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

#### **8.4.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

Le périmètre de consolidation comprend 37 sociétés au 28 février 2017.

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		
			28 02 2017	29 02 2016	31 08 2016	28 02 2017	28 02 2016	31 08 2016	28 02 2017	28 02 2016	31 08 2016
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	-	100	-	-	IG	-	-	100	-
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	51	IG	IG	IG	51	51	51
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	-	100	-	-	IG	-	-	100	-
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BUSONI SARL	800 254 203	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
CALDARA SARL	818 248 585	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
CARAFI SARL	749 929 402	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	-	100	100	-	IG	IG	-	100	100
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	50	IG	IG	IG	50	50	50
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
DONIZETTI SARL	810 864 819	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	65	IG	IG	IG	65	65	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	65	65	IG	IG	IG	100	65	65
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SALIERI SARL	800 262 990	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	-	100	-	-	IG	-	-	100	-
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
ZINGARELLI SARL	811 262 914	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100

## **8.4.2.RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS**

### *8.4.2.1. 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.

#### 8.4.2.2. Opérations réciproques

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

### **8.5. MÉTHODES COMPTABLES**

#### **8.5.1. EVALUATION A LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)**

L'I.F.R.S. 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 I.F.R.S. 13 reprend la hiérarchie de la juste valeur retenue par l'I.F.R.S. 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 I.F.R.S. 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 2016.

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 8.5.2.1), loyers par m<sup>2</sup> (cf 9.1.1.2).
- 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 468,01 M€ susvisée serait portée à 495,021 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points

de base et ramenée à 445,058 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).

### **8.5.2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I.A.S. 38)**

Les immobilisations incorporelles sont constituées de la marque BLEECKER valorisée à l'origine par un expert indépendant. Des tests de dépréciation sont réalisés en comparaison avec la valeur économique, ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant.

### **8.5.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

#### *8.5.3.1. Immeubles de placement (I.A.S. 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 I.A.S. 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation 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 par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) 11-13 Avenue de Friedland à PARIS (75008) au cours du 2<sup>ème</sup> semestre de l'exercice clos au 31 août 2016 et pour une valeur au 28 février 2017 pour les lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis à LIEUSAIN (77) propriétés de la SCI DE LA CROIX DU SUD. Il est précisé que pour l'immeuble sis à St OUEN (93), propriété de la SARL RAMEAU, la valorisation retenue est celle de la décision de justice du 23 février 2017 dans le cadre de la procédure d'expropriation, laquelle n'a fait l'objet d'aucun recours.

Il n'est pas intervenu sur la période de fait relatif à ces actifs pouvant impacter significativement cette juste valeur.

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 et 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 3,4% et 8,50%,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 4,1% et 8,25%.

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 28 février 2017 sont appréhendés économiquement.

#### **8.5.3.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)**

Conformément à la norme I.F.R.S. 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.

#### **8.5.4. INSTRUMENTS FINANCIERS (I.A.S. 39)**

Le Groupe BLEECKER applique la norme I.A.S. 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 (CAP), 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.



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

Aucun nouveau contrat CAP n'a été souscrit sur la période. Le portefeuille de contrats CAP dégage un bénéfice global de 33 K€ entre le 1<sup>er</sup> septembre 2016 et le 28 février 2017, liée à la juste valeur des instruments de couverture.

La juste valeur du contrat est déterminée par un prestataire extérieur utilisant le modèle de Black & Scholes, prenant comme hypothèse que le taux est déterministe.

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

- la valeur du taux de référence,
- le temps restant avant échéance de l'option,
- le prix d'exercice (strike),
- le taux d'intérêt sans risque,
- la volatilité du taux de référence.

La volatilité utilisée pour la valorisation des CAP est la volatilité implicite observée sur les marchés.

Le Groupe BLEECKER a mis en place une politique de couverture des risques de hausse des taux d'intérêts. Les instruments choisis n'exposent pas le groupe au risque de baisse des taux.

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits, au taux Euribor 3 mois du 28 février 2017 (soit -0,33%), n'est pas compensée par les instruments en place.

L'analyse de sensibilité démontre que sur l'exercice à venir, une augmentation de l'Euribor 3 mois de 1% ferait varier les charges financières brutes de produits de couverture de +40,3% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 2,75%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 113%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

#### **8.5.5.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.

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

#### **8.5.7.TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 28 février 2017.

### **8.5.8. CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 158 594 K€ contre 160 799 K€ au 31 août 2016.

Conformément à la norme I.A.S. 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 la période.

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2016, au cours de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 février 2017, la distribution d'un dividende de 3.149.120,80 €, soit 2,80 € par action, a été décidé, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues au 31.08.2016 n'ont pas donné droit de dividendes.

### **8.5.9. AVANTAGES AU PERSONNEL**

Au 28 février 2017, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

### **8.5.10. PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS**

Conformément à la norme I.A.S. 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.

### **8.5.11. IMPÔTS**

#### **8.5.11.1. Régime S.I.I.C**

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

Les résultats relevant du régime S.I.I.C. 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 S.I.I.C., cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

## **8.5.12. GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

### *8.5.12.1. Le risque de taux d'intérêt*

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps.

Afin de limiter ce risque, le Groupe BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture de type CAP (cf § 8.5.3. ci-avant).

### *8.5.12.2. Les risques de marché*

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe BLEECKER au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

### *8.5.12.3. Le risque de liquidité*

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 et le cas échéant par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT.

Il est précisé que la politique du Groupe BLEECKER consiste à affecter une société et un financement à chaque opération immobilière.

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 ; étant noté que le montant en capital, de la dette à moins d'un an s'élève au 28 février 2017 à 20 664 K€, pour un endettement bancaire total de 288 859K€.

Certains contrats de financement bancaire prévoient outre les clauses courantes d'exigibilité, les *covenants* usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 12 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 50% à 80% 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 ; 4 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 120% à 200% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;

- 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 175% 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 28 février 2017, comme au 31 août 2016, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté était de 72% alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 75% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté était de 359% alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 200% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 117% alors que le ratio contractuel qu'elle était tenue de respecter est de 110% 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.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par 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 28 février 2017, ce ratio est respecté.

#### 8.5.12.4. Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients diversifié et de qualité, le Groupe BLEECKER n'est pas exposé à des risques significatifs. Dans le cadre de son développement, le Groupe BLEECKER veille à acquérir des actifs dont la situation locative est appréciée notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, une analyse de la solidité financière est menée.

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

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative, et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

#### 8.5.12.5. Le risque sur actions

A la date du présent rapport financier, BLEECKER ne détient pas de participations dans des sociétés cotées, et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions, à l'exception des 2.000 actions propres que détient BLEECKER.

### **8.5.13. SECTEURS OPERATIONNELS**

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme I.F.R.S. 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison au 29 février 2016 et au 28 février 2017.

**Secteurs opérationnels Bleecker au 29 février 2016**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de résultat global consolidé -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>6 556</b>	<b>5 949</b>	<b>902</b>	<b>13 407</b>
%	48,9%	44,4%	6,7%	100,0%
Autres produits d'exploitation	15	52	149	<b>215</b>
Charges d'exploitation	3 588	4 381	268	<b>8 236</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	2 636	-277	0	<b>2 359</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 619</b>	<b>1 343</b>	<b>783</b>	<b>7 745</b>
%	72,5%	17,3%	10,1%	100,0%
Produits financiers	18	20	4	<b>42</b>
Charges financières	2 576	7 686	180	<b>10 442</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 558</b>	<b>-7 666</b>	<b>-176</b>	<b>-10 400</b>
%	24,6%	73,7%	1,7%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>3 061</b>	<b>-6 323</b>	<b>608</b>	<b>-2 654</b>
%	-115,3%	238,2%	-22,9%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-32	-71	<b>-102</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>3 061</b>	<b>-6 354</b>	<b>537</b>	<b>-2 757</b>
%	-111,0%	230,5%	-19,5%	100,0%

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

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	316 460	125 256	15 090	<b>456 806</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>316 460</b>	<b>125 256</b>	<b>15 090</b>	<b>456 806</b>
%	69,3%	27,4%	3,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>316 460</b>	<b>125 256</b>	<b>15 090</b>	<b>456 806</b>
%	69,3%	27,4%	3,3%	100,0%

**- Dettes financières-**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	224 789	77 359	9 331	<b>311 480</b>
<b>TOTAL</b>	<b>224 789</b>	<b>77 359</b>	<b>9 331</b>	<b>311 480</b>
%	72,2%	24,8%	3,0%	100,0%

Secteurs opérationnels Bleecker au 28 février 2017  
Par Zones Géographiques

**- Compte de résultat global consolidé -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>6 820</b>	<b>5 412</b>	<b>577</b>	<b>12 809</b>
%	53,2%	42,3%	4,5%	100,0%
Autres produits d'exploitation	9	111	2	<b>121</b>
Charges d'exploitation	3 770	3 554	237	<b>7 562</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-75	588	0	<b>513</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 983</b>	<b>2 557</b>	<b>342</b>	<b>5 881</b>
%	50,7%	43,5%	5,8%	100,0%
Produits financiers	42	1	5	<b>49</b>
Charges financières	2 508	702	57	<b>3 267</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 467</b>	<b>-700</b>	<b>-52</b>	<b>-3 218</b>
%	76,6%	21,8%	1,6%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>516</b>	<b>1 857</b>	<b>290</b>	<b>2 663</b>
%	19,4%	69,7%	10,9%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-700	0	<b>-700</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>516</b>	<b>1 157</b>	<b>290</b>	<b>1 963</b>
%	26,3%	58,9%	14,8%	100,0%

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

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	324 660	110 009	14 890	<b>449 559</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>324 660</b>	<b>110 009</b>	<b>14 890</b>	<b>449 559</b>
%	72,2%	24,5%	3,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	8 110	0	<b>8 110</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>8 110</b>	<b>0</b>	<b>8 110</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>324 660</b>	<b>118 119</b>	<b>14 890</b>	<b>457 669</b>
%	70,9%	25,8%	3,3%	100,0%

**- Dettes financières-**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	206 686	78 206	7 881	<b>292 773</b>
<b>TOTAL</b>	<b>206 686</b>	<b>78 206</b>	<b>7 881</b>	<b>292 773</b>
%	70,6%	26,7%	2,7%	100,0%

## 9. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 9.1. BILAN CONSOLIDÉ

#### 9.1.1. ACTIF

##### 9.1.1.1. Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2016	Augmentations	Diminutions	28 02 2017
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER évaluée par Sorgem Évaluation, expert indépendant.

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.

##### 9.1.1.2. Immeubles de placement

En K€	31 08 2016	Augmentations	Diminutions	28 02 2017
Immeubles de placement	466 350	5 485	22 277	449 559
Actifs destinés à la vente	1 853	8 110	1 853	8 110
<b>Valeur nette</b>	<b>468 203</b>	13 595	24 130	<b>457 669</b>

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

Au 28 février 2017, le groupe BLEECKER détient 6 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 28 février 2017, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

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

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble et possède 1 actif destiné à la vente (cf. 8.5.3.1).



## Synthèse du patrimoine BLEECKER au 28 février 2017

Société	Localisation	Surfaces (m²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/03/2017	Observations
Gabrielli	75 Paris XV	11 608	Bureaux	5 097 395 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 732		804 717 €	Loué
Wagner	92 Clichy	1 270		315 511 €	Loué
Néflier **	33 Pessac	6 652		969 512 €	Loué
		136		18 000 € *	Vacant
		3 896		214 000 € *	Vacance technique
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		743 313 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	2 830	Commerces	2 499 195 €	Loué
		548		254 162 €	Loué
		945		1 663 800 €	Loué à compter du 01/06/2017
Croix du Sud	77 Lieusaint	1 737	Bureaux	323 271 €	Loué
		383		68 327 €	Loué à compter du 01/06/2017
		1 462		301 000 € *	Vacant
		220	Commerces	43 200 €	Loué
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	250 578 €	Loué
	59 Hem	3 600		182 038 €	Loué
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	5 357		405 195 €	Loué
		647		52 300 € *	Vacant
Lulli	93 Blanc Mesnil	2 128		175 128 €	Loué
		5 004		300 240 € *	Vacant
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 € *	Vacance technique
Ravel	92 Gennevilliers	8 833		997 411 €	Loué
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		346 585 €	Loué
Racine	92 Gennevilliers	4 235		636 322 €	Loué
Busoni	92 Gennevilliers	9 091		1 150 500 €	Loué
		1 653		196 375 €	Loué à compter du 01/04/2017
		437		83 000 € *	Vacant
Salieri	92 Gennevilliers	8 788		1 070 241 €	Loué
Donizetti	92 Gennevilliers	5 229		811 457 €	Loué
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		807 222 €	Loué
Mahler	75 Paris VIII	1 536	Bureaux	945 662 €	Loué
		312	Commerces	163 870 €	Loué
		57	Habitation	11 032 €	Loué
		352		114 400 € *	Vacance technique
Mallarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	536 164 €	Loué
		246	Commerces	79 214 €	Loué
14 rue Lafayette	75 Paris IX	1 025	Bureaux	309 297 €	Loué
		327	Bureaux	147 150 € *	Vacant
		232	Bureaux	104 400 € *	Vacance technique
		187	Commerces	84 182 €	Loué
15 rue Lafayette	75 Paris IX	1 304	Bureaux	579 791 €	Loué
		24	Commerces	8 500 € *	Vacant
		190	Commerces	71 339 €	Loué
Rostand	75 Paris II	1 135	Bureaux	578 315 €	Loué
		659	Commerces	278 650 €	Loué
		523	Habitation	164 186 €	Loué
<b>TOTAL (détention 100%)</b>		<b>120 244</b>		<b>25 596 445 €</b>	

\* Loyers prévisionnels

\*\* Partenariats :

La SCI Néflier est détenue à 50% par la SARL Brahms, elle-même détenue indirectement à 100% par la SA Bleecker  
La SCI Parc du Sextant est détenue à 65% par la SARL Mozart, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker

Variation des immeubles de placement :

En K€	28 02 2017	31 08 2016
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>466 350</b>	<b>418 680</b>
Acquisitions y compris CBI	5 485	14 628
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		22 950
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	-8 110	-1 853
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	513	11 946
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	-14 680	
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>449 559</b>	<b>466 350</b>

#### 9.1.1.3. Autres actifs non courants

En K€	31 08 2016	Augmentations	Diminutions	28 02 2017
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	48		19	<b>29</b>
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	6 202	1 063	1 242	<b>6 023</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>6 250</b>	<b>1 063</b>	<b>1 261</b>	<b>6 052</b>

#### 9.1.1.4. Clients et comptes rattachés

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Clients et comptes rattachés	8 372	14 219
Provisions	-1 717	-1 952
<b>Valeur nette</b>	<b>6 656</b>	<b>12 267</b>

#### 9.1.1.5. Avances et acomptes versés

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Avances et acomptes versés	108	58
<b>Valeur nette</b>	<b>108</b>	<b>58</b>

#### 9.1.1.6. Autres créances courantes

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Créances fiscales & sociales	2 619	3 134
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	1 603	1 382
Débiteurs divers	2 269	2 218
<b>Valeur nette</b>	<b>6 505</b>	<b>6 748</b>

### 9.1.1.7. *Instruments financiers dérivés*

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Contrats CAP	63	30
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>30</b>

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 28 février 2017, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme I.A.S. 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 28 février 2017 l'enregistrement d'une somme de 63 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobilier.

### 9.1.1.8. *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Valeurs mobilières de placement	5	4
Disponibilités	9 261	849
Trésorerie*	9 266	853
Découverts bancaires	-2 113	-96
<b>Valeur nette</b>	<b>7 153</b>	<b>757</b>

\* Au 28.02.2017 la trésorerie intègre le compte « séquestre/Notaire » d'un montant de 7,8 M€, lié à la cession de l'ensemble immobilier de la SARL BORODINE.

## 9.1.2. **PASSIF**

### 9.1.2.1. *Capitaux propres*

Au 28 février 2017, le capital social de BLEECKER s'élève à 20.787.356,70 €, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €. Il est précisé que le rachat de minoritaires se traduit par une diminution des réserves groupe de 0,8 M€.

	28 02 2017	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76 511
Auto-détention en %		0,18%

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers (voir page 11).

### 9.1.2.2. Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2016	28 02 2017	28 02 2017	28 02 2017	< 1 an	28 02 2018	1 à 5 ans	28 02 2022	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>61 065</b>	<b>664</b>	<b>12 223</b>	<b>72 621</b>	<b>-1 913</b>	<b>70 708</b>	<b>-25 665</b>	<b>45 043</b>	<b>-45 043</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500		
Emprunts à taux fixe	49 430	529	11 836	60 734	-1 526	59 208	-14 165	45 043	-45 043
Intérêts provisionnés	135	135	387	387	-387				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>228 072</b>	<b>14 039</b>	<b>2 205</b>	<b>216 238</b>	<b>-18 752</b>	<b>197 486</b>	<b>-67 693</b>	<b>129 793</b>	<b>-129 793</b>
Emprunts bancaires	72 413	10 263		62 151	-8 305	53 846	-33 261	20 585	-20 585
Intérêts provisionnés	152	152	92	92	-92				
Crédit-bail	155 410	3 528		151 883	-8 243	143 640	-34 432	109 208	-109 208
Découvert bancaire	96	96	2 113	2 113	-2 113				
<b>Total dette brute</b>	<b>289 137</b>	<b>14 706</b>	<b>14 428</b>	<b>288 859</b>	<b>-20 664</b>	<b>268 194</b>	<b>-93 357</b>	<b>174 837</b>	<b>-174 837</b>

**Note :** La répartition des prêts se fait sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.

### 9.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Dépôts et cautionnements reçus	3 914	9 576
<b>Valeur nette</b>	<b>3 914</b>	<b>9 576</b>

Au 28 février 2017, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

### 9.1.2.4. Provisions pour risques et charges

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9.1.2.5. Autres passifs courants

En K€	28 02 2017	31 08 2016
Dettes fiscales et sociales	2 896	3 889
Autres dettes	2 314	83
Produits constatés d'avance	4 751	8 234
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 684	5 848
<b>Total des dettes</b>	<b>14 646</b>	<b>18 054</b>

## **9.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

### **9.2.1. LOYERS**

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 28 février 2017 est de 12 809 K€ dont 2 154 K€ de charges refacturées.

### **9.2.2. CHARGES OPÉRATIONNELLES**

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

### **9.2.3. 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, ainsi que l'impact lié aux instruments de couverture.

en K€	<b>28 02 2017</b>	31 08 2016	29 02 2016
<b>Produits financiers</b>	<b>49</b>	<b>249</b>	<b>42</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>1 344</i>	<i>9 866</i>	<i>8 128</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>1 956</i>	<i>4 057</i>	<i>2 160</i>
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>3 300</b>	<b>13 923</b>	<b>10 289</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>3 251</b>	<b>13 674</b>	<b>10 246</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>-33</i>	<i>257</i>	<i>153</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>			
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>3 218</b>	<b>13 931</b>	<b>10 400</b>

### **9.2.4. AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS**

Les opérations non courantes ne sont pas significatives.

## **9.3. VARIATION DE PÉRIMÈTRE**

La participation du Groupe BLEECKER dans la SCI DE LA CROIX DU SUD a été portée de 65% à 100% suite à l'acquisition intervenue le 13 janvier 2017.

Par ailleurs, au cours de la période, le Groupe BLEECKER a procédé à la dissolution sans liquidation de la SCI CARRE BOSSUET.

## **B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017)**

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 s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

### **1 EVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017)**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte le 24 février 2017 au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2016, les décisions suivantes ont notamment été prises :

- distribution d'un dividende de 2,80 € par action, soit un dividende total de 3.149.120,80 €, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues au 31.08.2016 n'ont pas donné droit à dividendes,
- renouvellement des mandats de deux membres du Conseil de surveillance,
- nomination d'un nouveau membre du conseil de surveillance en remplaçant d'un membre démissionnaire,
- renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants,
- renouvellement des autorisations financières.

#### **1.1. PATRIMOINE**

L'activité du Groupe BLEECKER a notamment été marquée par les évènements suivants :

Les 21 et 23 septembre 2016, la SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé deux lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77), d'une surface totale de 620 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, moyennant le prix total de 1,9 M€.

Le 15 février 2017, la SARL WAGNER a acquis un ensemble de lots de copropriété situé à CLICHY (92), d'une surface totale de 1.270 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, totalement loués, moyennant le prix total de 5,2 M€ acte en mains.

Le 28 février 2017, la SARL BORODINE a cédé son bien immobilier situé à BUSSY-SAINT GEORGES (77), d'une surface de 14.151 m<sup>2</sup> à usage d'activité, moyennant le prix de 14,3 M€.

La SCI CARRE BOSSUET a, suite à la cession de son immeuble au cours de l'exercice 2014/2015, fait l'objet, en date du 26 octobre 2016, d'une dissolution sans liquidation.

Enfin, au cours de la période, le Groupe BLEECKER a porté sa participation dans la SCI DE LA CROIX DU SUD, propriétaire d'un immeuble à LIEUSAIN (77), de 65% à 100%.

## **1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES**

La SARL DONIZETTI a, pour le refinancement partiel de son immeuble situé sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92), souscrit, en date du 2 novembre 2016, un prêt bancaire d'un montant de 8 M€ d'une durée de 8 ans.

La SARL WAGNER a, pour l'acquisition des lots de copropriété à usage de bureaux situés à CLICHY (92), souscrit en date du 15 février 2017, un prêt bancaire d'un montant de 3,8 M€ d'une durée de 15 ans.

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2016/2017, le crédit bancaire de 84 M€ concernant 8 immeubles, obtenu en 2008 et prorogé le 24 octobre 2014 pour une durée de 4 ans, a été ramené à 27,1 M€ et ne concerne plus que les immeubles suivants :

- PARIS (75002) propriété de la SARL ROSTAND,
- LIEUSAIN (77) propriété de la SCI DE LA CROIX DU SUD et
- GENNEVILLIERS (92) propriété de la SARL BUSONI (situé sur le « Péripark »),

eu égard aux remboursements concomitants relatifs aux immeubles cédés.

Par ailleurs, le prêt bancaire de 3,8 M€ souscrit par la SCI PARC DU SEXTANT a été prorogé afin de poursuivre la négociation d'une prorogation de sa durée.

## **1.3. BAUX ET GARANTIE LOCATIVE**

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 12 809 K€ au 28.02.2017 contre 13 407 K€ au 29.02.2016, soit une variation de – 4,46 %.

Cette variation est due principalement aux départs de locataires, compensée par la prise d'effet de nouveaux baux sur la période.

## **2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016 AU 28 FÉVRIER 2017)**

### **2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

Les états financiers consolidés intermédiaires de Bleecker au 28 février 2017 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de Bleecker pour l'exercice clos le 31 août 2016.

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

Libellés	01/09/2016 au 28/02/2017 en K€ (6 mois)	01/09/2015 au 31/08/2016 en K€ (12 mois)	01/09/2015 au 29/02/2016 en K€ (6 mois)
Produits opérationnels	12 930	26 895	13 623
Résultat opérationnel hors cession d'actif	5 881	22 330	7 745
Résultat des cessions d'actifs	(700)	(102)	(102)
Résultat opérationnel après cession d'actif	5 181	22 228	7 643
Produits financiers	49	249	42
Résultat financier	(3 218)	(13 931)	(10 400)
Résultat net	1 963	8 297	(2 757)
Part du Groupe	1 744	7 602	(2 765)

Le total du bilan consolidé s'élève à 489 318 K€.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 158 594 K€.

## **2.3. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES AU 28 FEVRIER 2017**

Le 28 mars 2017, la SCI 176 RIVOLI, détenue à 100% par le Groupe BLEECKER, a conclu une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives afin d'acquérir un immeuble à Paris (75001) à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale d'environ 1.739 m<sup>2</sup>, intégralement loué. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait être signé d'ici le 30 juin 2017 au plus tard.

## **2.4. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

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

## **2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES**

Une description des risques financiers figure au paragraphe 8.5.12 « Gestion des risques Financiers » de l'annexe aux comptes consolidés figurant dans le présent Rapport financier semestriel au 28 février 2017.

En dehors de ces risques et des risques liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 28 février 2017.

## **2.6. INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

Uniquement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER a limité le risque d'évolution à la hausse des taux d'intérêt par une politique de gestion de ce risque à l'aide d'instruments dérivés (caps).



## **2.7. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

BLEECKER est engagé dans une politique de développement durable tant dans la gestion de ses actifs que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine. D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, SINOUE 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.

La réduction de l'empreinte écologique de notre activité immobilière passe également par une utilisation rationnelle et raisonnable des ressources naturelles.

Conscient des efforts à mener dans ce domaine, BLEECKER est engagé dans une démarche permettant d'évaluer et de 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.

Depuis le début de l'année 2013, BLEECKER s'est adjoint les services d'un organisme de conseil afin de structurer et pérenniser sa démarche de développement durable.

Pour répondre aux obligations légales et réglementaires, BLEECKER a établi pour la clôture du 31 août 2016, un rapport sur la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise qui regroupe les informations sociales, environnementales et sociétales. Ce rapport a été validé par le BUREAU VERITAS, organisme tiers indépendant.

En conséquence sur l'exercice en cours, BLEECKER déploie sa politique de développement durable au travers d'actions concrètes telles que :

- la poursuite du processus de certification BREEAM IN USE (immeuble de la SARL MOUSSORGSKI en cours de certification),
- la poursuite de la collecte des données environnementales auprès de tous les locataires : consommations énergétiques, typologie d'équipements, gestion des déchets, transport ... ,
- le déploiement et la mise en pratique des documents internes élaborés au cours de l'exercice précédent :
  - guide interne de bonnes pratiques à mettre en œuvre lors de tous travaux d'aménagement, dans le choix des matériaux, éclairage, acoustique, équipements sanitaires...
  - charte « Chantier vert » afin de limiter les impacts environnementaux lors des travaux d'aménagement ou de rénovation.

## **2.8. INFORMATION SOCIALE**

Au 28 février 2017, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

## **2.9. PARTIES LIEES**

Voir paragraphe 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

## **3. EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

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

BLEECKER poursuit son recentrage sur des projets d'investissements en immeubles de bureaux parisiens restructurés mais également sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France. Dans le cadre de cette stratégie, BLEECKER a acquis un ensemble de lots de copropriété à CLICHY (92) d'une surface totale de 1.270 m<sup>2</sup> à usage de bureaux intégralement loués et signé une promesse de vente afin d'acquérir un immeuble à Paris (75001) d'une surface totale d'environ 1.739 m<sup>2</sup>, à usage de commerces, bureaux et habitation, intégralement loué.

Concernant son portefeuille, BLEECKER poursuit la revalorisation de ses actifs par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement permettant une création de valeur.

Par ailleurs, grâce aux conditions du marché actuel, BLEECKER poursuit l'optimisation de sa structure financière en saisissant les opportunités de financement bancaire pour ses nouvelles acquisitions mais également pour le refinancement de certains actifs immobiliers.

BLEECKER reste également attentive à toute opportunité qu'offre le marché immobilier parisien mais également d'Ile-de-France. Parallèlement, BLEECKER reste 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.

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext – ISIN FR0000062150

# C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

## Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

### **BLEECKER**

Période du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 28 février 2017

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 28 février 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## **II. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels condensés.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

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

**FAREC**

Arnaud Dekeister  
Associé

Bénédicte Bordier  
Associée