

# **BLEECKER**

---

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

## **COMPTES CONSOLIDES**

**AU 31 AOUT 2020**

## I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2020	31 08 2019
		K €	K €
<b>ACTIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>682 685</b>	<b>664 017</b>
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	10.1.1.2	677 120	658 540
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>677 120</b>	<b>658 540</b>
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 565	2 477
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 565</b>	<b>2 477</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>34 271</b>	<b>19 781</b>
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	16 495	700
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	10 995	9 470
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	1 311	619
Autres créances courantes	10.1.1.6	5 128	7 580
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	0	0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>33 929</b>	<b>18 370</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	342	1 412
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>716 956</b>	<b>683 799</b>

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

		<b>BLEECKER</b>	<b>BLEECKER</b>
	Notes	<b>31 08 2020</b>	<b>31 08 2019</b>
		<b>K €</b>	<b>K €</b>
<b>PASSIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>303 050</b>	<b>270 819</b>
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		242 941	168 661
Résultat de l'exercice Groupe		31 840	74 280
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>301 544</b>	<b>269 705</b>
Réserve intérêts minoritaires		410	317
Résultat intérêts minoritaires		1 095	797
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 505</b>	<b>1 114</b>
Passifs financiers non courants		304 129	337 678
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	204 659	237 578
> Dont CBI	10.1.2.2	87 970	88 600
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	11 500
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	5 799	6 868
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>309 928</b>	<b>344 545</b>
Autres passifs courants	10.1.2.5	20 120	16 331
Passifs financiers courants	10.1.2.2	83 858	52 103
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		34 246	7 290
> Dont CBI		3 960	3 488
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		6 949	0
> Dont autres (*)		38 703	41 326
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>103 978</b>	<b>68 434</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>716 956</b>	<b>683 799</b>

(\*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2019 et 2020 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2020 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2019 K € NET IFRS
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
Revenus locatifs	10.2.1	22 754	21 035
Autres produits		165	448
<b>Produits opérationnels</b>		<b>22 919</b>	<b>21 483</b>
Charges externes		14 661	13 560
Impôts et taxes		1 853	2 934
Dotations aux provisions		-260	-426
Autres charges		613	389
<b>Charges opérationnelles</b>	10.2.3	<b>16 866</b>	<b>16 457</b>
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	34 737	80 231
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>40 789</b>	<b>85 257</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>1 346</b>	<b>412</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>42 135</b>	<b>85 669</b>
Produits des autres valeurs mobilières			3
Autres produits financiers		1	7
<b>Produits financiers</b>		<b>1</b>	<b>9</b>
Intérêts et charges financières	10.2.4	9 201	10 588
Juste valeur des instruments financiers	10.2.4		13
<b>Charges financières</b>		<b>9 201</b>	<b>10 602</b>
<b>Résultat financier</b>	10.2.4	<b>-9 200</b>	<b>-10 593</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Impôts		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>32 935</b>	<b>75 077</b>
Part du Groupe		<b>31 840</b>	<b>74 280</b>
Intérêts minoritaires		<b>1 095</b>	<b>797</b>
Résultat par action		<b>28,31</b>	<b>66,05</b>
Résultat dilué par action		<b>28,31</b>	<b>66,05</b>

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2020 de  
 Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2020 est de  
 Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

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

	BLEECKER 31 08 2020	BLEECKER 31 08 2019
	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
<b>Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net</b>	32 935	75 077
<b><i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b><i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	32 935	75 077
<i>Dont part groupe</i>	31 840	74 280
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	1 095	797

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-20	31-août-19
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>31 840</b>	<b>74 280</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		1 095	797
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>		(1 346)	(412)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence (Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(34 737)	(80 231)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	10.2.4		13
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.4	9 200	10 579
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>6 052</b>	<b>5 026</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)</b>	10.1.1.9	<b>2 955</b>	<b>1 632</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>9 007</b>	<b>6 658</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(4 238)	(43 001)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	(88)	0
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>			430
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	5 946	9 269
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>1 621</b>	<b>(33 302)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.2.2	19 821	131 513
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.2.2	(24 614)	(53 152)
<i>Intérêts versés</i>	10.2.4	(6 569)	(8 948)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			(46 337)
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(704)	(1 371)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(12 067)</b>	<b>21 704</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>(1 438)</b>	<b>(4 938)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>978</b>	<b>5 916</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>(459)</b>	<b>978</b>

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

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
<b>au 31 08 2018</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>841</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>-4 609</b>	<b>146 792</b>	<b>66 723</b>	<b>241 761</b>	<b>1 690</b>	<b>243 451</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
								-46 337		-46 337	-1 371	-47 708
affectation résultat 2018												
				1 238			12 447	53 038	-66 723			
Résultat de la période												
									74 280	74 280	797	75 077
Variations de périmètre												
<b>au 31 08 2019</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>7 838</b>	<b>153 493</b>	<b>74 280</b>	<b>269 705</b>	<b>1 114</b>	<b>270 819</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
											-704	-704
affectation résultat 2019												
							-4 136	78 416	-74 280			
Résultat de la période												
									31 840	31 840	1 095	32 935
Variations de périmètre												
										0		
<b>au 31 08 2020</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>3 702</b>	<b>231 909</b>	<b>31 840</b>	<b>301 544</b>	<b>1 505</b>	<b>303 050</b>

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

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

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

Les comptes consolidés au 31 août 2020 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 26 novembre 2020 et présentés au Conseil de surveillance le 27 novembre 2020.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 31 AOUT 2020**

##### **1.1.1 PATRIMOINE**

Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m<sup>2</sup> environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAINT (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6, 3 M€.

##### **1.1.2 TITRES DE PARTICIPATION**

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

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

##### **1.1.3 FINANCEMENTS BANCAIRES**

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

##### **1.1.4 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19**

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



## 1.2 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2020

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m<sup>2</sup> environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17, 550 M€.

La SCI NEFLIER a consenti, les 16 et 22 octobre 2020, deux promesses unilatérales de vente portant sur des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup> appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix hors-taxes de 1, 420 M€. Ces promesses, conclues sous conditions suspensives, devront être réitérées au plus tard le 29 janvier 2021.

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, d'une superficie totale de 13.376 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018. Les travaux d'aménagement intérieurs sont en cours, et devraient être achevés fin 2021.

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

## 2 ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2019</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2020</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

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

## 3 COMPOSITION DU CAPITAL

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

Au 31 août 2020 :

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

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

Les membres du Conseil de surveillance détiennent 17 991 actions BLEECKER, soit 1,60 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

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

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

#### 4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2016 au 31 08 2017	du 01 09 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019	du 01 09 2019 au 31 08 2020
Cours +haut	89,00 €	136 €	159 €	193 €
Cours +bas	59,07 €	59,11 €	89 €	125 €

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

#### 5 DIVIDENDES

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

#### 6 PARTIES LIEES

##### 6.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2020	31 08 2019
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

##### 6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2020, s'élèvent à 4.920.349 € HT au titre de l'asset management contre 4.069.185 € HT pour l'exercice précédent, à 660.386 € HT au titre de la gestion locative contre 597.404 € HT pour l'exercice précédent, et à 4.924.984 € pour l'asset stratégie contre 4.029.085 € pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 593.191 € HT contre 2.608.239 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par les honoraires de commercialisation et d'asset management liés au projet de restructuration/réhabilitation de la SARL GABRIELLI au cours des exercices précédent.
  
- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
  - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 3.254 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 propriété de la SARL MOLIERE. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.690.255 HT contre 2.599.959 € HT pour l'exercice précédent.
  - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m<sup>2</sup> et un loyer annuel actuel de 264.000 € HT contre 261.973 € HT l'exercice précédent.
  
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 36.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2020 contre 38.400 € HT au titre de l'exercice précédent.
  
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m<sup>2</sup> environ. Le loyer annuel actuel s'élève 14.521 € HT contre 9.118 € HT pour l'exercice précédent.
  
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 30.354 € HT contre 29.385 € HT pour l'exercice précédent.

- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2020 à 28,5 M€ et 9,5 M€. Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 396 453 € et à 132 032 € au 31 août 2020 contre 134.711€ et 44.888 € au titre de l'exercice précédent.

## 7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 7.1 HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DES PRETEURS DE DENIERS

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

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 31 08 2020	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2020	Capital restant dû au 31 08 2019
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	66 082 688 €	17 250 000 €	50 600 000 €	41 065 957 €	66 082 688 €	66 082 688 €
SARL GIDE	13 385 000 €	13 385 000 €	0 €	14 053 850 €	-	12 740 847 €	12 924 891 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	20 690 000 €	0 €	11 124 500 €	10 600 000 €	19 694 294 €	19 978 781 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	10 599 694 €	0 €	9 181 700 €	5 520 000 €	10 070 000 €	10 308 500 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	12 590 000 €	0 €	13 219 500 €	-	11 984 106 €	12 157 219 €
SCI PARC DU SEXTANT	-	-	-	-	-	-	3 230 288 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	11 590 000 €	0 €	12 546 358 €	-	10 441 375 €	10 644 200 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	10 980 000 €	0 €	7 490 520 €	4 568 157 €	9 843 750 €	10 035 900 €
SCI 176 RIVOLI	18 540 000 €	18 540 000 €	0 €	2 904 000 €	17 490 000 €	17 792 784 €	15 314 354 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	9 687 252 €	312 748 €	1 980 000 €	9 020 000 €	9 687 252 €	8 200 000 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 240 000 €	0 €	5 816 000 €	3 886 000 €	8 795 325 €	8 922 375 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	18 225 000 €	0 €	4 956 008 €	14 180 242 €	17 347 922 €	17 598 515 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	-	8 090 937 €	8 207 812 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 250 000 €	0 €	2 264 500 €	3 248 000 €	4 997 344 €	5 069 531 €
SARL ROSTAND	18 320 000 €	18 320 000 €	0 €	12 824 725 €	6 889 901 €	17 438 350 €	17 690 250 €
SARL VERDI	7 300 000 €	7 300 000 €	0 €	1 809 933 €	5 855 067 €	6 948 687 €	7 049 063 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	-	4 180 000 €	2 900 000 €	3 050 000 €
	<b>262 342 382 €</b>	<b>244 779 643 €</b>	<b>17 562 748 €</b>	<b>159 696 594 €</b>	<b>126 503 324 €</b>	<b>234 855 661 €</b>	<b>236 464 368 €</b>

## 7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

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

## 7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

## 7.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

Néant.

## 7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2019	Montants au 31 08 2020	Objet
SA BLEECKER	47 021 €	48 053 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	63 477 €	63 953 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	132 315 €	135 221 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	11 064 952 €	9 220 794 €*	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	-	25 000 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	-	2 311 436 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	39 989 €	40 861 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	249 912 €	276 378 €	Cautions bancaires locataires

\* à la date de publication du présent document d'enregistrement universel, le montant des cautions bancaires reçues par la SARL GABRIELLI a été ramené à 0 €.

## 7.6 PROMESSES DE VENTE

La SCI NEFLIER a consenti, les 16 et 22 octobre 2020, deux promesses unilatérales de vente portant

sur des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup> appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix hors-taxes de 1, 420 M€. Ces promesses, conclues sous conditions suspensives, devront être réitérées au plus tard le 29 janvier 2021.

## 7.7 COVENANTS

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

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 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 65% à 75% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 105% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 31 août 2020, comme au 31 août 2019, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2020, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 56,4% pour 6 sociétés alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 72% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2020, le ratio le moins élevé constaté était de 226,2% (calculé contractuellement sur 6 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;

- s’agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu’au 31 août 2020, le ratio le moins élevé était de 105% pour 2 sociétés, alors que le ratio contractuel qu’elles sont tenues de respecter est de 105% au minimum.

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

L’emprunt obligataire émis par la SA BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l’ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l’engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 31 août 2020, ce ratio est respecté.

Par ailleurs, le prêt de 11 M€ contracté au cours de l’exercice clos au 31 août 2019 est également soumis aux respects des ratios suivants : DSCR >115%, ICR >200% et LTV < 65%. Les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes consolidés. Au 31 août 2020, ces ratios sont respectés.

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

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

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

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

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

## 9 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

### 9.1 REFERENTIEL

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2020 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l’exercice clos le 31 août 2020.

### 9.2 PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s’est engagé à céder un actif ou un groupe d’actifs, ces actifs ainsi que leurs passifs financiers liés sont reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation de l’état de la situation financière (le « Bilan »). Au 31 août 2020, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.



Au compte de résultat, les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période après imputation préalable sur les charges correspondantes aux provisions utilisées.

### 9.3 **NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019**

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2020 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2019, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1er janvier 2019 :

- La norme IFRS 16 « Contrats de location », qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées, est entrée en vigueur au 1er janvier 2019. Côté preneur, la norme IFRS 16 est sans impact significatif compte tenu de l'absence de contrats de location autre que les contrats de crédit-baux déjà retraités en IAS 17. Les immeubles de placement découlant des contrats de crédit-baux continuent d'être comptabilisés au bilan au sein des immeubles de placement. S'ils sont dorénavant identifiés comme des droits d'utilisation, la dette locative déjà reconnue sous IAS 17 reste comptabilisée en passifs financiers. Par ailleurs, côté bailleur, la norme IFRS 16 n'apporte pas de modifications au bilan, et aucune incidence n'est attendue sur le compte de résultat étant donné que le groupe présentait déjà les charges locatives refacturées en chiffre d'affaires. Toutefois, le Groupe Bleecker a décidé de renommer l'agrégat « chiffre d'affaires » par « revenus locatifs », l'intégralité du chiffre d'affaires étant constitué de loyers et de refacturations prévues par les baux (cf §10.2.1).

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 31 août 2020 :

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Amendement à la norme IFRS 9 - Instruments financiers, relatif aux clauses de remboursement anticipé dites « symétriques » ;
- Amendement à la norme IAS 28, relatif aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et aux coentreprises ;
- Amendement relatif à la norme IAS 19, relatif aux modifications, réductions ou liquidations de régime ;
- Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2015-2017 ;
- Amendement relatif à la norme IAS 19, relatif aux modifications, réductions ou liquidations de régime.

### 9.4 **NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020**

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvée par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées, sont les suivantes :

- Amendements des normes IAS 1 et IAS 8 - Définition de la matérialité dans les états financiers ;
- IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- Amendements des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme de la référence des taux d'intérêts.

## 9.5 METHODES DE CONSOLIDATION

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

### 9.5.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 23 sociétés.

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

(\*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts	
			31 08 2020	31 08 2019	31 08 2020	31 08 2019	31 08 2020	31 08 2019
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSOROSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	100	100	IG	IG	100	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

La variation du périmètre de consolidation s'explique par la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN.

### 9.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

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

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

### 9.5.2.2 Opérations réciproques

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

## 9.6 METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

#### Immeubles de Placement :

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

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

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2020.

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

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

- Information sur les taux de rendement (cf 9.6.3), loyers par m<sup>2</sup> (cf 10.1.1.2)
- Taux de sensibilité : Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 693,97 M€ susvisée serait portée à 776,24 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 650,51 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

#### Instruments financiers :

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

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

### 9.6.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la ile telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2020, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

### 9.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) 11-13 Avenue de Friedland à PARIS (75008), pour une date de valeur au 31 août 2020, sans prise en compte des incidences potentielles liées à l'évolution de la crise sanitaire postérieurement à cette date.

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

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus

locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

	2020	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
<b>Bureau</b>	<b>3,00%</b>	<b>7,00%</b>
Ile de France	5,60%	7,00%
Paris	3,00%	3,60%
<b>Usage mixte</b>	<b>3,25%</b>	<b>8,00%</b>
Ile de France	4,90%	6,00%
Paris	3,25%	3,25%
Région	7,50%	8,00%

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

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2020, sont appréhendés économiquement.

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

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

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

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

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

Au 31 août 2020, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

#### 9.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

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

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

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

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

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

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

Au 31 août 2020, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 193,45 M€, soit 55,87% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Considérant que 40.3% de la dette à taux variable est basée sur un indice non flooré à zéro et bénéficie donc du contexte actuel de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER ne seraient défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières, qu'à partir d'un Euribor 3 mois de 0.45 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 1%.

#### 9.6.6 STOCKS

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

#### 9.6.7 CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

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

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

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

#### 9.6.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2020.

#### 9.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 301 544 K€ contre 269 705 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers à périmètre constant.

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

#### 9.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2020, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

#### 9.6.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS

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

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

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

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

#### 9.6.12 IMPOTS

##### 9.6.12.1 Régime S.I.I.C

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

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

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

##### 9.6.12.2 IFRIC 21

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

## 9.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

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

### 9.6.13.2 *Le risque de liquidité*

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

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

## 9.6.14 SECTEURS OPERATIONNEL (IFRS 8)

L'information sur les secteurs opérationnels telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2019 et pour l'exercice clos le 31.08.2020.



**Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2020**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2020 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>13 527</b>	<b>8 988</b>	<b>239</b>	<b>22 754</b>
%	59,5%	39,5%	1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	92	32	41	<b>165</b>
Charges d'exploitation	12 684	3 984	199	<b>16 866</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	25 286	7 203	2 248	<b>34 737</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 221</b>	<b>12 239</b>	<b>2 329</b>	<b>40 789</b>
%	64,3%	30%	5,7%	100,0%
Produits Financiers	1	0	0	<b>1</b>
Charges Financières	7 565	1 613	23	<b>9 201</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-7 565</b>	<b>-1 613</b>	<b>-23</b>	<b>-9 200</b>
%	82,2%	17,5%	0,2%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>18 656</b>	<b>10 626</b>	<b>2 306</b>	<b>31 589</b>
%	59,1%	33,6%	7,3%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	1 346	0	<b>1 346</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>18 656</b>	<b>11 973</b>	<b>2 306</b>	<b>32 935</b>
%	56,6%	36,4%	7%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2020 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	581 600	89 700	5 820	<b>677 120</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>581 600</b>	<b>89 700</b>	<b>5 820</b>	<b>677 120</b>
%	85,9%	13,2%	0,9%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	16 495	0	<b>16 495</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>16 495</b>	<b>0</b>	<b>16 495</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>581 600</b>	<b>106 195</b>	<b>5 820</b>	<b>693 615</b>
%	83,9%	15,3%	0,8%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2020 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	290 679	64 176	229	<b>355 083</b>
<b>TOTAL</b>	<b>290 679</b>	<b>64 176</b>	<b>229</b>	<b>355 083</b>
%	81,9%	18,1%	0,1%	53,9%

**Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2019**  
**Par Zones Géographiques**

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

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

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

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

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

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

## 10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 10.1 BILAN CONSOLIDE

#### 10.1.1 ACTIF

##### 10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	31 08 2020
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	3 000			3 000

La marque fait l'objet d'un test annuel de dépréciation réalisé en interne sur la base des hypothèses retenues par l'expert indépendant lors de sa dernière évaluation (29 avril 2019). Si besoin est, une dépréciation est constatée si la valeur économique ressort inférieure à la valeur comptable.

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 SINOUEH IMMOBILIER.

##### 10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	31 08 2020
Immeubles de placement	658 540	39 675	21 095	677 120
Actifs destinés à la vente	700	16 495	700	16 495
<b>Valeur nette</b>	659 240	56 170	21 795	693 615

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

Au 31 août 2020, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2020, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble. Au 31 août 2020, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente.

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

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

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2020	31 08 2019
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>658 540</b>	<b>538 960</b>
Acquisitions y compris CBI		10 300
Travaux	4 238	33 064
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	(15 795)	(700)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	34 737	80 231
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(4 600)	(3 315)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>677 120</b>	<b>658 540</b>

Résultat de cession

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Prix de cession	6 327	9 908
Frais de cession	-356	-639
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	-4 624	-8 857
<b>Résultat de cession</b>	<b>1 346</b>	<b>412</b>

### 10.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	31 08 2020
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 477		88	2 565
<b>Valeur nette</b>	<b>2 477</b>		<b>88</b>	<b>2 565</b>

#### 10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Clients et comptes rattachés	13 199*	11 934
Dépréciation	-2 204	-2 463
<b>Valeur nette</b>	<b>10 995</b>	<b>9 470</b>

\*dont 931 K€ liés à l'étalement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19. La hausse des créances clients provient des mesures d'accompagnement consenties.

	Ancienneté 31 08 2020			Total
	< 1 an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>8 597</b>	<b>548</b>	<b>4 053</b>	<b>13 199</b>

Au 31.08.2020 et au 31.08.2019, le poste « *Clients et comptes rattachés* » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2019, à hauteur de 915 K€ a été ramenée à 777 K€ au 29.02.2020 comme au 31.08.2020, compte tenu d'un paiement intervenu dans le cadre du plan de redressement judiciaire.

#### 10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Avances et acomptes versés	1 311	619
<b>Valeur nette</b>	<b>1 311</b>	<b>619</b>

#### 10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Créances fiscales	2 509	5 038
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	950	958
Débiteurs divers	1 655	1 571
<b>Valeur nette</b>	<b>5 128</b>	<b>7 580</b>

#### 10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Contrats CAP	0	0
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La juste valeur de l'instrument de type CAP en vigueur s'élève à -184 € au 31 août 2020. Compte tenu de la valorisation quasi nulle des instruments de couverture de type CAP au 31 août 2020, le règlement ANC 2015-05 n'a pas d'incidence significative.

10.1.1.8 *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

<b>En K€</b>	<b>31 08 2020</b>	<b>31 08 2019</b>
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	334	1 404
Trésorerie	342	1 412
Découverts bancaires	-801	-434
<b>Valeur nette</b>	<b>-429</b>	<b>978</b>

### 10.1.1.9 Besoin en fonds de roulement

En K€	31 08 2020	31 08 2019	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	1 311	619	-692
Créances clients	10 995	9 470	-1 525
Autres passifs courants/ non courants	20 120	16 331	3 788
Dépôts et cautionnements*	5 799	6 868	-1 069
Autres actifs courants	5 128	7 580	2 453
<b>Variation de BFR au 31 08 2020</b>			<b>2 955</b>

\*La variation du poste « Dépôts et cautionnements » n'a pas d'incidence sur la trésorerie puisqu'il s'agit d'une compensation avec les créances clients.

### 10.1.2 PASSIF

#### 10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2020, le capital social de BLEECKER s'élève à 20 787 356,70 €, divisé en 1 126 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

Au 31 août 2020, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	31 08 2020	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511
Auto-détention en %		0,18%

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

### 10.1.2.2 Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2019	31 08 2020	31 08 2020	31 08 2020	< 1 an	31 08 2021	1 à 5 ans	31 08 2025	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>151 987</b>	<b>1 016</b>	<b>300</b>	<b>151 271</b>	<b>-11 040</b>	<b>140 231</b>	<b>-138 635</b>	<b>1 596</b>	<b>-1 596</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500	0	
Emprunts bancaires	140 239	768		139 471	-10 740	128 731	-127 135	1 596	-1 596
Intérêts provisionnés	248	248	300	300	-300				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>196 468</b>	<b>3 942</b>	<b>5 486</b>	<b>198 013</b>	<b>-34 115</b>	<b>163 898</b>	<b>-92 318</b>	<b>71 580</b>	<b>-71 580</b>
Emprunts bancaires	103 827	3 230	3 966	104 563	-28 635	75 928	-75 928	0	0
Intérêts provisionnés	119	119	720	720	-720				
Crédit-bail	92 088	158	0	91 930	-3 960	87 970	-16 390	-71 580	-71 580
Découvert bancaire	434	434	801	801	-801				
<b>Total dette brute</b>	<b>348 455</b>	<b>4 958</b>	<b>5 787</b>	<b>349 284</b>	<b>-45 155</b>	<b>304 129</b>	<b>-230 953</b>	<b>73 176</b>	<b>-73 176</b>

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

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS
	31 08 2019		Cash	Non cash	Cash	Non cash		31 08 2020
Emprunt obligataire	11 500							11 500
Emprunts bancaires	244 433		3 966		-5 575	1 576		244 033
Intérêts courus sur emprunts	367			1 020		-367		1 020
Dettes de CBI	92 088				-213	55		91 930
Comptes courants d'associés	41 147		15 856		-18 827			38 176
Intérêts courus sur comptes courants	180			528		-180		528
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement</b>	<b>389 348</b>		<b>19 821</b>	<b>1 548</b>	<b>-24 614</b>	<b>1 084</b>		<b>387 188</b>
Concours bancaires	434		801		-434			801
<b>Total</b>	<b>389 782</b>		<b>20 623</b>	<b>1 548</b>	<b>-25 048</b>	<b>1 084</b>		<b>387 989</b>



### 10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Dépôts et cautionnements reçus	5 799	6 868
<b>Total</b>	<b>5 799</b>	<b>6 868</b>

*Le poste « dépôts et cautionnements reçus » correspond aux dépôts de garantie versés par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.*

### 10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2020	31 08 2019
Dettes fiscales et sociales	3 600	3 669
Autres dettes	1 334	1 557
Produits constatés d'avance	7 265	7 139
Dettes fournisseurs et comptes rattachés*	7 921	3 967
<b>Total</b>	<b>20 120</b>	<b>16 331</b>

*\*La variation des dettes fournisseurs et comptes rattachés est principalement liée au report d'échéances de règlement des honoraires de gestion de la SNC SINOUE IMMOBILIER intervenu dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.*

## 10.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 10.2.1 REVENUS LOCATIFS

<b>En K€</b>	<b>31 08 2020</b>	31 08 2019
Loyers	20 099*	18 250
Refacturation de charges	2 655	2 785
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>22 754</b>	<b>21 035</b>

*\*dont 931 K€ liés à l'étalement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée au COVID-19.*

### 10.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

<b>E K €</b>	<b>31 08 2020</b>	31 08 2019
<b>Total</b>	51 987 €	61 791 €
A moins de 1 an	16 404 €	17 803 €
Entre 2 et 5 ans	29 694 €	31 765 €
A 5 ans et plus	5 889 €	12 223 €
<b>Base loyer annuel</b>	19 663 €	19 854 €

### 10.2.3 CHARGES OPERATIONNELLES

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.

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

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

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

<b>en K€</b>	<b>31 08 2020</b>	31 08 2019
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	7 235	7 765
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	1 966	2 823
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>9 201</b>	<b>10 588</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>9 200</b>	<b>10 579</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	0	13
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>9 200</b>	<b>10 593</b>

