

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 29 FEVRIER 2016

DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Paris, le 28 avril 2016

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel (1^{er} septembre 2015 – 29 février 2016) 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 39 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1^{er} septembre 2015 – 29 février 2016), 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

| | | |
|---------------|---|-----------|
| A. | COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016) ... | 6 |
| I. | ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE..... | 6 |
| II. | COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE | 8 |
| III. | TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES..... | 10 |
| IV. | TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES | 11 |
| V. | ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS | 12 |
| 1. | Évènements significatifs | 12 |
| 1.1. | SUR LA PÉRIODE 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016..... | 12 |
| 1.1.1. | Patrimoine | 12 |
| 1.1.2. | Financements bancaires | 13 |
| 1.1.3. | BAUX ET GARANTIE LOCATIVE..... | 13 |
| 1.2. | POSTÉRIEUREMENT AU 29 FÉVRIER 2016..... | 14 |
| 2. | Evolution du capital social | 14 |
| 3. | Composition du capital social | 14 |
| 4. | Evolution du cours du titre BLEECKER | 14 |
| 5. | Parties liées | 14 |
| 5.1. | RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS | 14 |
| 5.2. | PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES | 15 |
| 6. | Engagements du groupe BLEECKER..... | 16 |
| 6.1. | HYPOTHÈQUES..... | 16 |
| 6.2. | NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION..... | 16 |
| 6.3. | AUTRES NANTISSEMENTS | 17 |
| 6.4. | CAUTIONS BANCAIRES DONNÉES PAR BLEECKER ET SES FILIALES | 17 |
| 6.5. | CAUTIONS BANCAIRES REÇUES PAR BLEECKER ET SES FILIALES..... | 17 |
| 6.6. | PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT..... | 18 |
| 6.7. | COVENANTS | 18 |
| 7. | Base de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations..... | 19 |
| 8. | Principes généraux de consolidation | 19 |
| 8.1. | RÉFÉRENTIEL | 19 |
| 8.2. | PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS | 20 |
| 8.3. | AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES I.F.R.S. APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} JANVIER 2014..... | 20 |
| 8.4. | MÉTHODES DE CONSOLIDATION | 20 |
| 8.4.1. | Périmètre de consolidation..... | 20 |
| 8.4.2. | Retraitements de consolidation et éliminations..... | 22 |
| | 8.4.2.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux | 22 |
| | 8.4.2.2. Opérations réciproques | 22 |
| 8.5. | MÉTHODES COMPTABLES –EVALUATION A LA JUSTE VALEUR..... | 22 |
| 8.5.1. | Immobilisations incorporelles (I.A.S. 38) | 23 |
| 8.5.2. | Immobilisations corporelles | 23 |
| | 8.5.2.1. Immeubles de placement (I.A.S. 40)..... | 23 |
| | 8.5.2.2. Actifs destinés à la vente..... | 24 |
| 8.5.3. | Instruments financiers (I.A.S. 39) | 24 |
| 8.5.4. | Stocks..... | 25 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 8.5.5. | Créances clients et autres créances | 25 |
| 8.5.6. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 25 |
| 8.5.7. | Capitaux propres | 26 |
| 8.5.8. | Avantages au personnel..... | 26 |
| 8.5.9. | Provisions et passifs non financiers éventuels | 26 |
| 8.5.10. | Impôts | 26 |
| 8.5.10.1. | Régime S.I.I.C..... | 26 |
| 8.5.11. | Gestion des risques financiers..... | 27 |
| 8.5.11.1. | Le risque de taux d'intérêt..... | 27 |
| 8.5.11.2. | Les risques de marché | 27 |
| 8.5.11.3. | Le risque de liquidité | 27 |
| 8.5.11.4. | Le risque de contrepartie..... | 28 |
| 8.5.11.5. | Le risque sur actions..... | 29 |
| 8.5.12. | Secteurs opérationnels..... | 29 |
| 9. | Notes sur les états financiers consolidés | 32 |
| 9.1. | BILAN CONSOLIDÉ | 32 |
| 9.1.1. | Actif..... | 32 |
| 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..... | 35 |
| 9.1.1.7. | Instruments financiers dérivés..... | 35 |
| 9.1.1.8. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 35 |
| 9.1.2. | Passif..... | 35 |
| 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. | COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ | 37 |
| 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. | TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS..... | 38 |
| 9.3.1. | Variation des intérêts minoritaires..... | 38 |
| 9.4. | VARIATION DE PÉRIMÈTRE | 38 |
| B | RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016)..... | 39 |
| 1 | Evènements marquants au cours du 1^{er} semestre de l'exercice (période du 1^{er} septembre 2015 au 29 février 2016) | 39 |
| 1.1. | PATRIMOINE..... | 39 |
| 1.2. | FINANCEMENTS BANCAIRES..... | 40 |
| 1.3. | BAUX ET GARANTIE LOCATIVE..... | 40 |
| 2 | Commentaires sur les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au cours du 1^{er} semestre de l'exercice (période du 1^{er} septembre 2015 au 29 février 2016) | 41 |
| 2.1. | PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES | 41 |
| 2.2. | ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER | 41 |
| 2.3. | EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES AU 29 FEVRIER 2016 | 41 |
| 2.4. | ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT | 41 |
| 2.5. | DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES..... | 41 |
| 2.6. | INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS..... | 42 |
| 2.7. | INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE..... | 42 |
| 2.8. | INFORMATION SOCIALE..... | 43 |

| | | |
|------|---|-----------|
| 2.9. | PARTIES LIEES | 43 |
| 3. | Evolution et perspectives d'avenir..... | 43 |
| C - | RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS..... | 44 |

A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016)

I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| | Notes | 29 02 2016 | 31 08 2015 | 28 02 2015 |
|---|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | K € | K € | K € |
| ACTIF | | NET IFRS | NET IFRS | NET IFRS |
| ACTIFS NON COURANTS | | 465 357 | 441 794 | 600 141 |
| Immobilisations incorporelles (1) | 9.1.1.1 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Immobilisations incorporelles | | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Immeubles de placement | 9.1.1.2 | 456 806 | 418 680 | 575 920 |
| Immobilisations corporelles | | 456 806 | 418 680 | 575 920 |
| Autres actifs non courants | 9.1.1.3 | 5 551 | 20 114 | 21 221 |
| Immobilisations financières | | 5 551 | 20 114 | 21 221 |
| ACTIFS COURANTS | | 17 200 | 191 228 | 17 283 |
| Actifs destinés à la vente | 9.1.1.2 | | 176 211 | |
| Clients et comptes rattachés | 9.1.1.4 | 7 773 | 4 950 | 6 291 |
| Avances et acomptes versés | 9.1.1.5 | 41 | 41 | 82 |
| Autres créances courantes | 9.1.1.6 | 6 989 | 7 416 | 8 246 |
| Instruments financiers dérivés | 9.1.1.7 | 134 | 287 | 553 |
| Total des actifs courants | | 14 938 | 188 905 | 15 173 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 9.1.1.8 | 2 262 | 2 323 | 2 110 |
| TOTAL ACTIF | | 482 557 | 633 022 | 617 424 |

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

| | Notes | 29 02 2016 | 31 08 2015 | 28 02 2015 |
|--|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | K € NET IFRS | K € NET IFRS | K € NET IFRS |
| PASSIF | | | | |
| CAPITAUX PROPRES | | 151 023 | 153 777 | 131 493 |
| 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 |
| Réserve consolidées Groupe | | 126 434 | 103 247 | 103 247 |
| Résultat de l'exercice Groupe | | -2 765 | 23 187 | 538 |
| CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE | | 150 433 | 153 198 | 130 549 |
| Résultat intérêts minoritaires | | 8 | 4 | 299 |
| Réserve intérêts minoritaires | | 582 | 575 | 645 |
| CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES | | 591 | 579 | 944 |
| Passifs financiers non courants | | 266 174 | 254 882 | 436 569 |
| > Dont emprunts auprès des établissements de crédit | 9.1.2.2 | 102 881 | 88 060 | 172 426 |
| > Dont CBI | 9.1.2.2 | 151 794 | 155 322 | 240 143 |
| > Dont emprunt obligataire | 9.1.2.2 | 11 500 | 11 500 | 0 |
| > Dont autres | 9.1.2.2 | 0 | 0 | 24 000 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 9.1.2.3 | 9 212 | 10 215 | 11 418 |
| Provisions pour risques et charges | 9.1.2.4 | 123 | 123 | 709 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 275 509 | 265 220 | 448 696 |
| Autres passifs courants | 9.1.2.5 | 16 166 | 13 812 | 10 527 |
| Passifs financiers courants | 9.1.2.2 | 39 859 | 200 212 | 26 708 |
| > Dont emprunts auprès des établissements de crédit | | 28 748 | 46 677 | 10 331 |
| > Dont CBI | | 7 060 | 6 882 | 10 454 |
| > Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente | | 0 | 127 365 | 0 |
| > Dont autres (*) | | 4 051 | 19 288 | 5 923 |
| PASSIFS COURANTS | | 56 025 | 214 025 | 37 235 |
| TOTAL PASSIF | | 482 557 | 633 022 | 617 424 |

(*) Les passifs financiers courants au 29.02.2016, 31.08.2015 et au 28.02.2015 intègrent les comptes courants pour respectivement 3 765 K€, 19 245 K€ et 5 923 K€.

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

| | Notes | 29 02 2016 | 31 08 2015 | 28 02 2015 |
|---|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | K € | K € | K € |
| COMPTE DE RESULTAT | | NET IFRS | NET IFRS | NET IFRS |
| Chiffre d'affaires hors taxes | 9.2.1 | 13 407 | 37 292 | 16 246 |
| Autres produits | | 215 | 741 | 100 |
| Produits opérationnels | | 13 623 | 38 033 | 16 346 |
| Charges externes | | 5 766 | 16 624 | 7 318 |
| Impôts et taxes | | 2 290 | 4 490 | 2 240 |
| Salaires et traitements | | 0 | 0 | 0 |
| Dotations nettes aux provisions | | 121 | -838 | -679 |
| Autres charges | | 60 | 1 297 | 1 089 |
| Charges opérationnelles | 9.2.2 | 8 236 | 21 573 | 9 968 |
| Juste valeur des immeubles | 9.1.1.2 | 2 359 | 16 411 | -1 135 |
| Résultat opérationnel courant avant cession d'actif | | 7 745 | 32 871 | 5 243 |
| Résultat des cessions d'actifs | | -102 | -235 | -219 |
| Résultat opérationnel après cession d'actif | | 7 643 | 32 636 | 5 024 |
| Produits des autres valeurs mobilières | | 4 | 1 | 59 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 1 | 0 | 0 |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement | | 0 | 0 | 0 |
| Autres produits financiers | | 37 | 242 | 214 |
| Produits financiers | | 42 | 244 | 272 |
| Dotations financières aux provisions | | 0 | 0 | 0 |
| Intérêts et charges financières | 9.2.3 | 10 289 | 9 141 | 4 176 |
| Juste valeur instruments financiers | 8.5.3. | 153 | 547 | 281 |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement | | | | 2 |
| Charges financières | | 10 442 | 9 688 | 4 459 |
| Résultat financier | 9.2.3 | -10 400 | -9 445 | -4 186 |
| Produits d'impôt | | 0 | 0 | 0 |
| Résultat net | | -2 757 | 23 191 | 837 |
| Part du Groupe | | -2 765 | 23 187 | 538 |
| Intérêts minoritaires | | 8 | 4 | 299 |
| Résultat par action ⁽¹⁾ | | -2,46 | 20.62 | 0.48 |

⁽¹⁾ Le nombre d'actions Bleecker S.A. est au 29.02.2016 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 29.02.2016 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686
-2 000

1 124 686

| État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | <u>29 02 2016</u> K € NET IFRS | <u>31 08 2015</u> K € NET IFRS | <u>28 02 2015</u> K € NET IFRS |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Résultat net | -2 757 | 23 191 | 837 |
| <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 | | | |
| Ecart 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 | | | |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | | |
| | 0 | 0 | 0 |
| Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | | |
| | -2 757 | 23 191 | 837 |
| <i>Dont part groupe</i> | -2 765 | 23 187 | 538 |
| <i>Dont part des intérêts minoritaires</i> | 8 | 4 | 299 |

Au 29.02.2016, les dotations sur provisions ont été présentées nettes des reprises sur provisions de la période comme au titre des clôtures au 31.08.2015 et 28.02.2015.

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

| (en K €) | Notes | 29-févr-16 | 31-août-15 | 28-févr-15 |
|---|---------|------------------|-----------------|-----------------|
| Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère | | (2 765) | 23 187 | 538 |
| Part relative aux intérêts minoritaires | | 8 | 4 | 299 |
| 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> | | | | |
| <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> | | | | |
| <i>Juste valeur des immeubles</i> | 9.1.1.2 | (2 359) | (16 411) | 1 135 |
| <i>Juste valeur des instruments financiers</i> | 8.5.3 | 153 | 547 | 281 |
| <i>Coût de l'endettement financier net</i> | 9.2.3 | 10 246 | 8 898 | 3 903 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts | | 5 284 | 16 225 | 6 156 |
| Variation des autres actifs et passifs courants et non courants | | (5 415) | 5 608 | 3 749 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | | (131) | 21 833 | 9 906 |
| Investissements : | | | | |
| <i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i> | 9.1.1.2 | (12 817) | (24 370) | (36 446) |
| <i>Acquisitions d'immobilisations financières</i> | 9.1.1.3 | (676) | (2 034) | (2 034) |
| <i>Cessions d'immobilisations financières</i> | 9.1.1.3 | 740 | 2 358 | 1 251 |
| <i>Acquisitions de titres d'auto détention</i> | | | | |
| <i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i> | 9.1.1.2 | 176 211 | 13 134 | 13 134 |
| <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) | | |
| Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement | | 158 598 | (10 912) | (24 095) |
| <i>(*) Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i> | 9.1.2.2 | 29 694 | 55 575 | 51 493 |
| <i>(*) Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i> | 9.1.2.2 | (178 334) | (56 688) | (33 936) |
| <i>Coût de l'endettement financier net</i> | 9.2.3 | (10 246) | (8 898) | (3 903) |
| <i>Distribution de dividendes au public</i> | | | | |
| <i>Distribution de dividendes aux associés</i> | | | | |
| <i>Distribution aux minoritaires</i> | 9.3.1 | 4 | (3 616) | (3 546) |
| <i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i> | | | | |
| <i>Augmentations et réduction de capital</i> | | | | |
| <i>Variation autres réserves</i> | | | | |
| Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | | (158 881) | (13 627) | 10 108 |
| Augmentation nette des comptes de trésorerie | | (413) | (2 706) | (4 081) |
| Trésorerie à l'ouverture de l'exercice | | 2 256 | 4 962 | 4 962 |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 9.1.1.8 | 1 843 | 2 256 | 881 |

* Au 29.02.2016, au 31.08.2015 et au 28.02.2015 les flux ne sont plus compensés conformément à la Recommandation AMF n°2014-13

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 2014 | 1 124 686 | 20 787 | 5 976 | 674 | 5 242 | 9 | -2 530 | 88 836 | 11 017 | 130 011 | 4 191 | 134 202 |
| Prime de fusion (pertes intercalaires) | | | | | | | | | | | | |
| Diminution de capital | | | | | | | | | | | | |
| Autres réserves | | | | | | | | | | | | |
| Report à nouveau | | | | | | | | | | | | |
| Distribution dividende | | | | | | | | | | | -3 616 | - 3616 |
| Affectation résultat 2014 | | | | | | | | 11 017 | -11 017 | | 0 | |
| Résultat de la période | | | | | | | | | 23 187 | 23 187 | 4 | 23 191 |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | 0 | | |
| 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 2015 | | | | | | | 23 187 | | -23 187 | | 0 | |
| Résultat de la période | | | | | | | | | - 2765 | -2 765 | 8 | -2 757 |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | | 4 | 4 |
| Au 29 02 2016 | 1 124 686 | 20 787 | 5 976 | 674 | 5 242 | 9 | 20 657 | 99 853 | -2 765 | 150 433 | 591 | 151 023 |

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

Préambule

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 29 février 2016 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 22 avril 2016 et présentés au Conseil de Surveillance le 25 avril 2016.

1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. SUR LA PÉRIODE 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016

Au cours de ce 1^{er} semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte le 18 février 2016, laquelle a notamment approuvé les comptes sociaux et consolidés au 31 août 2015 ainsi que la modification de l'article 23 « *assemblées d'actionnaires* » des statuts de la société afin de mettre à jour, conformément aux nouvelles dispositions de l'article R225-85 du code de commerce, la date et les modalités d'établissement de la liste des actionnaires habilités à participer aux assemblées générales.

1.1.1. PATRIMOINE

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

Le 24 septembre 2015, la SARL CARAFA a, après avoir levé la promesse de vente qui assortissait le crédit bail dont elle bénéficiait, cédé l'immeuble à usage de bureaux, situé à VITRY SUR SEINE (94), d'une surface de 23.260 m², moyennant le prix acte en main de 141,300 M€ TTC.

Le 16 octobre 2015, la SARL ANATOLE FRANCE a cédé son bien immobilier situé à MALAKOFF (92) d'une surface de 3.004 m² à usage de bureaux, moyennant le prix de 14 M€, en application de la promesse de vente signée le 4 août 2015.

Le 18 novembre 2015, les SARL BARTOK, VIVALDI et WAGNER ont cédé, en application de la promesse unilatérale de vente signée le 8 septembre 2015, leurs actifs immobiliers respectivement situés à ORMES (45), BUSSY ST GEORGES (77) et COMBS LA VILLE (77), moyennant le prix global de 51,200 M€.

Suite à la cession de leur actif immobilier, ces sociétés recherchent de nouvelles opportunités de développement.

Le 23 décembre 2015 et le 14 janvier 2016, la SARL DONIZETTI, a, dans le cadre du contrat de promotion immobilière (ci-après « CPI ») signé le 1^{er} juillet 2015, procédé à l'acquisition de deux terrains à bâtir à GENNEVILLIERS (92), d'une surface de 9.177m² et de 3.878m², destinés à constituer l'assiette foncière de l'immeuble de 5.229 m² à usage d'activités objet du CPI. Les travaux de construction sont en cours et la livraison est prévue au plus tard en juin 2016. Un bail en l'état

futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble a été signé. Le Groupe BLEECKER portera donc à 6, le nombre d'immeubles détenus sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92).

Le 1^{er} février 2016, les cinq immeubles détenus par les SARL BELLINI, BUSONI, RACINE, RAVEL et SALIERI ont été certifiés BREEAM-IN-USE. Le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92) rejoint ainsi les autres immeubles certifiés du Groupe BLEECKER, à savoir les immeubles propriétés de la SCI CROIX DU SUD et des SARL MAHLER et MOLIERE.

Le 23 février 2016, les filiales CARAFA et VARESE ont acquis respectivement 99,90% et 0,10% des parts sociales des sociétés SCI DU 14 RUE LAFAYETTE et SCI DU 15 RUE LAFAYETTE respectivement propriétaires d'un immeuble situé au 14 et au 15 rue Lafayette à Paris 9^{ème}, d'une surface de 1.771m² et 1.518m². Ces acquisitions ont permis à la SARL CARAFA de redéployer son activité suite à la cession de son immeuble intervenue au début de l'exercice en cours.

1.1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Au cours de ce 1^{er} semestre 2015/2016, la convention de crédit bancaire obtenue en 2008, prorogée le 24 octobre 2014 pour une durée de 4 ans, d'un montant total de 72,880 M€ et concernant les immeubles suivants :

- SARAN (45) propriété de la SARL BARTOK,
- PARIS (75002) propriété de la SARL ROSTAND,
- BUSSY St GEORGES (77) propriété de la SARL BORODINE,
- LIEUSAIN (77) propriété de la SCI CARRE BOSSUET,
- LIEUSAIN (77) « Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré » propriété de la SCI DE LA CROIX DU SUD,
- BUSSY St GEORGES (77) propriété de la SARL VIVALDI,
- COMBS LA VILLE (77) propriété de la SARL WAGNER,
- GENNEVILLIERS (92) propriété de la SARL BUSONI (situé sur le « Péripark »),

a été ramenée à 36,848 M€, compte tenu des cessions intervenues au cours de ce 1^{er} semestre et du remboursement concomitant de la quote-part de ce crédit bancaire par les filiales concernées, à savoir les SARL BARTOK, VIVALDI et WAGNER.

La ligne de crédit corporate de 39 M€ gérée par BLEECKER en fonction des besoins exprimés par elle-même et ses filiales, était tirée à hauteur de 20,059 M€ au 29 février 2016. Cette ligne de crédit corporate devrait être soit remboursée d'ici le 31 août 2016 grâce notamment à la trésorerie dégagée lors des cessions des biens immobiliers détenus par les SARL ANATOLE FRANCE, BARTOK, CARAFA, VIVALDI et WAGNER réalisées au cours de ce semestre (cf. supra 1.1.1 Patrimoine), soit renouvelée.

Par ailleurs, concernant le prêt bancaire de 3,8 M€ souscrit par la SCI PARC DU SEXTANT, une prorogation a été consentie en janvier et avril 2016 aux fins de bénéficier du temps nécessaire à la négociation d'une prorogation de 2 ans de la durée de ce prêt.

1.1.3. BAUX ET GARANTIE LOCATIVE

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 13 407 K€ au 29.02.2016 contre 16 245 K€ au 28.02.2015 eu égard aux actifs cédés sur la période.

1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 29 FÉVRIER 2016

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis le 29 février 2016 et à ce jour.

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 29 février 2016, 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 2011 au 31 08 2012 | 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 29 02 2016 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Cours +haut | 47,98 € | 65,00 € | 52,00 € | 55,00 € | 108,00 € |
| Cours +bas | 21,00 € | 37,01 € | 32,10 € | 30,71 € | 41,00 € |

820 titres ont été échangés sur la période du 1^{er} septembre 2015 au 29 février 2016 (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 contrôlée 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 29 février 2016 s'élèvent à 1.658.094 € HT pour l'asset management, contre 4.117.143 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2015 et à 335.655 € HT pour la gestion locative, contre 844.667 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2015. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation et réalisées par SINOUE IMMOBILIER au profit des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de la période à 3.644.279 € HT, contre 1.809.923 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2015.
- 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 m² 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 2.486.868 € HT, comme 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 m². Le loyer annuel actuel s'élève à 254.115 € HT, comme 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 au titre de la période s'élève à 60.787 € HT. Le montant facturé s'élève à 63.396 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2015.
- 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 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 15.569 € HT, comme au titre de l'exercice clos au 31 août 2015.

- 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 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 28.059 € HT, comme au titre de l'exercice clos au 31 août 2015.
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARL HESTER COMMUNICATION, lesquelles s'élèvent annuellement à 69.000 € HT, comme au titre de l'exercice clos au 31 août 2015.

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 en cours | Tirages des prêts réalisés | Tirages à appeler | Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2015 | Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 29 02 2016 |
|--|------------------------------|----------------------------|-------------------|--|--|
| SARL ANATOLE FRANCE* | 0 € | 0 € | 0 € | 8 641 850 € | 0 € |
| SARL BARTOK* | 0 € | 0 € | 0 € | 13 092 271 € | 0 € |
| SARL BELLINI | 2 842 000 € | 2 842 000 € | 0 € | 2 034 000 € | 1 932 000 € |
| SARL BORODINE | 7 691 732 € | 7 691 732 € | 0 € | 7 518 668 € | 7 403 292 € |
| SARL BUSONI | 13 045 500 € | 13 045 500 € | 0 € | 12 751 976 € | 12 556 294 € |
| SCI CROIX DU SUD | 6 940 000 € | 6 940 000 € | 0 € | 6 783 850 € | 6 679 750 € |
| SCI DU 14 RUE LAFAYETTE | 8 140 000 € | 8 140 000 € | 0 € | - | 8 140 000 € |
| SCI DU 15 RUE LAFAYETTE | 8 780 000 € | 8 780 000 € | 0 € | - | 8 780 000 € |
| SARL GIDE | 10 150 000 € | 10 150 000 € | 0 € | 9 604 000 € | 9 502 000 € |
| SARL MAHLER | 10 600 000 € | 10 600 000 € | 0 € | 10 600 000 € | 10 600 000 € |
| SARL MALLARME | 7 600 000 € | 7 600 000 € | 0 € | 6 177 536 € | 6 029 139 € |
| SARL MOUSSORGSKI | 10 000 000 € | 10 000 000 € | 0 € | 8 453 136 € | 8 338 543 € |
| SCI NEFLIER | 11 000 000 € | 11 000 000 € | 0 € | 8 198 247 € | 7 891 875 € |
| SCI PARC DU SEXTANT | 4 300 000 € | 4 251 489 € | 0 € | 3 778 489 € | 3 735 489 € |
| SARL RACINE | 5 000 000 € | 5 000 000 € | 0 € | 3 618 000 € | 3 444 000 € |
| SARL RAMEAU | 5 500 000 € | 5 500 000 € | 0 € | 2 896 764 € | 2 750 061 € |
| SARL RAVEL | 8 400 000 € | 8 400 000 € | 0 € | 4 315 750 € | 4 029 250 € |
| SARL ROSTAND | 10 606 655 € | 10 606 655 € | 0 € | 10 368 005 € | 10 208 906 € |
| SARL VIVALDI* | 0 € | 0 € | 0 € | 6 208 112 € | 0 € |
| SARL WAGNER* | 0 € | 0 € | 0 € | 16 157 586 € | 0 € |
| | 162 283 004 € | 162 234 494 € | 0 € | 141 198 241 € | 112 020 599 € |

*Immeubles cédés et remboursement concomitant des prêts souscrits au cours du 1^{er} semestre 2015/2016.

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 BORODINE | 5.486.100 parts sociales | 100% |
| SARL BUSONI | 6.100 parts sociales | 100% |
| SCI DE LA CROIX DU SUD | 65 parts sociales | 65% |
| 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 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 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, RACINE, RAMEAU, SALIERI et des SCI 14 RUE LAFAYETTE et 15 RUE LAFAYETTE.

6.3. AUTRES NANTISSEMENTS

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

6.4. CAUTIONS BANCAIRES DONNÉES PAR BLEECKER ET SES FILIALES

Néant.

6.5. CAUTIONS BANCAIRES REÇUES PAR BLEECKER ET SES FILIALES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

| Sociétés | Montants au 31 08 2015 | Montants au 28 02 2016 | Objet |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| SA BLEECKER | 45 109 € | 45 279 € | Caution bancaire locataire |
| SARL BARTOK* | 160 532 € | 0 € | Caution bancaire locataire |
| SARL BUSONI | 84 135 € | 0 € | Caution bancaire locataire |
| SARL CARAFA* | 7 000 000 € | 0 € | Caution bancaire locataire |
| SCI DU 14 RUE LAFAYETTE | - | 6 840 € | Caution bancaire locataire |
| SCI DU 15 RUE LAFAYETTE | - | 88 107 € | Cautions bancaires locataires |
| SARL MAHLER | 75 350 € | 75 350 € | Caution bancaire locataire |
| SARL MALLARME | 72 851 € | 147 936 € | Cautions bancaires locataires |
| SARL RAVEL | 38 528 € | 38 640 € | Caution bancaire locataire |
| SARL ROSTAND | 213 646 € | 213 614 € | Cautions bancaires locataires |

*Immeubles cédés au cours du 1^{er} semestre 2015/2016

6.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT

Néant.

6.7. COVENANTS

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit disponible 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 le recours à une ligne de crédit confirmée. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle 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 ; 7 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 ; 5 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 ; 5 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement 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 29 février 2016, comme au 31 août 2015, 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 65 %, 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 420 %, 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 120% 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 29 février 2016, 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 29 février 2016 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 2015.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 29 février 2016 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2015 à l'exception de l'adoption des amendements et des améliorations annuels I.F.R.S (2011-2013) d'application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2015.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés semestriels de BLEECKER établis au 29 février 2016.

L'I.F.R.I.C 21 d'application rétrospective, est entrée en vigueur à compter du 17 juin 2014. Les taxes concernées pour BLEECKER sont la taxe foncière et la taxe sur les bureaux. Cette interprétation prévoit la comptabilisation de ces charges quand naît l'obligation de la payer. Ainsi, la comptabilisation de ces charges ne peut plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette interprétation porte essentiellement sur la part non refacturable de la taxe foncière. Elle se traduit par une augmentation des charges immobilières non refacturables reconnues dans les comptes semestriels au 29.02.2016 à hauteur de 400 K€.

Le comparable au 28.02.2015 n'a pas été retraité car considéré comme non significatif.

8.2. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Aucun reclassement d'éléments n'a été opéré dans la présentation des états financiers consolidés au 29 février 2016.

8.3. AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES I.F.R.S. APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} JANVIER 2014

Les amendements et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2014, ont été pris en compte et sont sans incidence significative sur les comptes du Groupe BLEECKER au 29 février 2016.

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 42 sociétés au 29 février 2016.

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 | | |
|-------------------------|-------------|-------|----------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 29 02 2016 | 28 02 2015 | 31 08 2015 | 29 02 2016 | 28 02 2015 | 31 08 2015 | 29 02 2016 | 28 02 2015 | 31 08 2015 |
| BLEECKER SA | 572 920 650 | Paris | Société consolidante | | | | | | | | |
| ANATOLE FRANCE SARL | 435 373 469 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 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 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 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 | - | - | IG | - | - | 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 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 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 |
| CORNEILLE SARL | 435 372 412 | Paris | - | 100 | 100 | - | IG | IG | - | 100 | 100 |
| DUMAS SARL | 440 165 504 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| DONIZETTI SARL | 810 864 819 | Paris | 100 | - | 100 | IG | - | IG | 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 | 65 | 65 | 65 | IG | IG | IG | 65 | 65 | 65 |
| SCI DU 14 RUE LAFAYETTE | 539 336 255 | Paris | 100 | - | - | IG | - | - | 100 | - | - |
| SCI DU 15 RUE LAFAYETTE | 750 417 933 | Paris | 100 | - | - | IG | - | - | 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 | 50 | 50 | IG | IG | IG | 100 | 50 | 50 |
| 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 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| WAGNER SARL | 444 344 105 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| ZINGARELLI SARL | 811 262 914 | Paris | 100 | - | 100 | IG | - | IG | 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 – ÉVALUATION A LA JUSTE VALEUR

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^{er} niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement,
- 2^{ème} 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^{ème} 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 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 février 2016.

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

- Information sur les taux de rendement (confère 8.5.2.1), loyers par m² (confère 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 :
 - qu'une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 0,25% des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de valorisation de l'ordre de 4,83% de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière du Groupe BLEECKER), soit environ -22 068 K€,
 - qu'une amélioration du marché immobilier se traduisant par une baisse de 0,25% des taux de rendement pourrait entraîner une hausse de valorisation de l'ordre de 5,45% de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière du Groupe BLEECKER), soit environ +24 885 K€.

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).

8.5.1. 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.

8.5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

8.5.2.1. 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^{ème} semestre de l'exercice clos au 31 août 2015 et pour des valeurs au 29 février 2016 pour les immeubles propriétés des SCI DU 14 RUE LAFAYETTE et DU 15 RUE LAFAYETTE acquis le 23 février 2016. Il est précisé que pour l'immeuble sis à St OUEN (93) propriété de la SARL RAMEAU, la valorisation retenue est celle des jugements rendus par les tribunaux dans le cadre de la procédure d'expropriation en cours. Par ailleurs, concernant les immeubles (Paris et Ile de France), l'augmentation au 1^{er} janvier 2016 des droits de mutation devrait être compensée sur la période par la revalorisation des actifs.

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 7% 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 29 février 2016 sont appréhendés économiquement.

8.5.2.2. Actifs destinés à la vente

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.

8.5.3. 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.

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en augmentation des charges pour un montant de 153 K€. Cette perte résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 29 février 2016.

Aucun nouveau contrat CAP n'a été souscrit sur la période. Le portefeuille de contrats CAP dégage une perte globale de 153 K€ entre le 1^{er} septembre 2015 et le 29 février 2016, 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 à taux variable, au taux Euribor 3 mois du 29 février 2016 (soit -0,205%), 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 + 36,6% 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 2,795%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 128,6%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

8.5.4.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.

8.5.5.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.

8.5.6.TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 29 février 2016.

8.5.7. CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 150 433 K€ contre 153 198 K€ au 31 août 2015.

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 2015, au cours de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 18 février 2016, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

8.5.8. AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 29 février 2016, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

8.5.9. 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.

8.5.10. IMPÔTS

8.5.10.1. Régime S.I.I.C

A la suite de l'exercice de l'option, le 1^{er} 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 se trouvent 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.

8.5.11. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

8.5.11.1. Le risque de taux d'intérêt

A la date du 29 février 2016, l'endettement financier brut du Groupe BLEECKER s'élève à 302 268 K€, contracté auprès de plusieurs établissements de crédit.

Actuellement 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). A noter toutefois que la ligne de crédit corporate, tirée à hauteur de 20 059 K€ au 29 février 2016, ne fait pas l'objet d'une couverture de taux.

8.5.11.2. 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.

8.5.11.3. Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit disponible 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 le recours à une ligne de crédit confirmée.

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

La ligne de crédit corporate de 39 M€ gérée par BLEECKER en fonction des besoins exprimés par elle-même et ses filiales, est tirée au 29 février 2016 à hauteur de 20 059 K€.

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 29 février 2016 à 36 094 K€, pour un endettement bancaire total de 302 268 K€.

Certains contrats de financement bancaire prévoient outre les clauses courantes d'exigibilité, les *covenants* usuels suivants qui concernent 9 sociétés :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 7 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 ; 5 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 ; 5 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement 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 29 février 2016, comme au 31 août 2015, 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 65% 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 420% 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 120% 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 29 février 2016, ce ratio est respecté.

8.5.11.4. 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.

8.5.11.5. 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.

8.5.12. 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 28 février 2015 et au 29 février 2016.

Secteurs opérationnels Bleecker au 28 février 2015
Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé au 28 février 2015 -

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|-------------------------------------|---------------|----------------------|----------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | 6 944 | 7 719 | 1 582 | 16 246 |
| % | 42,7% | 47,5% | 9,7% | 100,0% |
| Autres produits d'exploitation | 1 392 | 827 | 4 | 2 223 |
| Charges d'exploitation | 4 807 | 6 268 | 1 017 | 12 091 |
| Juste valeur des immeubles (IAS 40) | -308 | -798 | -28 | -1 135 |
| Résultat opérationnel | 3 222 | 1 480 | 541 | 5 243 |
| % | 61,4% | 28,2% | 10,3% | 100,0% |
| Produits financiers | 27 | 238 | 6 | 272 |
| Charges financières | 2 746 | 1 406 | 307 | 4 459 |
| Résultat financier | -2 719 | -1 167 | -301 | -4 186 |
| % | 64,9% | 27,9% | 7,2% | 100,0% |
| Résultat courant | 503 | 313 | 240 | 1 057 |
| % | 47,6% | 29,6% | 22,8% | 100,0% |
| Résultat de cession d'actifs | 8 | -227 | 0 | -219 |
| Résultat net consolidé | 511 | 86 | 240 | 837 |
| % | 61,0% | 10,3% | 28,7% | 100,0% |

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 28 février 2015-

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|--|----------------|----------------------|----------------|----------------|
| Immeubles de placement | 271 070 | 271 080 | 33 770 | 575 920 |
| Total Immobilisations corporelles | 271 070 | 271 080 | 33 770 | 575 920 |
| % | 47,1% | 47,1% | 5,9% | 100,0% |
| Actifs destinés à la vente | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Actif courant | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % | N/A | N/A | N/A | N/A |
| TOTAL | 271 070 | 271 080 | 33 770 | 575 920 |
| % | 47,1% | 47,1% | 5,9% | 100,0% |

- Dettes financières au 28 février 2015-

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|--------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|
| Dettes financières | 210 903 | 209 348 | 24 521 | 444 772 |
| TOTAL | 210 903 | 209 348 | 24 521 | 444 772 |
| % | 47,4% | 47,1% | 5,5% | 100,0% |

Secteurs opérationnels Bleecker au 29 février 2016
Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé au 29 février 2016 -

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

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 29 février 2016-

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

- Dettes financières au 29 février 2016-

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|--------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Dettes financières | 224 789 | 77 359 | 9 331 | 311 480 |
| TOTAL | 224 789 | 77 359 | 9 331 | 311 480 |
| % | 72,2% | 24,8% | 3,0% | 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 2015 | Augmentations | Diminutions | 29 02 2016 |
|---------------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| Actifs incorporels | | | | |
| Marque Bleecker | 3 000 | | | 3 000 |
| Valeur nette | 3 000 | | | 3 000 |

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 SINOUEH IMMOBILIER.

9.1.1.2. Immeubles de placement

| En K€ | 31 08 2015 | Augmentations | Diminutions | 29 02 2016 |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Immeubles de placement | 418 680 | 38 126 | 0 | 456 806 |
| Actifs destinés à la vente | 176 211 | | 176 211 | 0 |
| Valeur nette | 594 891 | 38 126 | 176 211 | 456 806 |

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

Au 29 février 2016, le groupe BLEECKER détient 6 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 29 février 2016, 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 et ne possède pas d'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

Synthèse du patrimoine BLEECKER au 29 février 2016

| Société | Localisation | Surfaces (m ²) | Affectation | Loyer en base annuelle au 01/03/2016 | Observations | |
|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|--------|
| Gabrielli | 75 Paris XV | 11 608 | Bureaux | 5 072 254 € | Loué | |
| Gide | 75 Paris IX | 1 732 | | 800 748 € | Loué | |
| Néflier ** | 33 Pessac | 6 652 | | 964 731 € | Loué | |
| | | 136 | | 18 000 € * | Vacant | |
| Moussorgski | 75 Paris VIII | 3 896 | | 214 000 € * | Vacance technique | |
| | | 1 104 | | 739 647 € | Loué | |
| Molière | 75 Paris VIII | 2 830 | Commerces | 2 486 868 € | Loué | |
| | | 548 | | 254 115 € | Loué | |
| Croix du Sud ** | 77 Lieusaint | 945 | Bureaux | 1 800 000 € * | Vacant | |
| | | 1 785 | | 333 111 € | Loué | |
| | | 2 579 | | 508 862 € * | Vacant | |
| Blecker | 77 Bussy St Georges | 230 | Commerces | 62 750 € * | Vacant | |
| | 59 Hem | 5 321 | Activité | 293 000 € * | Vacant | |
| Borodine | 77 Bussy St Georges | 3 600 | | 181 115 € | Loué | |
| Parc du Sextant ** | 77 Lieusaint | 14 151 | | 1 107 487 € | Loué | |
| | | 4 617 | | 343 493 € | Loué | |
| Lulli | 93 Blanc Mesnil | 1 387 | | 112 000 € * | Vacant | |
| | | 2 128 | | 174 240 € | Loué | |
| Rameau | 93 Saint Ouen | 5 004 | | 300 240 € * | Vacant | |
| Ravel | 92 Gennevilliers | 4 942 | | 640 300 € * | Vacance technique | |
| Bellini | 92 Gennevilliers | 8 833 | | 961 855 € | Loué | |
| Racine | 92 Gennevilliers | 2 684 | | 344 876 € | Loué | |
| Busoni | 92 Gennevilliers | 4 235 | | 633 184 € | Loué | |
| | | 9 455 | | 1 212 582 € | Loué | |
| Salieri | 92 Gennevilliers | 1 726 | | 294 000 € * | Vacant | |
| Donizetti | 92 Gennevilliers | 8 788 | | 1 066 623 € | Loué | |
| Verdi | 94 Vitry sur Seine | 5 229 | | 803 747 € | Loué | |
| Mahler | 75 Paris VIII | 8 523 | | Bureaux | 872 840 € | Loué |
| | | 1 536 | Commerces | 163 048 € | Loué | |
| | | 312 | | | | |
| | | 57 | Habitation | 11 023 € | Loué | |
| Mallarmé | 75 Paris IX | 352 | Commerces | 114 400 € * | Vacance technique | |
| | | 1 143 | | Bureaux | 533 746 € | Loué |
| 14 rue Lafayette | 75 Paris IX | 246 | Bureaux | 79 200 € | Loué | |
| | | 1 267 | | 373 316 € | Loué | |
| | | 317 | | 142 650 € * | Vacant | |
| 15 rue Lafayette | 75 Paris IX | 187 | Commerces | 84 150 € | Loué | |
| | | 858 | | Bureaux | 308 727 € | Loué |
| | | 446 | | Bureaux | 223 000 € * | Vacant |
| Rostand | 75 Paris II | 214 | Commerces | 81 252 € | Loué | |
| | | 1 135 | | Bureaux | 576 127 € | Loué |
| | | 660 | | Commerces | 287 366 € | Loué |
| | | 523 | Habitation | 164 063 € | Loué | |
| TOTAL (détention 100%) | | 133 918 | | 26 541 859 € | | |

* Loyers prévisionnels

** Partenariats :

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

La SCI Croix du Sud est détenue à 65% par la SARL Proust, elle-même détenue à 100% par la SA Blecker

La SCI Parc du Sextant est détenue à 65% par la SARL Mozart, elle-même détenue à 100% par la SA Blecker

Variation des immeubles de placement :

| En K€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Valeur comptable des immeubles à l'ouverture | 418 680 | 541 770 |
| Acquisitions / Travaux effectués | 12 817 | 36 710 |
| 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 | | -176 211 |
| Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur | 2 359 | 16 411 |
| Écart de change nets | | |
| Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires | | |
| Cession d'actifs | | |
| Valeur comptable des immeubles à la clôture | 456 806 | 418 680 |

9.1.1.3. *Autres actifs non courants*

| En K€ | 31 08 2015 | Augmentations | Diminutions | 29 02 2016 |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Créances d'impôts différés | | | | |
| Prêts | 85 | | 19 | 66 |
| Prêts ICNE | | | | |
| Dépôts et cautionnements | 20 029 | 676 | 15 220 | 5 485 |
| Valeur nette | 20 114 | 676 | 15 239 | 5 551 |

Au 29 février 2016, la diminution des « Dépôts et cautionnement » est liée aux cessions intervenues sur la période.

9.1.1.4. *Clients et comptes rattachés*

| En K€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Clients et comptes rattachés | 9 569 | 6 565 |
| Provisions | -1 796 | -1 616 |
| Valeur nette | 7 773 | 4 950 |

9.1.1.5. *Avances et acomptes versés*

| En K€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|----------------------------|------------|------------|
| Avances et acomptes versés | 41 | 41 |
| Valeur nette | 41 | 41 |

9.1.1.6. Autres créances courantes

| En K€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Créances fiscales & sociales | 3 276 | 2 731 |
| Créances sur cessions d'immobilisations | 14 | |
| Charges constatées d'avance | 1 672 | 1 831 |
| Débiteurs divers | 2 027 | 2 854 |
| Valeur nette | 6 989 | 7 416 |

9.1.1.7. Instruments financiers dérivés

| En K€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|--------------|------------|------------|
| Contrats CAP | 134 | 287 |
| Total | 134 | 287 |

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 29 février 2016, 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 29 février 2016 l'enregistrement d'une somme de 134 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€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Valeurs mobilières de placement | 4 | 3 |
| Disponibilités | 2 258 | 2 319 |
| Trésorerie | 2 262 | 2 323 |
| Découverts bancaires | -419 | -67 |
| Valeur nette | 1 843 | 2 256 |

9.1.2.PASSIF

9.1.2.1. Capitaux propres

Au 29 février 2016, 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 €.

| | 29 02 2016 | |
|--|------------------|--------------|
| | 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 31 08 2015 | Diminution 29 02 2016 | Augmentation 29 02 2016 | ENCOURS 29 02 2016 | Remboursement < 1 an | ENCOURS 28 02 2017 | Remboursement 1 à 5 ans | ENCOURS 29 02 2021 | Remboursement au-delà de 5 ans |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Dettes à taux fixe | 11 543 | | 17 163 | 28 706 | -666 | 28 039 | -2 115 | 25 924 | -25 924 |
| Emprunt obligataire | 11 500 | | | 11 500 | | 11 500 | | 11 500 | -11 500 |
| Emprunts à taux fixe | 0 | | 16 920 | 16 920 | -381 | 16 539 | -2 115 | 14 424 | -14 424 |
| Intérêts provisionnés | 43 | | 243 | 286 | -286 | | | | |
| Dettes à taux variable | 424 306 | -163 226 | 12 483 | 273 562 | -35 427 | 238 135 | -97 273 | 140 863 | -140 863 |
| Emprunts bancaires | 139 423 | -46 098 | 631 | 93 957 | -7 615 | 86 341 | -61 884 | 24 457 | -24 457 |
| Intérêts provisionnés | 322 | -322 | 250 | 250 | -250 | | | | |
| Crédit-bail | 245 469 | -86 615 | 0 | 158 854 | -7 060 | 151 794 | -35 388 | 116 405 | -116 405 |
| Découvert bancaire | 39 091 | -30 192 | 11 602 | 20 502 | -20 502 | | | | |
| Total dette brute | 435 849 | -163 226 | 29 646 | 302 268 | -36 094 | 266 174 | -99 388 | 166 787 | -166 787 |

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€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Dépôts et cautionnements reçus | 9 212 | 10 125 |
| Valeur nette | 9 212 | 10 125 |

Au 29 février 2016, 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€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Provisions pour risques et charges | 123 | 123 |
| Valeur nette | 123 | 123 |

9.1.2.5. Autres passifs courants

| En K€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 |
|--|---------------|---------------|
| Dettes fiscales et sociales | 2 468 | 3 915 |
| Autres dettes | 472 | 321 |
| Produits constatés d'avance | 6 622 | 3 524 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 6 604 | 6 053 |
| Total des dettes | 16 166 | 13 812 |

9.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

9.2.1. LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 29 février 2016 est de 13 407 K€.

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€ | 29 02 2016 | 31 08 2015 | 28 02 2015 |
|---|-------------------|--------------|--------------|
| Produits financiers | 42 | 244 | 272 |
| <i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i> | 8 128 | 2 921 | 1 301 |
| <i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i> | 2 160 | 6 220 | 2 875 |
| Charges financières liées aux financements | 10 289 | 9 141 | 4 176 |
| Coût de l'endettement financier net | 10 246 | 8 898 | 3 903 |
| <i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i> | 153 | 547 | 281 |
| <i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i> | | | 2 |
| Coût de l'endettement net | 10 400 | 9 445 | 4 186 |

Les charges financières intègrent au 29 février 2016, environ 6 M€ de frais de remboursement anticipé des financements attachés aux immeubles cédés au cours de la période.

9.2.4. AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

Les opérations non courantes ne sont pas significatives.

9.3. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

9.3.1. VARIATION DES INTÉRÊTS MINORITAIRES

Suite à l'acquisition de titres composant le capital social de la SCI CHATEAUDUN, filiale à 50% de BLEECKER, intervenue le 15 octobre 2015, cette filiale est désormais détenue à 100%.

9.4. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Au cours de la période, le Groupe BLEECKER a :

- Constitué la SARL CALDARA, filiale à 100% de BLEECKER
- Acquis 50% des parts sociales du capital de la SCI CHATEAUDUN, ce qui porte désormais notre détention à 100%
- Acquis 100% du capital social des SCI 14 RUE LAFAYETTE et 15 RUE LAFAYETTE

B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016)

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^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016)

Au cours de ce 1^{er} semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte le 18 février 2016, laquelle a notamment approuvé les comptes sociaux et consolidés au 31 août 2015 ainsi que la modification de l'article 23 « *assemblées d'actionnaires* » des statuts de la société afin de mettre à jour, conformément aux nouvelles dispositions de l'article R225-85 du code de commerce, la date et les modalités d'établissement de la liste des actionnaires habilités à participer aux assemblées générales.

1.1. PATRIMOINE

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

Le 24 septembre 2015, la SARL CARAFA a, après avoir levé la promesse de vente qui assortissait le crédit bail dont elle bénéficiait, cédé l'immeuble à usage de bureaux, situé à VITRY SUR SEINE (94), d'une surface de 23.260 m², moyennant le prix acte en main de 141,300 M€ TTC.

Le 16 octobre 2015, la SARL ANATOLE FRANCE a cédé son bien immobilier situé à MALAKOFF (92) d'une surface de 3.004 m² à usage de bureaux, moyennant le prix de 14 M€, en application de la promesse de vente signée le 4 août 2015.

Le 18 novembre 2015, les SARL BARTOK, VIVALDI et WAGNER ont cédé, en application de la promesse unilatérale de vente signée le 8 septembre 2015, leurs actifs immobiliers respectivement situés à ORMES (45), BUSSY ST GEORGES (77) et COMBS LA VILLE (77), moyennant le prix global de 51,200 M€.

Suite à la cession de leur actif immobilier, ces sociétés recherchent de nouvelles opportunités de développement.

Le 23 décembre 2015 et le 14 janvier 2016, la SARL DONIZETTI, a, dans le cadre du contrat de promotion immobilière (ci-après « CPI ») signé le 1^{er} juillet 2015, procédé à l'acquisition de deux terrains à bâtir à GENNEVILLIERS (92), d'une surface de 9.177m² et de 3.878m², destinés à constituer l'assiette foncière de l'immeuble de 5.229 m² à usage d'activités objet du CPI. Les travaux de construction sont en cours et la livraison est prévue au plus tard en juin 2016. Un bail en l'état

futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble a été signé. Le Groupe BLEECKER portera donc à 6, le nombre d'immeubles détenus sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92).

Le 1^{er} février 2016, les cinq immeubles détenus par les SARL BELLINI, BUSONI, RACINE, RAVEL et SALIERI ont été certifiés BREEAM-IN-USE. Le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92) rejoint ainsi les autres immeubles certifiés du Groupe BLEECKER, à savoir les immeubles propriétés de la SCI CROIX DU SUD et des SARL MAHLER et MOLIERE.

Le 23 février 2016, les filiales CARAFA et VARESE ont acquis respectivement 99,90% et 0,10% des parts sociales des sociétés SCI DU 14 RUE LAFAYETTE et SCI DU 15 RUE LAFAYETTE respectivement propriétaires d'un immeuble situé au 14 et au 15 rue Lafayette à Paris 9^{ème}, d'une surface de 1.771m² et 1.518m². Ces acquisitions ont permis à la SARL CARAFA de redéployer son activité suite à la cession de son immeuble intervenue au début de l'exercice en cours.

1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Au cours de ce 1^{er} semestre 2015/2016, la convention de crédit bancaire obtenue en 2008, prorogée le 24 octobre 2014 pour une durée de 4 ans, d'un montant total de 72,880 M€ et concernant les immeubles suivants :

- SARAN (45) propriété de la SARL BARTOK,
- PARIS (75002) propriété de la SARL ROSTAND,
- BUSSY St GEORGES (77) propriété de la SARL BORODINE,
- LIEUSAIN (77) propriété de la SCI CARRE BOSSUET,
- LIEUSAIN (77) « Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré » propriété de la SCI DE LA CROIX DU SUD,
- BUSSY St GEORGES (77) propriété de la SARL VIVALDI,
- COMBS LA VILLE (77) propriété de la SARL WAGNER,
- GENNEVILLIERS (92) propriété de la SARL BUSONI (situé sur le « Péripark »),

a été ramenée à 36,848 M€, compte tenu des cessions intervenues au cours de ce 1^{er} semestre et au remboursement concomitant de la quote-part de ce crédit bancaire par les filiales concernées, à savoir les SARL BARTOK, VIVALDI et WAGNER.

La ligne de crédit corporate de 39 M€ gérée par BLEECKER en fonction des besoins exprimés par elle-même et ses filiales, était tirée à hauteur de 20,059 M€ au 29 février 2016. Cette ligne de crédit corporate devrait être soit remboursée d'ici le 31 août 2016, grâce notamment à la trésorerie dégagée lors des cessions des biens immobiliers détenus par les SARL ANATOLE FRANCE, BARTOK, CARAFA, VIVALDI et WAGNER réalisées au cours de ce semestre (cf. supra 1.1.1 Patrimoine), soit renouvelée.

Par ailleurs, concernant le prêt bancaire de 3,8 M€ souscrit par la SCI PARC DU SEXTANT, une prorogation a été consentie en janvier et avril 2016 aux fins de bénéficier du temps nécessaire à la négociation d'une prorogation de 2 ans de la durée de ce prêt.

1.3. BAUX ET GARANTIE LOCATIVE

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 13 407 K€ au 29.02.2016 contre 16 245 K€ au 28.02.2015 eu égard aux actifs cédés sur la période.

2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 AU 29 FÉVRIER 2016)

2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés intermédiaires de Bleecker au 29 février 2016 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 2015.

2.2. ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

| Libellés | 01/09/2015 au 29/02/2016 en K€ (6 mois) | 01/09/2014 au 31/08/2015 en K€ (12 mois) | 01/09/2014 au 28/02/2015 en K€ (6 mois) |
|---|---|--|---|
| Produits opérationnels | 13 623 | 38 033 | 16 346 |
| Résultat opérationnel hors cession d'actif | 7 745 | 32 871 | 5 243 |
| Résultat des cessions d'actifs | (102) | (235) | (219) |
| Résultat opérationnel après cession d'actif | 7 643 | 32 636 | 5 024 |
| Produits financiers | 42 | 244 | 272 |
| Résultat financier | (10 400) | (9 445) | (4 186) |
| Résultat net | (2 757) | 23 191 | 837 |
| Part du Groupe | (2 765) | 23 187 | 538 |

Le total du bilan consolidé s'élève à 482 557 K€.

Le résultat net négatif à hauteur de (2 765) K€ est dû à l'impact des frais de remboursement anticipé des financements attachés aux immeubles cédés au début de l'exercice en cours (voir paragraphe 1.1 supra).

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 150 433 K€.

2.3. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES AU 29 FEVRIER 2016

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis le 29 février 2016 et à ce jour.

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 8.5.11 « Gestion des risques Financiers » de l'annexe aux comptes consolidés figurant dans le présent Rapport financier semestriel au 29 février 2016.

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 29 février 2016.

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. Fort de son expérience sur la gestion d'actifs industriels classés à autorisation au titre des ICPE, 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.

Cette réflexion est menée très en amont en partenariat avec un bureau d'étude spécialisé afin d'étudier toutes les solutions d'approvisionnement énergétique envisageables, les techniques d'isolation et d'évaluer leur pertinence par rapport aux données du projet (localisation géographique, usage, climat...) et aux objectifs à atteindre.

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 2015, 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 :

- le lancement d'un processus visant à déployer la certification BREEAM-IN-USE sur son patrimoine. Après avoir obtenu la certification BREEAM-IN-USE sur les immeubles détenus

- par la SARL MOLIERE et la SCI CROIX DU SUD (performance atteinte en « VERY GOOD »), BLEECKER a obtenu le 1^{er} février 2016 la certification BREEAM-IN-USE sur les 5 immeubles du PERIPARK Gennevilliers (sociétés SARL BELLINI, SARL RACINE, SARL RAVEL, SARL BUSONI et SARL SALIERI), tous certifiés au niveau « VERY GOOD ».
- La poursuite du processus de certification BREEAM IN USE (immeuble B4 de la SCI NEFLIER en cours de certification)
 - La réalisation d'actions ciblées sur les déchets auprès des locataires occupants les immeubles parisiens et petite couronne afin d'optimiser le tri et le recyclage : enquête et présentation d'une solution en partenariat avec une entreprise spécialisée.
 - 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 29 février 2016, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

2.9. PARTIES LIEES

Voir paragraphe 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

3. EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Concernant son portefeuille, BLEECKER poursuit la revalorisation de ses actifs par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et déploie la certification BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER apporte en outre un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation de leurs besoins dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs.

Par ailleurs, compte tenu des conditions actuelles de marché, BLEECKER saisira les opportunités de financement bancaire pour ses nouvelles acquisitions mais également concernant le refinancement partiel de l'endettement existant.

BLEECKER demeure attentif aux opportunités d'investissement qu'offre le marché de l'immobilier parisien et d'Ile de France et reste susceptible de poursuivre ses arbitrages d'actifs matures ou non stratégiques, afin d'investir dans de nouveaux projets offrant une rentabilité attractive et/ou disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme.

C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

BLEECKER

Période du 1^{er} septembre 2015 au 29 février 2016

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 semestriels consolidés condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1^{er} septembre 2015 au 29 février 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés 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 semestriels consolidés 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 semestriels consolidés 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 semestriels consolidés condensés.

Paris, le 28 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FAREC

Laurent Bouby
Associé

Jean-Pierre Bertin
Associé