

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

## **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 20 787 356,70 €

39 avenue George V

75008 Paris

**Exercice clos le 31 août 2023**

## **Grant Thornton**

**Commissaire aux Comptes**

29 rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

## **Farec**

**Commissaire aux Comptes**

29 rue Claude Decaen

75012 Paris

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## BLEECKER

Exercice clos le 31 août 2023

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Bleecker,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés* » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 à la date d'émission

de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### ***Evaluation des Immeubles de placement et actifs destinés à la vente***

Risque identifié

Les postes « immeubles de placement » et « actifs destinés à la vente » représentent, au 31 août 2023, 697 M€ soit plus de 95% de l'actif net consolidé et la variation de juste valeur des immeubles de placement contribue à hauteur de -23 M€ au résultat net consolidé de l'exercice.

La société Bleecker a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans les notes 8.6.1 et 8.6.3 de l'annexe.

En raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par les experts immobiliers pour l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- obtenir les rapports d'expertise immobilière (ou le cas échéant, les promesses de ventes) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés de Bleecker ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et à apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- apprécier l'évolution des modalités d'évaluation retenues exposées dans la note 8.6.3 ;
- apprécier la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les

- différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement ;
  - enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### ***Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

### *Désignation des commissaires aux comptes*

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Bleecker par l'Assemblée Générale du 28 juin 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 10 février 2011 pour le cabinet Farec.

Au 31 août 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 13<sup>ème</sup> année.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit, composé de tous les membres du conseil de surveillance, de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les

comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 19 décembre 2023

Les commissaires aux comptes

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

  
Amandine Huot-Chailleux

  
Lionel Escaffre

**Farec**

  
Marie-Pierre Davidson

## Comptes consolidés au 31 août 2023

### I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2023	31 08 2022
		K €	K €
ACTIF		NET IFRS	NET IFRS
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>701 193</b>	<b>724 023</b>
Immobilisations incorporelles (1)	9.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	9.1.1.2	694 970	719 400
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>694 970</b>	<b>719 400</b>
Autres actifs non courants	9.1.1.3	3 223	1 623
<b>Immobilisations financières</b>		<b>3 223</b>	<b>1 623</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>33 884</b>	<b>21 619</b>
Actifs destinés à la vente	9.1.1.2	2 364	0
Clients et comptes rattachés	9.1.1.4	17 574	14 048
Avances et acomptes versés	9.1.1.5	588	621
Autres créances courantes	9.1.1.6	7 007	6 526
Instruments financiers dérivés	9.1.1.7	0	0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>27 533</b>	<b>21 195</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.1.1.8	6 351	423
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>735 078</b>	<b>745 642</b>

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



		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2023	31 08 2022
		K €	K €
<b>PASSIF</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>300 600</b>	<b>326 608</b>
Capital social	9.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8	8
Réserves consolidées Groupe		305 813	310 985
Résultat de l'exercice Groupe		-26 009	-5 173
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>300 600</b>	<b>326 608</b>
Réserve intérêts minoritaires		0	0
Résultat intérêts minoritaires		0	0
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Passifs financiers non courants		360 588	224 345
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	9.1.2.2	279 281	137 948
> Dont CBI	9.1.2.2	81 307	86 397
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	0	0
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	9.1.2.3	6 026	4 907
Provisions pour risques et charges	9.1.2.4	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>366 614</b>	<b>229 252</b>
Autres passifs courants	9.1.2.5	18 082	20 905
Passifs financiers courants	9.1.2.2	49 782	168 877
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		4 745	109 631
> Dont CBI		4 977	4 029
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont emprunt obligataire	9.1.2.2	0	0
> Dont autres (*)		40 060	55 217
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>67 864</b>	<b>189 781</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>735 078</b>	<b>745 642</b>

(\*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2022 et 2023 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2023	31 08 2022
		K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Revenus locatifs	9.2.1	29 128	23 915
Autres produits		121	100
<b>Produits opérationnels</b>		<b>29 249</b>	<b>24 015</b>
Charges externes		16 066	16 439
Impôts et taxes		2 262	2 018
Dotations aux provisions		0	-133
Autres charges		53	3 684
<b>Charges opérationnelles</b>	9.2.3	<b>18 381</b>	<b>22 008</b>
Juste valeur des immeubles	9.1.1.2	-22 727	2 931
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>-11 859</b>	<b>4 938</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	9.1.1.2	<b>0</b>	<b>-157</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>-11 859</b>	<b>4 781</b>
Produits des autres valeurs mobilières		0	0
Autres produits financiers		0	5
<b>Produits financiers</b>		<b>0</b>	<b>5</b>
Intérêts et charges financières	9.2.4	14 150	9 959
Juste valeur des instruments financiers	9.2.4	0	0
<b>Charges financières</b>		<b>14 150</b>	<b>9 958</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	9.2.4	<b>-14 149</b>	<b>-9 954</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Impôts		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-26 009</b>	<b>-5 173</b>
Part du Groupe		-26 009	-5 173
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat par action		-23,13	-4,60
Résultat dilué par action		-23,13	-4,60

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2023 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2023 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  
1 124 686

	BLEECKER 31 08 2023 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2022 K € NET IFRS
<b>Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net</b>	-26 009	-5 173
<b><i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b><i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	-26 009	-5 173
<i>Dont part groupe</i>	-26 009	-5 173
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	0

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-23	31-août-22
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>(26 009)</b>	<b>(5 173)</b>
Part relative aux intérêts minoritaires			
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>	9.1.1.2	0	157
<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	22 727	(2 931)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>			
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.4	14 150	9 959
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>10 868</b>	<b>2 012</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	9.1.1.9	<b>(5 677)</b>	<b>(1 751)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>5 190</b>	<b>261</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	(661)	(10 481)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		0	(181)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		0	1 000
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	0	924
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		0	863
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(661)</b>	<b>(7 874)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants*</i>	9.1.1.2	166 677	152 557
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.1.2	(157 907)	(93 809)
<i>Intérêts versés</i>		(7 345)	(6 718)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		0	(47 158)
<i>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>1 424</b>	<b>4 873</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>5 954</b>	<b>(2 741)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>397</b>	<b>3 137</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	9.1.1.8	<b>6 351</b>	<b>397</b>

\*Retraité du flux de 1,6 M€ de compte réserve sur l'emprunt de la SARL GABRIELLI (comptabilisé en actifs non courants).

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

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
<b>au 31 08 2021</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>8 479</b>	<b>258 971</b>	<b>77 395</b>	<b>378 939</b>	<b>1 074</b>	<b>380 013</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende			-5 967				-8 479	-32 712		-47 158		-47 158
affectation résultat 2021								77 395	-77 395			
Résultat de la période									-5 173	-5 173	0	-5 173
Variations de périmètre											-1 074	-1 074
<b>au 31 08 2022</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>8</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>303 654</b>	<b>-5 173</b>	<b>326 608</b>	<b>0</b>	<b>326 608</b>
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2022								-5 173	5 173			
Résultat de la période									-26 009	-26 009		-26 009
Variations de périmètre												
<b>au 31 08 2023</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>8</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>298 482</b>	<b>-26 009</b>	<b>300 600</b>	<b>0</b>	<b>300 600</b>



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

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

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

Les comptes consolidés au 31 août 2023 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2023 et présentés au Conseil de surveillance le même jour.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022 AU 31 AOUT 2023**

L'exercice clos au 31 août 2023 est marqué par une dégradation du contexte économique. Cette situation constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (inflation et hausse des taux d'intérêts), sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Ces éléments ont eu un impact sur la valorisation des actifs, néanmoins modéré, compte tenu du positionnement des actifs et de la qualité des locataires ; et sur le coût de l'endettement, limité grâce notamment aux refinancements à taux fixe. Le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

##### **1.1.1 ACTIVITE LOCATIVE**

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2023, ont notamment pris effet :

- le 1<sup>er</sup> septembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75015) détenu par la SARL GABRIELLI.
- le 1<sup>er</sup> décembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 161 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI 30 HAUSSMANN.
- le 2 janvier 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 222 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 2 janvier 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 222 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 1<sup>er</sup> juin 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans portant sur une surface de 1.097 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SARL RAVEL.
- le 17 avril 2023, un bail commercial d'une durée de 10 ans portant sur une surface de 249 m<sup>2</sup> environ à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75001), détenu par la SCI 176 RIVOLI.

- le 1<sup>er</sup> juillet 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.776 m<sup>2</sup> environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SA BLEECKER.

### 1.1.2 FINANCEMENTS

La SARL GABRIELLI a, le 29 juin 2023, conclu un prêt bancaire d'un montant de 128 M€ sur une durée de 5 années ayant pour objet le refinancement de l'endettement bancaire existant ainsi que la dette intra groupe.

La SCI 176 RIVOLI a, le 30 août 2023, conclu un prêt bancaire d'un montant de 20 M€ sur une durée de 10 années ayant pour objet le refinancement de l'endettement bancaire existant.

### 1.1.3 VARIATION DE PERIMETRE

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2023, la SAS ILO 123, société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé au 39, avenue George V 75008 PARIS a été créée. Cette filiale détenue à 100 % a principalement pour objet social l'acquisition d'immeubles, la détention et la gestion par bail desdits immeubles détenus.

La SARL PROUST a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 28 juillet 2023, de la SCI DE LA CROIX DU SUD. La transmission universelle du patrimoine de la SCI DE LA CROIX DU SUD a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 août 2023.

## 1.2 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2023

En date du 19 septembre 2023, la SA BLEECKER a consenti une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510) moyennant le prix de 2,4 M€.

## 2 ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2022</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2023</b> (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

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

## 3 COMPOSITION DU CAPITAL

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

Au 31 août 2023 :

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

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

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



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

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

#### 4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021	du 01 09 2021 au 31 08 2022	du 01 09 2022 au 31 08 2023
Cours +haut	193 €	167 €	222 €	230 €
Cours +bas	125 €	124 €	127 €	157 €
Cours moyen	166 €	142 €	170 €	192 €

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

Conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31.08.2023, 2.000 actions représentant 0,18 % du capital social sont inscrites au nom de la Société.

Par ailleurs, aucune action n'a fait l'objet de réallocation.

#### 5 PARTIES LIEES

##### 5.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2023	31 08 2022
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération fixe totale (montant brut annuel maximum)	24.000€	24.000€

##### 5.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2023, s'élèvent à 5.393.891 € HT au titre de l'asset management contre 5.174.387 € HT pour l'exercice précédent, à 661.995 € HT au titre de la gestion locative contre 545.723 € HT pour l'exercice précédent, et à 5.395.500 € HT pour l'asset stratégie contre 5.319.300 HT € pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par la SNC SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 1.790.468 € HT contre 1.863.062 € HT au titre de l'exercice précédent.
- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
  - un contrat de sous-location à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.01.2022 pour une surface de 3.400 m<sup>2</sup> environ et une durée de 10 ans fermes. La 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, ou dès lors que celui-ci prendra fin de manière anticipée ;
    - le loyer annuel actuel s'élève 3.389.274 € HT.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 28.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2023, comme pour l'exercice précédent.
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 34.178 € HT contre 31.658 € HT pour l'exercice précédent.
- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2023 à 30,1 M€ et 9,9 M€. Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 1.808.930 € et à 513.483 € au 31 août 2023 contre 275.685 € et à 92.501 € au titre de l'exercice précédent.
- La SARL GABRIELLI, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1<sup>er</sup> septembre 2022 portant sur une surface de 2.586 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 1.694.543 € HT.

## 6 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 6.1 HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DES PRETEURS DE DENIERS

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

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 31 08 2023	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2023	Capital restant dû au 31 08 2022
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	128 000 000 €	128 000 000 €	0 €	96 107 351 €	39 572 649 €	128 000 000 €	89 332 688 €
SARL LULLI	4 200 000 €	4 200 000 €	0 €	4 620 000 €	0 €	4 074 000 €	4 158 000 €
SARL MAHLER	21 769 919 €	21 769 919 €	0 €	12 258 415 €	10 600 000 €	18 962 250 €	19 355 250 €
SARL MALLARME	16 007 000 €	16 007 000 €	0 €	15 129 400 €	3 008 300 €	14 550 000 €	14 850 000 €
SARL MOUSSORSKI	15 389 984 €	15 389 984 €	0 €	16 159 484 €	0 €	13 606 500 €	13 888 500 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	20 155 688 €	0 €	21 968 614 €	0 €	17 806 250 €	18 268 750 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	19 545 688 €	0 €	13 690 807 €	4 568 157 €	14 437 500 €	14 812 500 €
SCI 176 RIVOLI	20 000 000 €	20 000 000 €	0 €	6 130 960 €	15 869 040 €	20 000 000 €	17 277 543 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	13 300 000 €	0 €	3 631 137 €	10 998 863 €	12 901 000 €	13 167 000 €
SARL RAVEL	10 896 740 €	10 896 740 €	0 €	7 555 577 €	3 886 000 €	9 745 527 €	9 947 507 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	21 571 277 €	21 571 277 €	0 €	8 469 599 €	14 180 242 €	19 292 327 €	19 692 168 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	0 €	7 601 996 €	7 759 551 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	6 237 920 €	6 237 920 €	0 €	3 301 816 €	3 248 000 €	5 578 900 €	5 694 525 €
	<b>305 574 217 €</b>	<b>305 574 217 €</b>	<b>0 €</b>	<b>217 948 160 €</b>	<b>105 931 250 €</b>	<b>286 556 250 €</b>	<b>248 203 982 €</b>

## 6.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI 176 RIVOLI	1.000 parts sociales	100%
SCI 30 HAUSSMANN	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%

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

## 6.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

## 6.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

Néant.

## 6.5 CAUTIONS BANCAIRES RECUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2022	Montants au 31 08 2023	Objet
SA BLEECKER	48 888 €	37 854 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	314 931 €	245 850 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	6 950 357 €	5 000 462 €	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	25 000 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	3 196 037 €	3 337 471 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	706 896 €	729 865 €	Caution bancaire locataire

## 6.6 PROMESSES DE VENTE

Néant.

## 6.7 COVENANTS

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

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant à un niveau inférieur ou égal à 65%, 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 ; 3 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 105% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 31 août 2023, comme au 31 août 2022, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2023, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 64,74% pour 1 société alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 70% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2023, le ratio le moins élevé constaté était de 519,8% (calculé contractuellement sur 3 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2023, le ratio le moins élevé était de 111,3% pour 5 sociétés, alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 105% au minimum.

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



## **7 BASE DE PREPARATION, 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 REFERENTIEL**

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2022.

### **8.2 PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS**

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, ces actifs ainsi que leurs passifs financiers liés sont reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation de l'état de la situation financière (le « Bilan »). Au 31 août 2023, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente : l'actif détenu à HEM (59510) par la SA BLEECKER.

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

### **8.3 NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022**

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2022 à l'exception des amendements et interprétations entrés en vigueur.

- Amendement IFRS 3 - Mise à jour des références au Cadre conceptuel ;
- Amendement IFRS 16 - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service d'une immobilisation ;
- Amendement IAS 37 - Coûts à prendre en compte pour déterminer si le contrat est déficitaire
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) - processus annuel d'amélioration des normes.

L'application de ces amendements est sans effet significatif sur les états financiers du Groupe au 31 août 2023.

#### 8.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB et approuvées par l'Union Européenne en 2022 sont les suivantes d'application aux exercices ouverts au 1er janvier 2023 :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance »
- modifications d'IAS 8 : « Définition des estimations comptables » ;
- modifications d'IAS 1 et de l'IFRS Practice Statement 2 : « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- modifications d'IAS 12 : « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction » ;
- modifications d'IFRS 16 : « Obligation locative découlant d'une cession-bail » ;
- modifications d'IAS 1 :
  - o « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants »,
  - o « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur », « Passifs non courants assortis de clauses restrictives » ;
- modifications d'IAS 7 et d'IFRS 7 : « Accords de financement de fournisseurs » ;
- modifications d'IAS 12 « Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2 » ;

## 8.5 METHODES DE CONSOLIDATION

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

### 8.5.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 17 sociétés.

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

( )IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation		% Intérêts	
			31 08 2023	31 08 2022	31 08 2023	31 08 2022	31 08 2023	31 08 2022
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ILO 123 SAS	949 921 266	Paris	100	0	IG	IG	100	0
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	0	100	IG	IG	0	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

### 8.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

#### 8.5.2.1 *Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux*

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

#### 8.5.2.2 *Opérations réciproques*

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

## 8.6 METHODES COMPTABLES

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

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



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

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

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

#### Immeubles de Placement :

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

Cette évaluation a été réalisée conformément aux Normes Européennes d'Evaluation Immobilières (EVS 2016 – 8<sup>ème</sup> édition) préparées par The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA).

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2023.

A la suite de l'adoption de la norme IFRS 13 à compter de l'exercice clos au 31 août 2014, les méthodes de valorisation des actifs utilisées par Cushman & Wakefield sont inchangées : soit la méthode par Discounted Cash-Flow (ci-après « DCF ») ou soit la méthode par capitalisation.

Au 31 août 2023, Cushman & Wakfield a adapté sa méthodologie par rapport au contexte économique et selon la typologie de l'actif (multi-locataire, mono-locataire...) orientant vers une généralisation du Discounted Cash-Flow ; la méthode par capitalisation du revenu étant généralement retenue dans le cas des immeubles monolocataires (cf. §8.6.3).

Des informations complémentaires sur ces méthodes sont par ailleurs publiées :

- information sur les taux de rendement (cf. 8.6.3),
- loyers par m<sup>2</sup> (cf. 9.1.1.2)

#### 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).

### **8.6.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)**

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2023, un test de dépréciation a été réalisé en comparaison avec la valeur économique. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

### 8.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Valuation France (C&W Valuation France) 185, Avenue de Général de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92 200).

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

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

	2023	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
<b>Bureau</b>	<b>3,27 %</b>	<b>3,79 %</b>
Paris	3,27 %	3,79 %
<b>Usage mixte</b>	<b>3,47 %</b>	<b>7,89 %</b>
Ile de France	4,74 %	5,53 %
Paris	3,47 %	3,88 %
Région	7,89 %	7,89 %

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3,27 % et 3,79 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,47 % et 7,89%.

L'expert indépendant établi, 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. L'immobilier logistique a su maintenir une bonne dynamique en dépit de la crise en raison de l'évolution des modes de consommation.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2023, sont appréhendés économiquement.

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

Afin de retranscrire au mieux le contexte économique inflationniste actuel marqué par un manque de visibilité du marché d'investissement compte tenu des conditions financières (hausse des taux d'intérêts) les différents organismes et groupes de travail règlementant la profession d'expert immobilier (RICS, IFEI, AFREXIM...) orientent ces derniers vers une généralisation de la méthode par Discounted Cash-Flow, dans leurs évaluations.

Sur la base de ces préconisations, Cushman & Wakefield a adapté ses méthodes d'évaluation pour la campagne d'expertise des actifs du Groupe BLEECKER au 31 août 2023, puisque désormais Cushman & Wakefield ne retient pas uniquement la méthode de capitalisation Hardcore and Topslice comme lors des exercices précédents mais adapte son approche compte tenu du contexte décrit ci-dessus et des caractéristiques intrinsèques de l'actif (positionnement, multi/mono locataires, mouvements locatifs...).

Désormais deux approches co-existent selon la typologie de l'actif immobilier évalué :

1) La méthode par Discounted Cash-Flow (ci-après « DCF »)

La méthode DCF permet de retranscrire de façon beaucoup plus précise les éléments et événements futurs (au cours des 10 prochaines années) allant impacter la vie de l'actif évalué. Cette méthode est la seule à pouvoir retranscrire par exemple l'augmentation de l'OAT à 10 ans moy. 6 mois, l'inflation, les taux d'actualisation, les progressions de valeurs locatives, d'indexations, ou encore les taux de rendement de sortie. Ainsi, par défaut, l'expert a retenu la méthode DCF lorsque l'actif évalué présente notamment les caractéristiques suivantes :

- Immeuble multilocataire
- Simulation de départ et prise en compte d'hypothèses de renouvellement
- Marché dynamique
- Projet à modéliser sur un horizon inférieur à 15 ans (pondération entre un cash-flow et une valeur de reconversion foncière en sortie).

Taux de rendement par DCF au 31.08.2023

Étiquettes de lignes	Moyenne de Taux de Rdt	Var -0,5% du Tx de Rdt	Var -1% du Tx de Rdt	Var +0,5% du Tx de Rdt	Var +1% du Tx de Rdt
<b>Bureau</b>	<b>3,62%</b>				
Paris	3,62%	-39 850	-71 180	52 410	124 440
<b>Usage mixte</b>	<b>4,38%</b>				
IDF	4,86%	-7 010	-13 460	10 370	22 460
Paris	3,68%	-6 820	-12 180	9 000	21 440
<b>Total général</b>	<b>4,00%</b>				

## 2) La méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation du revenu, dans sa version classique, moins utilisée que la méthode du DCF, a généralement été retenue dans le cas des immeubles monolocataires.

Taux de rendement par capitalisation au 31.08.2023

Étiquettes de lignes	Moyenne de Taux de Rdt	Var -0,5% du Tx de Rdt	Var -1% du Tx de Rdt	Var +0,5% du Tx de Rdt	Var +1% du Tx de Rdt
<b>Bureau</b>	<b>3,66%</b>				
Paris	3,66%	-22 810	-40 650	30 150	71 880
<b>Usage mixte</b>	<b>5,83%</b>				
IDF	5,15%	-3 180	-5 820	3 860	8 680
Région	7,89%	-140	-270	160	350
<b>Total général</b>	<b>4,90%</b>				

Cette volonté de retranscrire au mieux le contexte économique actuel a eu pour incidence, au 31 août 2023 :

- de passer de la méthode de capitalisation à la méthode par Discounted Cash Flow (DCF) pour 10 actifs, dont la valorisation globale a diminué de 13,4 M€ soit -2,8%, en passant de 485,8 M€ au 31 août 2022 à 472,4 M€ au 31 août 2023. Etant précisé que, si la méthode par DCF avait été retenue pour ces actifs au 31 août 2022, la variation de juste valeur sur ces actifs aurait eu un impact positif de 10 M€ au 31 août 2023
- de maintenir la méthode par capitalisation pour 7 actifs, dont la valorisation globale a diminué de 8,6 M€, soit -3,7%, en passant de 233,6 M€ au 31 août 2022 à 225 M€ au 31 août 2023

Par conséquent, la valeur nette des immeubles de placement est passée de 719,4 M€ au 31 août 2022 à 697,3 M€ au 31 août 2023 soit une baisse de 22 M€.

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

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

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

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

Au 31 août 2023, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente : l'actif détenu à HEM (59510) par la SA BLEECKER.

#### 8.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9. Le Groupe BLEECKER a fait une étude en conformité avec la norme IFRS 9 pour chaque refinancement afin de déterminer le traitement comptable des coûts liés à la renégociation (en résultat ou en frais d'émission de la nouvelle dette).

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

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

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

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

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

Dans un contexte de hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2023, 76 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,2 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux est donc limitée, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

Au 31 août 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 9 721 K€. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §8.6.13.2).

#### 8.6.6 STOCKS

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



### **8.6.7 CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES**

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

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

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

### **8.6.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2023.

### **8.6.9 CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 300.600 K€ contre 326 608 K€ au titre de l'exercice précédent.

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

### **8.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL**

Au 31 août 2023, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

### **8.6.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS**

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

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

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

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

### **8.6.12 IMPOTS**

#### **8.6.12.1 Régime S.I.I.C**

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

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

### 8.6.12.2 IFRIC 21

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

## 8.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### 8.6.13.1 Le risque de taux d'intérêt

Dans un contexte de hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2023, 77,5 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER a poursuivi sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou des instruments financiers de couverture de taux. Ainsi, sur l'exercice, 40 % de l'endettement bancaire actuel a fait l'objet d'un refinancement à taux fixe diminuant, au 31 août 2023, la dette bancaire à taux variable à 86,2 M€, soit 23,30 % de l'endettement total du Groupe BLEECKER. 55 % de cette dette à taux variable, soit 45,8 M€, dispose d'un instrument de couverture de type CAP.

Ainsi, au 31 août 2023, 90% de l'endettement bancaire du Groupe BLEECKER, soit 332,3 M€ est stabilisé. L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux sont donc limitées, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

### 8.6.13.2 Le risque de liquidité

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

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

#### 8.6.14 SECTEURS OPERATIONNELS (IFRS 8)

L'information sur les secteurs opérationnels telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2022 et pour l'exercice clos le 31.08.2023.

#### Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2023 Par Zones Géographiques

##### - Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2023 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>22 731</b>	<b>6 397</b>	<b>0</b>	<b>29 128</b>
%	78,0 %	22,2 %	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	68	53	0	<b>121</b>
Charges d'exploitation	14 769	3 606	6	<b>18 381</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-27 838	5 093	19	<b>-22 727</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-19 808</b>	<b>7 936</b>	<b>13</b>	<b>-11 859</b>
%	167,0 %	-66,9 %	-0,1 %	100,0%
Produits Financiers	0	0	0	<b>0</b>
Charges Financières	12 660	1 490	0	<b>14 150</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-12 660</b>	<b>-1 490</b>	<b>0</b>	<b>-14 150</b>
%	89,5 %	10,5 %	0,0%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-32 468</b>	<b>6 447</b>	<b>13</b>	<b>-26 008</b>
%	124,8 %	-24,8 %	0,0 %	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	0	<b>0</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-32 468</b>	<b>6 447</b>	<b>13</b>	<b>-26 008</b>
%	124,8 %	-24,8 %	0,0 %	100,0%

##### - Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2023 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	577 140	117 830	0	<b>694 970</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>577 140</b>	<b>117 830</b>	<b>0</b>	<b>694 970</b>
%	83,0 %	17,0 %	0,0 %	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	2 364	<b>2 364</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 364</b>	<b>2 364</b>
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>577 140</b>	<b>117 830</b>	<b>2 364</b>	<b>697 334</b>
%	82,8 %	16,9 %	0,3 %	100,0%

##### - Dettes financières au 31 août 2023 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	325 086	51 250	0	<b>376 336</b>
<b>TOTAL</b>	<b>325 086</b>	<b>51 250</b>	<b>0</b>	<b>376 336</b>
%	86,4 %	13,6 %	0,0%	100,0%



**Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2022**  
Par Zones Géographiques

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2022 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>17 622</b>	<b>6 287</b>	<b>6</b>	<b>23 915</b>
%	73,7%	26,3%	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	86	14	0	<b>100</b>
Charges d'exploitation	18 601	3 376	31	<b>22 008</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	521	2 073	337	<b>2 931</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-372</b>	<b>4 999</b>	<b>311</b>	<b>4 938</b>
%	-7,5%	101,2%	6,3%	100,0%
Produits Financiers	4	1	0	<b>5</b>
Charges Financières	8 699	1 257	3	<b>9 959</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-8 695</b>	<b>-1 256</b>	<b>-3</b>	<b>-9 954</b>
%	87,4%	12,6%	0,0%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-9 067</b>	<b>3 743</b>	<b>308</b>	<b>-5 016</b>
%	180,8%	-74,6%	-6,1%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-72	-85	<b>-157</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-9 067</b>	<b>3 671</b>	<b>223</b>	<b>-5 173</b>
%	175,3%	-71,0%	-4,3%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2022 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	604 400	112 600	2 400	<b>719 400</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>604 400</b>	<b>112 600</b>	<b>2400</b>	<b>719 400</b>
%	84%	15,7%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>604 400</b>	<b>112 600</b>	<b>2 400</b>	<b>719 400</b>
%	84,0%	15,7%	0,3%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2022 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	290 290	52 620	2	<b>342 912</b>
<b>TOTAL</b>	<b>290 290</b>	<b>52 620</b>	<b>2</b>	<b>342 912</b>
%	84,7%	15,4%	0,0%	100,0%

## 9 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 9.1 BILAN CONSOLIDE

#### 9.1.1 ACTIF

##### 9.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	31 08 2023
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

La marque fait l'objet d'un test semestriel et annuel de dépréciation, réalisé en interne sur la base des hypothèses retenues par l'expert indépendant, lors de sa dernière évaluation (29 avril 2019). Si besoin est, une dépréciation est constatée si la valeur économique ressort inférieure à la valeur comptable. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

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

##### 9.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	31 08 2023
Immeubles de placement	719 400	661	25 091	694 970
Actifs destinés à la vente	0	2 364	0	2 364
<b>Valeur nette</b>	<b>719 400</b>	<b>3 025</b>	<b>25 091</b>	<b>697 334</b>

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

Au 31 août 2023, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2023, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble. Au 31 août 2023, un actif a été reclassé en actif destiné à la vente : l'actif détenu à HEM (59510) par la SA BLEECKER.

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

- Discounted Cash-Flow ou
- Méthode par capitalisation

Lors de l'exercice clos le 31 août 2023, Cushman & Wakefield a adapté sa méthodologie par rapport au contexte économique orientant vers une généralisation de la méthode par DCF pour certains actifs (cf § 8.6.3).

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2023	31 08 2022
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>719 400</b>	<b>703 000</b>
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	661	13 469
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	(2 364)	0
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(22 727)	2 931
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		0
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>694 970</b>	<b>719 400</b>

Résultat de cession

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Prix de cession	0	1 000
Frais de cession	0	76
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	0	997
<b>Résultat de cession</b>	<b>0</b>	<b>-72</b>

9.1.1.3 *Autres actifs non courants*

En K€	31 08 2022	Augmentations	Diminutions	31 08 2023
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	1 623	1 601		3 223
<b>Valeur nette</b>	<b>1 623</b>	<b>1 601</b>		<b>3 223</b>

9.1.1.4 *Clients et comptes rattachés*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Clients et comptes rattachés*	18 443	14 917
Dépréciation**	-869	-869
<b>Valeur nette</b>	<b>17 574</b>	<b>14 048</b>

\* dont 11 733 K€ liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'à des contributions financières relatives à des travaux

\*\* dont 640 K€ au titre de dépréciations liées à une créance locataire en liquidation judiciaire

## Ancienneté 31 08 2023

	< 1an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	Total
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>6 189</b>	<b>1 362</b>	<b>10 892</b>	<b>18 443</b>

Au 31.08.2023 et au 31.08.2022, le poste « Client et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision du 31.08.2023, à hauteur de 640 K€ est identique à celui du 31.08.2022, compte tenu de l'absence de nouveau paiement dans le cadre de la liquidation judiciaire d'un locataire.

9.1.1.5 *Avances et acomptes versés*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Avances et acomptes versés	588	621
<b>Valeur nette</b>	<b>588</b>	<b>621</b>

9.1.1.6 *Autres créances courantes*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Créances fiscales	3 023	2 632
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance	3 117	3 051
Débiteurs divers	866	842
<b>Valeur nette</b>	<b>7 007</b>	<b>6 526</b>

9.1.1.7 *Instrument financiers dérivés*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Contrats CAP	0	0
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

9.1.1.8 *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	6 343	415
Trésorerie	6 351	423
Découverts bancaires	0	-26
<b>Valeur nette</b>	<b>6 351</b>	<b>397</b>

La variation de trésorerie, entre le 31 août 2022 et 31 août 2023, résulte notamment du refinancement de l'endettement de la SARL GABRIELLI et la SCI 176 RIVOLI au cours de l'exercice.

### 9.1.1.9 *Besoin en fonds de roulement*

En K€		31 08 2023	31 08 2022	Variation de BFR
Avances et acomptes versés		588	621	33
Créances clients	9.1.1.4	17 574	14 048	(3 526)
Autres passifs courants/ non courants	9.1.2.5	18 082	20 905	2 823
Dépôts et cautionnements	9.1.2.3	6 026	4 907	(1 119)
Autres actifs courants	9.1.1.6	7 007	6 526	(481)
<b>Variation de BFR au 31 08 2023</b>				

## 9.1.2 **PASSIF**

### 9.1.2.1 *Capitaux propres*

Au 31 août 2023, le capital social de BLEECKER s'élève à 20 787 356,70 €, divisé en 1 126 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

Au 31 août 2023, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	31 08 2023	
	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.

### 9.1.2.2 *Passifs financiers courants et non courants*

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2022	31 08 2023	31 08 2023	31 08 2023	< 1 an	31 08 2024	1 à 5 ans	31 08 2028	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>140 852</b>	<b>2 733</b>	<b>145 906</b>	<b>284 026</b>	-4 744	279 282	-203 662	75 619	-75 619
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	140 581	2 462	144 446	282 565	-3 283	279 282	-203 662	75 619	-75 619
Intérêts provisionnés	271	271	1 460	1 460	-1 460				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>197 153</b>	<b>110 869</b>	<b>0</b>	<b>86 284</b>	-4 978	81 306	-20 898	60 408	-60 408
Emprunts bancaires	106 610	106 610	0	0	-0	0	0	0	0
Intérêts provisionnés	91	91	0	0	-0				
Crédit-bail	90 425	4 141	0	86 283	-4 977	81 306	-20 898	60 408	-60 408
Découvert bancaire	26	26	0	0	0				
<b>Total dette brute</b>	<b>338 005</b>	<b>113 602</b>	<b>145 907</b>	<b>370 309</b>	<b>-9 721</b>	<b>360 588</b>	<b>-224 561</b>	<b>136 027</b>	<b>-136 027</b>

**Note :** La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels. Au 31 août 2023, la dette auprès des établissements financiers à moins d'un an s'élève à 9 721 K€. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §8.6.13.2).

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclasse- ment	ENCOURS
	31 08 2022		Cash	Non cash	Cash	Non cash		31 08 2023
Emprunt obligataire	0				0			0
Emprunts bancaires	247 191		144 446	3 554	-112 050	-576		282 565
Dettes de CBI	90 425				-4 183	42		86 283
Comptes courants d'associés	54 849		23 832		-40 943			37 738
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus</b>	<b>392 465</b>		<b>168 278</b>	<b>3 554</b>	<b>-157 216</b>	<b>-534</b>		<b>406 586</b>
Intérêts courus sur emprunts	363			1 460	-363			1 460
Intérêts courus sur comptes courants	368			2 322	-368	0		2 322
Concours bancaires	26				-26			0
<b>Total</b>	<b>393 222</b>		<b>168 278</b>	<b>7 336</b>	<b>-157 973</b>	<b>-534</b>		<b>410 367</b>

### 9.1.2.3 *Dépôts et cautionnements reçus*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Dépôts et cautionnements reçus	6 026	4 907
<b>Total</b>	<b>6 026</b>	<b>4 907</b>

Au 31 août 2023, 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€	31 08 2023	31 08 2022
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9.1.2.5 *Autres passifs courants*

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Dettes fiscales et sociales	2 552	2 622
Autres dettes	1 170	1 451
Produits constatés d'avance	6 775	6 853
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 585	9 979
<b>Total</b>	<b>18 082</b>	<b>20 905</b>

## 9.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 9.2.1 REVENUS LOCATIFS

En K€	31 08 2023	31 08 2022
Loyers*	25 894	21 416
Refacturation de charges	3 234	2 499
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>29 128</b>	<b>23 915</b>

*\*La hausse du poste « Loyers » au 31 août 2023 s'explique principalement par la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, notamment sur l'actif de la SARL GABRIELLI, ainsi que sur celui de la SARL MOLIERE et l'évolution favorable des indices de révision des loyers. Compte tenu du plein effet de ces nouveaux baux, les charges refacturées ont augmenté corrélativement.*

### 9.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

E K €	31 08 2023	31 08 2022
<b>Total</b>	<b>131 182</b>	<b>118 695</b>
A moins de 1 an	25 468	21 763
Entre 2 et 5 ans	70 383	57 839
A 5 ans et plus	35 330	39 092
<b>Base loyer annuel</b>	<b>27 095</b>	<b>23 678</b>

### 9.2.3 CHARGES OPERATIONNELLES

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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



## 9.2.4 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

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.

en K€	31 08 2023	31 08 2022
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>10 524</i>	<i>8 194</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>3 626</i>	<i>1 765</i>
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>14 150</b>	<b>9 959</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>14 150</b>	<b>9 954</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>14 149</b>	<b>9 954</b>

La variation du coût de l'endettement est principalement due à l'augmentation des intérêts liés aux emprunts à taux variables et à l'augmentation de l'endettement dans le cadre des refinancements mis en place au cours de l'exercice clos au 31 août 2023.

## 9.2.5 VARIATION DU PERIMETRE

En date du 15 mars 2023, constitution de la SAS ILO 123, société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé au 39, avenue George V 75008 PARIS, ayant notamment pour objet social l'acquisition d'immeubles, la détention et la gestion par bail, ainsi que toutes opérations financières et généralement toutes opérations commerciales, financières, civiles, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social. La SAS ILO 123 est détenue à 100 % par la SA BLEECKER.

La SARL PROUST a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 28 juillet 2023, de la SCI DE LA CROIX DU SUD. La transmission universelle du patrimoine de la SCI DE LA CROIX DU SUD a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 août 2023.

## 10 DURABILITE

Le Groupe 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. Le Groupe BLEECKER mène une réflexion très en amont en partenariat avec un bureau d'étude spécialisé afin d'étudier toutes les solutions d'approvisionnement énergétique envisageables. Le Groupe BLEECKER a aussi mis en place un certain nombre de mesure (mise en place de nouvelles consignes de température, réalisation d'un audit énergétique, remplacement éclairage extérieur, labellisation d'actif...) dans le cadre de la sobriété énergétique.