

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
(la « Société »)

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 9 FEVRIER 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de vous soumettre :

- les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2023,

Vos Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes sociaux et des comptes consolidés qui vous sont présentés. Ils vous donneront également lecture de leur rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce.

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

Présentation de la société

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

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

I. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

I.1. Principes et méthodes comptables

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

I.2. Événements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2023

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, la SA BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte au cours de laquelle elle a notamment procédé au renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes FAREC et GRANT THORNTON, au non-renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants et au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance de Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de LA POEZE D'HARAMBURE.

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2023, l'activité de la Société a été marquée par la prise d'effet au 1er juillet 2023, d'un nouveau bail commercial, d'une durée de 9 ans, portant sur une surface de 2.776 m² environ, à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), portant ainsi le taux d'occupation de cet actif à 100%.

I.3. Activité et situation de la société

Au cours de l'exercice, BLEECKER a perçu des revenus locatifs de 1.674.406 € contre 1.773.496 € au titre de l'exercice précédent. Celui-ci provient essentiellement des loyers des deux immeubles détenus par BLEECKER.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.715.391 € contre 1.917.728 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 8.303.326 € contre 9.099.072 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (6.587.935) € contre (7.181.344) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (3.704.852) € contre un résultat financier de (602.338) € au titre de l'exercice précédent. Le résultat financier s'explique principalement par la hausse des intérêts des comptes courants dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du groupe.

Le résultat exceptionnel s'élève à 2.400 € contre aucun résultat exceptionnel pour l'exercice précédent. Ce résultat est dû à une subvention d'investissement suite à l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Le résultat net de la société est une perte de (10.290.387) € contre une perte de (7.783.682) € au titre de l'exercice précédent.

Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 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 1.808.931 € et à 513.483 € au 31 août 2023 contre 275.685 € et à 92.501 € au titre de l'exercice précédent.

I.4. Événements postérieurs à la clôture

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs matures ou non stratégiques, la SA BLEECKER a consenti le 19 septembre 2023 une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510), moyennant le prix de 2,4 M€.

I.5. Option pour le régime SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales se trouvent soumises à ce régime.

I.6. Filiales de BLEECKER : Activité et résultats au 31 août 2023

GABRIELLI SARL

Cette filiale, détenue à 100% par BLEECKER est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux d'une surface de 12.273 m² situé à PARIS (75015).

En date du 1^{er} septembre 2022, la SARL GABRIELLI a conclu un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble qu'elle détient à PARIS (75015). Suite à la conclusion de ce bail cet immeuble est intégralement loué.

En date du 29 juin 2023, la SARL GABRIELLI a 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.

LULLI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de commerces, d'une surface de 390 m² situé à PARIS (75011). Cet immeuble est intégralement loué.

MAHLER SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux, habitation, commerces de 2.258 m² situé à PARIS (75008), 11 Rue Saint-Florentin. Cet immeuble est loué à 64 % compte tenu de la surface vacante et de la vacance technique.

MALLARME SARL

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

SCI DU 14 RUE LAFAYETTE

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage principal de bureaux et de commerces de 1.804m² au 14 rue La Fayette à PARIS 9^{ème}.

Ont pris effet le 2 janvier 2023, deux baux commerciaux à usage de bureaux, pour une durée de 9 ans chacun et d'une surface cumulée de 444 m².

Cet immeuble est intégralement loué.

SCI DU 15 RUE LAFAYETTE

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerce de 1.518m² 15 rue La Fayette à PARIS 9^{ème}. Cet immeuble est loué à 69 %.

MOLIERE SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient par voie de crédit-bail immobilier un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 4.323 m², sis 39 avenue George V à Paris (75008). Cet immeuble est intégralement loué.

MOUSSORFSKI SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 1.104 m² situé à PARIS (75008), 82 Rue de Courcelles. Cet immeuble est intégralement loué.

PROUST SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER 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.

RAVEL SARL

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire de 5 immeubles à usage d'activité situés sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92) :

- un immeuble de 8.833 m², intégralement loué.
- un immeuble de 4.235 m², intégralement loué,
- un immeuble de 2.684 m², intégralement loué,
- un immeuble de 11.181 m², loué à hauteur de 97 %,
- un immeuble de 5.229 m², intégralement loué.

A pris effet en date du 1^{er} juin 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans portant sur une surface de 1.097 m² environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble dit le « bâtiment D » sis à GENNEVILLIERS (92230).

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

VARESE SARL

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

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

WAGNER SARL

La SARL WAGNER détient la SCI 176 RIVOLI et la SCI 30 HAUSSMANN à hauteur de 99,90 % chacune.

SCI 176 RIVOLI

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SARL WAGNER, est propriétaire d'un immeuble situé rue de Rivoli à Paris (75001), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1 867 m².

A pris effet en date du 17 avril 2023, un bail commercial d'une durée de 10 ans portant sur une surface de 249 m² environ à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75001).

Cet immeuble est loué à hauteur de 96 %.

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.

SCI 30 HAUSSMANN

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

A pris effet en date du 1^{er} décembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 161 m² environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009).

Cet immeuble est loué à hauteur de 97%.

ILO 123 SAS

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. Au 31 août 2023 et à ce jour, cette filiale n'a pas encore développé son activité.

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

FILIALES	Chiffre d'affaires H.T au 31.08.2023 en Euros	Résultat net comptable au 31.08.2023 en Euros
SCI 176 RIVOLI	984 461 €	-2 009 765 €
GABRIELLI SARL	3 705 439 €	-11 093 546 €
LULLI SARL	283 887 €	131 673 €
MAHLER SARL	1 099 056 €	-145 770 €
MALLARME SARL	1 097 626 €	304 811 €
MOLIERE SARL	5 554 929 €	-201 435 €
MOUSSORGSKI SARL	1 015 393 €	348 246 €
MOZART SARL	-721 €	6 404 €
PROUST SARL	0 €	-2 658 088 €
SAS ILO 123	0 €	-433 €
RAVEL SARL	6 112 876 €	1 346 011 €
VARESE SARL	0 €	-18 399 €
WAGNER SARL	0 €	84 082 €
BRAHMS SARL	0 €	33 571 €
SCI 30 HAUSSMANN	629 727 €	-446 502 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1 385 679 €	466 499 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	696 294 €	5 045 €

I.7. Contrôle interne et de gestion des risques

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

1.7.1. Périmètre du contrôle interne

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

1.7.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

- Le Conseil de surveillance

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

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

- Le Directoire

Composition du Directoire

Le Directoire est composé, de 2 membres :

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

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

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

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

Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

Réunions du Directoire

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

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

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

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

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

1.7.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

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

- organise et supervise la gestion immobilière locative assurée par les équipes « Administrateur de biens », adapte les mandats de gestion immobilière aux besoins de la SA BLEECKER, et de ses filiales,
- contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,
- organise la réalisation des travaux de construction et de réhabilitation,
- veille à la souscription par la société concernée de toute police d'assurance requise et aux paiements de primes,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans leur politique d'investissement :
 - o présentation à la SA BLEECKER ou à la filiale concernée, de l'actif immobilier répondant aux critères d'investissement fixés, supervision des différents audits

- préalables à l'acquisition, collaboration à la négociation et à la rédaction des différents actes de la procédure d'acquisition,
- o mise en relation avec tout établissement financier susceptible de mettre en place les financements ou refinancements souhaités, collaboration à la négociation et à la rédaction des contrats, suivi du processus de mise en place,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans le cadre de sa politique d'arbitrage à tous les stades du processus de vente jusqu'à son terme.

Aux termes de son avenant n° 3 en date du 3 janvier 2011, le contrat d'asset management (Contrat de Gestion) a une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2011, il est prorogeable tacitement pour des périodes de 5 ans à la suite du terme. Ce contrat a été prorogé par tacite reconduction le 1er janvier 2021 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France, Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété n° CPI 7501 2021 000 000 379, Caisse de Garantie CEGC n° 22956GES211 et 22956SYN211, Assurance ZURICH police N° 7400026934/00123, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature desdits mandats et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an. Par ailleurs, certains mandats arrivant à échéance à la date du 31 décembre 2015, il a été décidé de les proroger jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard, en maintenant une faculté de résiliation annuelle.

Organisation fonctionnelle

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Asset Manager assume notamment les fonctions suivantes :

- assister la SA BLEECKER et ses filiales pour (i) l'établissement d'une comptabilité régulière et le dépôt dans les délais prescrits des déclarations fiscales, (ii) la préparation et la diffusion de l'information financière, (iii) la réunion d'une assemblée se prononçant sur l'approbation des comptes annuels et tout autre sujet de son ressort, (iv) le respect de toute obligation légale applicable à la SA BLEECKER et ses filiales,
- assister la SA BLEECKER et ses filiales dans la gestion de leurs financements et comptes bancaires, en communiquant toute information ou demande d'autorisation préalable requise aux termes du ou des contrats de financement et en veillant au respect des éventuels engagements financiers pris par la SA BLEECKER et ses filiales aux termes du ou des contrats de financement ;
- coordonner et apporter toute assistance aux experts à l'occasion de l'évaluation annuelle de tout immeuble.

1.7.4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place

Non-paiement des loyers

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Le retard ou le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe BLEECKER, ainsi que ses perspectives de croissance.

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

BLEECKER et mise en œuvre par SINOUHE IMMOBILIER et, d'assurer le suivi des procédures en cours et des éventuelles nouvelles actions à mener.

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

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

Assurance des immeubles

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

Au 31 août 2023 et à ce jour, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

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

Évolution du marché immobilier

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

Environnement et santé – Durabilité

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

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

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

Fluctuation des taux d'intérêt

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

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

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 86,3 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.

Trésorerie

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

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

Risques juridiques et fiscaux

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

Contrôle de l'information financière et comptable

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

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

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

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

La facturation et le recouvrement des loyers et des charges suivent également un processus de contrôles successifs afin d'identifier notamment les retards de paiement et les impayés pour mettre immédiatement en œuvre les procédures de recouvrement. Ces informations sont également transmises aux dirigeants du Groupe BLEECKER au cours de réunions mensuelles.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité et à la régularité des informations financières et comptables.

S'agissant des engagements, ils sont centralisés par le service juridique, portés à la connaissance et le cas échéant autorisés par le Conseil de surveillance, puis pris en compte par le contrôle de gestion et la comptabilité pour la production des états financiers.

L'information comptable et financière est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes titulaires qui interviennent sur les comptes semestriels et annuels sociaux, et sur les comptes semestriels et annuels consolidés.

I.8. Cautionnement, avals, garanties et sûretés données par la société

Conformément à l'article L.232-1 alinéa 1° et 2° du Code de commerce, il est précisé qu'au cours de l'exercice clos le 31.08.2023 la SA BLEECKER a consenti :

- En date du 29 juin 2023, dans le cadre du refinancement du prêt bancaire de la SARL GABRIELLI, une lettre d'intention dans la limite maximum de 128 M€ jusqu'au 28 juin 2028.
- En date du 24 août 2023, dans le cadre du refinancement du prêt bancaire de la SCI 176 RIVOLI, une lettre d'intention dans la limite maximum de 20 M€ jusqu'au 30 août 2033.

I.9. Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement 5 % du capital social ou des droits de vote

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce, il est mentionné ci-après l'identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales.

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marilhacy-Giraud	211 600	18,78%	211 600	18,81%
Philippe Bucheton	211 400	18,76%	211 400	18,79%
SAS AM Développement (M. Philippe Bucheton)	2 864	0,25%	2 864	0,25%
SARL Thalie (Mme Muriel Marilhacy-Giraud)	1 662	0,14%	1 662	0,14%
Xavier Giraud	194 228	17,23%	194 228	17,26%
Aurélie Giraud	168 810	14,98%	168 810	15,00%
SARL MILESTONE (Investisseur privé)	153 936	13,66%	153 936	13,68%
SAS PHEDRE (Mme Aurélie Giraud)	2 000	0,17%	-	0,00%

I.10. Endettement bancaire

La SA BLEECKER n'a contracté aucun emprunt ni découvert auprès des établissements de crédits. La société 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, notamment par la centralisation de la trésorerie du groupe et par la mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT. Il est précisé par ailleurs qu'aucune dégradation significative de la trésorerie n'est intervenue depuis la clôture.

Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 août 2023, BLEECKER n'a contracté ou octroyé aucun prêt interentreprise mentionné à l'article L.511-6-3 bis du Code monétaire et financier.

I.11. Charges non déductibles

Aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2023.

I.12. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement.

I.13. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2023

L'exercice écoulé fait apparaître une perte de (10.290.387) €

Il vous est proposé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 août 2023 s'élevant à (10.290.387) euros de la manière suivante :

- Perte de l'exercice.....	(10.290.387) €
- Report à nouveau	(7.783.682) €

- Report à nouveau après affectation.....	(18.074.069) €

Il est rappelé que

- aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des exercices clos le 31.08.2020 ;
- l'assemblée générale ordinaire du 17 février 2022, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2021, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 47.158.083,98 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 41,93 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 25 mai 2022 ;
- aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des exercices clos le 31.08.2022.

I.14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et clients

En application des dispositions des articles L. 441-6, L. 441-6-1, L. 443-1, D. 441-4 I et II, A. 441-2 et annexe 4-1 nouveaux du code de commerce, nous vous indiquons ci-après, les informations relatives aux délais de paiement fournisseurs et clients :

Factures fournisseurs TTC non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	19	4	0	2	16	22
Montant total TTC	2 142 259 €	17 496 €	0 €	28 894 €	509 918 €	556 307 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice	22,41%	0%	0,00%	0,30%	5,33%	5,82%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre des factures exclues	Néant.					
Montant total des factures exclues	Néant.					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

Factures clients TTC non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	6	10	0	0	9	19
Montant total TTC	432 590 €	96 465 €	0 €	0 €	-949 €	95 517 €
% du montant total des C.A. TTC de l'exercice	21,42%	4,78%	0,00%	0,00%	-0,05%	4,73%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre de factures exclues	1					
Montant total des factures exclues	30 779					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

I.15. Information relative à l'auto-détention

Au 31.08.2023 la SA BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions soit 0,18% du capital social.

I.16. Évolution 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.

I.17. Opérations réalisées par les dirigeants ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2023

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2023 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

Au 31 août 2023, la répartition des actions détenues par les signataires du pacte d'actionnaires est la suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote (*)
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78
SARL Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
SAS AM Développement	2 864	0,25
Sous-total Philippe Bucheton	214 264	19,01
Total	427 526	37,94

(*) Est pris en compte l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, y compris les actions auto-détenues.

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2023.

I.18. Plan d'options de souscriptions ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions

I.18.1. Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

Le nombre total des options de souscription et les options d'achat consenties ne pourront donner droit à un nombre total d'actions excédant dix pour cent (10 %) du capital social de la Société (sous réserve de l'ajustement du nombre d'actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties, en application de l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de Commerce).

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 16 février 2023.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, ni à ce jour.

I.18.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

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

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 16 février 2023

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, ni à ce jour.

I.18.3. Programme de rachat d'actions

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 25-10-62 (ancien article L. 225-209) et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 33 575 064 euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation sous réserve de l'adoption de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2023,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par

l'Autorité des Marchés Financiers,

- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 16 février 2023.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, ni à ce jour.

I.19. Tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices

En annexe (Annexe n° 1) figure le tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices.

I.20. Information sur les filiales et participations

En annexe (Annexe n° 2) figure le tableau prévu à l'article L.233-15 du Code de commerce concernant la situation des filiales et participations.

I.21. Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de BLEECKER

Le détail de la politique de développement durable de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice 2022/2023 tant dans la gestion de ses actifs immobiliers que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe II.9 « Informations Environnementales » ci-dessous.

I.22. Participation des salariés au capital

Nous vous informons que ni BLEECKER ni aucune de ses filiales n'emploie de salarié. En conséquence, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié de BLEECKER ou de ses filiales ne détient de participation dans le capital de la Société au 31 août 2023 et à ce jour.

II. COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER AU 31 AOUT 2023

II.1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2023 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

II.2. Évènements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 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.

Activité Locative

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

- le 1^{er} septembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75015) détenu par la SARL GABRIELLI.
- le 1^{er} décembre 2022, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 161 m² 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 m² 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 m² environ à usage de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75009) détenu par la SCI DU 14 RUE LAFAYETTE.
- le 1^{er} juin 2023, un bail commercial d'une durée de 12 ans portant sur une surface de 1.097 m² 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 m² environ à usage de commerce, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75001), détenu par la SCI 176 RIVOLI.
- le 1^{er} juillet 2023, un bail commercial d'une durée de 9 ans portant sur une surface de 2.776 m² environ à usage d'activité et de bureaux, dépendant de l'immeuble sis à GENNEVILLIERS (92230), détenu par la SA BLEECKER.

Au 31 août 2023, le taux de vacance, rapport entre le nombre de m² vacants et la surface totale des actifs détenus par le Groupe BLEECKER, s'établit à 7,33%, dont 5,57% de vacance technique, induite par les surfaces en rénovation pour 0,61% et par la surface d'un actif destiné à une vente utilisateur pour 4,96%. La baisse du taux de vacance nette passant de 3,46% au titre de l'exercice précédent à 1,76 % au 31 août 2023, s'explique essentiellement par la commercialisation, sur l'exercice, du

commerce en pied d'immeuble de l'actif détenu par la SCI 176 RIVOLI ainsi que d'une grande partie du solde des surfaces du Peripark Gennevilliers détenu par la SARL RAVEL et la SA BLEECKER.

Au 31 août 2023, le patrimoine affiche une valeur d'expertise hors droits de 694,9 M€ contre 719,4 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation négative est notamment due à la dégradation du contexte économique. Cette baisse de valeur est cependant limitée grâce à la typologie des immeubles du Groupe BLEECKER, ainsi qu'à sa stratégie de revalorisation et de repositionnement concernant certains actifs en patrimoine, laquelle est créatrice de valeur.

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.

Variation de périmètre

Constitution à hauteur de 100 % par la SA BLEECKER de la SAS ILO123, société par actions simplifiée à capital variable au capital de 1.000 € 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, desdits immeubles.

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.

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes et du conseil de surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2023, la SA BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte au cours de laquelle elle a notamment procédé au renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes FAREC et GRANT THORNTON, au non-renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants et au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance de Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de LA POEZE D'HARAMBURE.

II.3. Activité et situation du Groupe BLEECKER

Libellé	01/09/2022 au 31/08/2023 En K€	01/09/2021 au 31/08/2022 En K€
Produits opérationnels	29 249	24 015
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>29 128</i>	<i>23 915</i>
Résultat opérationnel hors cession d'actif	(11 859)	4 938
Résultat des cessions d'actifs	0	(157)
Résultat opérationnel après cession d'actif	(11 859)	4 781
Coût de l'endettement financier	(14 149)	(9 954)
Résultat net	(26 009)	(5 173)
Part du Groupe	(26 009)	(5 173)

Les immeubles de placement s'élèvent à 694 970 K€ au 31 août 2023 contre 719 400 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le total du bilan consolidé s'élève à 735 078 K€ au 31 août 2023 contre 745 642 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 300 600 K€ au 31 août 2023 contre 326 608 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 410 370 K€ au 31 août 2023 contre 393 222 K€ au titre de l'exercice précédent.

La trésorerie nette au 31 août 2023 s'élève à 6 351 K€ contre 397 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel avant cession d'actif est de (11 859) K€ contre 4 938 K au titre de l'exercice clos le 31 août 2022 s'explique principalement par :

- 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
- le recul de la juste valeur des actifs, principalement lié au contexte économique et à la hausse des taux de capitalisation.

II.4. Option pour le régime SIIC

A la suite de l'exercice de l'option, le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales sont soumises à ce régime.

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

II.5. Évènements significatifs postérieurs au 31 août 2023

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs matures ou non stratégiques, la SA BLEECKER a consenti le 19 septembre 2023 une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier qu'elle détient sis à HEM (59510), moyennant le prix de 2,4 M€. Cet actif est classé en « actif destiné à la vente » dans les comptes de l'exercice clos au 31 août 2023.

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

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

II.7. Description des risques et incertitudes

Une description des risques financiers figure au Chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel au 31 août 2023 déposé le 19 décembre 2023 à l'Autorité des Marchés Financiers.

En dehors de ces risques et de ceux liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2023.

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

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

Dans un contexte de 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 86,3 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.

II.9 Durabilité

I. Introduction

Le présent chapitre rappelle la politique de durabilité du Groupe BLEECKER en matière environnementale, et la synthèse des actions engagées et projetées tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

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

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

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

II. Les objectifs de la politique Environnementale du Groupe BLEECKER

- Réduire les consommations énergétiques des immeubles

Le Groupe BLEECKER est engagé dans un plan de réduction de ses consommations énergétiques avec des actions portées sur trois axes :

- L'amélioration de la qualité de l'enveloppe de ses bâtiments et de ses équipements consommateurs d'énergie, dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation,
- L'optimisation du mode de gestion des équipements, notamment l'éclairage, le chauffage et la climatisation sur ses immeubles, en concertation avec ses prestataires de maintenance notamment,
- L'utilisation rationnelle et raisonnée de l'énergie par la mise en place d'un plan de sobriété énergétique, notamment par la sensibilisation des occupants et utilisateurs de ses immeubles.

Pour atteindre ses objectifs, le Groupe BLEECKER a mis en place un plan d'action pluriannuel afin de répondre aux nouvelles obligations du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations

d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire de plus de 1.000 m² de surface de plancher.

Ce décret concerne la grande majorité des immeubles du Groupe BLEECKER, soit 15 immeubles sur 17, représentant 98 % de la surface totale.

Les principales actions réalisées sont :

- Finalisation du plan de comptage de chacun des immeubles ;
- Compilation des informations bâtementaires pour alimenter la plateforme OPERAT ;
- Ouverture des structures assujetties et des EFA sur la plate-forme OPERAT ;
- Latitude pour entreprendre des audits énergétiques avec définition d'un plan d'actions concerté avec toutes les parties prenantes afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret.

Le Groupe BLEECKER a complété sur la plate-forme OPERAT de l'ADEME 100% de ses informations bâtementaires sur les structures concernées.

Concernant la publication des consommations, 63 % des Entités Fonctionnelles Assujetties (ci-après « EFA ») représentant 81% de la surface des immeubles du Groupe BLEECKER, ont au moins une consommation renseignée sur OPERAT.

Les premières données de consommation moyennes en kWh/m² tout type d'actif confondu sont les suivantes :

- Pour l'année 2021 : Consommation moyenne de 224 kW/m² (sur 62% de la surface globale des actifs du Groupe BLEECKER)
- Pour l'année 2022 : Consommation moyenne de 205 kW/m² (sur 77% de la surface globale des actifs du Groupe BLEECKER)

(Données de consommation corrigée par OPERAT).

Afin d'améliorer la complétude des consommations sur la plate-forme OPERAT, le Groupe BLEECKER a communiqué auprès de ses locataires en proposant de prendre en charge la création des EFA et la publication des consommations privatives par le biais d'un mandat, malgré cela toutes les EFA ne sont pas encore renseignées.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif, dans la limite des moyens dont elle dispose, pour l'exercice prochain, d'assurer la complétude des informations de consommations privatives afin d'obtenir une vue d'ensemble des consommations sur tous ses immeubles et de publier ses consommations par m² et par typologie d'actifs.

Pour atteindre les objectifs de réduction des consommations, le Groupe BLEECKER se réserve la faculté d'engager une campagne d'audits énergétiques ayant pour objectifs d'établir des plans d'action de réduction des consommations énergétiques sur tous les actifs concernés.

Ainsi sur cet exercice, deux audits énergétiques ont été réalisés sur deux actifs, et ont donné lieu à des actions qui pourront être mises en œuvre dans le cadre de programmes de travaux à venir tels que :

- la mise en place de système de régulation sur les chaufferies pour améliorer le fonctionnement des chaudières
- la mise en place d'un pilotage des programmations horaires sur les horaires de présence avec des consignes de température adaptées en fonction de l'occupation.

Conjointement avec les actions de réduction des consommations liées au décret tertiaire, le Groupe BLEECKER a engagé une phase d'audit afin de se mettre en conformité avec le décret « BACS », l'objectif étant de mettre en place sur chacun des immeubles assujettis une Gestion technique du Bâtiment GTB permettant d'analyser et de suivre les consommations énergétiques et d'optimiser les réglages dans le but de maîtriser ses consommations.

Un audit test a été réalisé, lequel pourra être déployé ensuite sur tous les immeubles. Ainsi, ces audits liés au dispositif eco-énergie tertiaire et au décret BACS pourront être poursuivis sur les autres actifs aux cours des deux exercices à venir.

La réduction de la consommation d'énergie sur les immeubles est aussi possible par de simples réglages et des installations ainsi qu'un changement d'habitudes et de comportement des occupants. Pour se faire, le Groupe BLEECKER a mis en place une communication auprès de ses locataires et de ses prestataires maintenance sur la majorité de ses immeubles avec des consignes de température :

1) Information sur les éco-gestes :

- Eteindre complètement les ordinateurs et écrans en fin de journée
- Opter pour des ordinateurs portables plutôt que fixes
- Eteindre les lumières inutiles
- Fermer les portes des quais de livraison pour éviter la déperdition de chaleur

2) Information sur la mise en place de consignes de température programmée sur les équipements :

- 19°C en heures ouvrables
- 16°C hors période d'occupation
- 8°C si les lieux sont inoccupés plus de deux jours.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif de renforcer cette communication et de la généraliser à tous ses locataires au cours de l'exercice prochain.

Enfin parmi les mécanismes qui permettent de réduire les consommations énergétiques, le Groupe BLEECKER étudie l'intégration d'énergies renouvelables sur certains de ses immeubles, lorsque cela est compatible avec la configuration et les enjeux économiques de ceux-ci.

Mettre en place un plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre

Lorsque cela est possible, le Groupe BLEECKER étudie la possibilité de raccorder ses immeubles aux réseaux de chaleur ou réseaux de distribution de froid existants afin d'éviter le recours aux installations de combustion consommant des énergies fossiles. Ainsi sur deux immeubles parisiens de bureaux les plus importants détenus par la SARL MOLIERE et la SARL GABRIELLI, le chauffage s'effectue via le réseau de chaleur CPCU, ce qui représente en surface 59% de la surface totale des bureaux parisiens.

Le recours au gaz pour assurer le chauffage des immeubles concerne un nombre marginal d'immeubles du portefeuille. Pour les immeubles de bureaux parisiens, le gaz n'est utilisé que sur trois actifs ce qui représente 16% de la surface des bureaux parisiens. Des réflexions et études sont en cours pour supprimer les chaudières gaz et les remplacer par d'autres solutions plus performantes et plus écologiques permettant de réduire les consommations et l'impact environnemental.

Dans un premier temps, le Groupe BLEECKER a pour objectif de cartographier son patrimoine de façon à mieux connaître ses émissions de gaz à effet de serre et ainsi identifier les actifs sur lesquels des actions sont prioritaires.

Dans un second temps l'impact global lié à l'usage des immeubles et de ses occupants pourra être analysé. Les immeubles du Groupe BLEECKER sont intégrés à un tissu urbain qui bénéficie très souvent d'une grande offre de transports en commun limitant ainsi les déplacements en voitures des utilisateurs des locaux.

Réduire les déchets

Le Groupe BLEECKER a pour objectif de réduire autant que possible la production de déchets liés à ses activités, que ce soit :

- lors des travaux réalisés sur ses actifs en lien avec les entreprises, fournisseurs, en ayant recours au réemploi de matériaux, à des matériaux recyclés, en favorisant un tri sélectif efficace sur les déchets produits par le chantier de façon à les valoriser au mieux.
- les déchets liés à l'exploitation et la maintenance de ses immeubles par la mise en place de systèmes de collecte chaque fois que possible dans les parties communes, permettant d'assurer un tri sélectif, la sensibilisation des locataires au respect des règles de gestion des déchets notamment le respect du tri, la formalisation dans les contrats Fournisseurs de clauses liées à la limitation des déchets, la réduction des emballages, la gestion des déchets dangereux.

Préserver la ressource en eau

Le Groupe BLEECKER est conscient de la nécessité de préserver la ressource en eau et d'éviter tout gaspillage.

Afin d'identifier les immeubles consommateurs, le Groupe BLEECKER établira un bilan des consommations d'eau par immeuble et par occupant qui permettra de définir un plan d'action.

Dès que possible, lors de l'aménagement de nouveaux espaces verts, le Groupe BLEECKER met en place un arrosage par goutte à goutte afin de permettre de réduire de façon importante les consommations d'eau.

Enfin à l'occasion de travaux lourds ou de simple remplacement des installations consommatrices d'eau (installations sanitaires essentiellement), le Groupe BLEECKER intégrera systématiquement le recours aux équipements hydro-économiques.

III. Valoriser les actifs au travers des certifications environnementales

Le Groupe BLEECKER a engagé depuis plusieurs années un programme de certifications environnementales de ses immeubles sur la base du référentiel anglosaxon BREEAM, à ce jour neuf immeubles sont certifiés : deux immeubles suite à une rénovation importante et sept immeubles sont évalués en Breeam-In-Use niveau « Very Good ».

Ces neuf immeubles représentent plus de 55 000m², soit environ 76 % de la surface totale du patrimoine du Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif d'étendre cette certification aux immeubles en exploitation éligibles et de certifier tout nouveau projet de rénovation importante touchant à la structure de l'immeuble ou à ses installations techniques de chauffage, climatisation.

IV. Préserver la biodiversité

Sur ses immeubles, le Groupe BLEECKER intègre dès que possible :

- des espaces verts sous forme de massifs, terrasses, que ce soit dans les cours intérieures d'immeubles parisiens ou en espaces de pleine terre sur les sites disposant de surfaces plus importantes, tel que les immeubles détenus par la SARL RAVEL et la SA BLEECKER à Gennevilliers.
- des habitats pour la faune locale, hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux.

Le Groupe BLEECKER souhaite ainsi participer activement à la protection et au développement de la biodiversité, aussi bien de la flore que la faune locale, au bien être des utilisateurs des locaux, mais également à la limitation du réchauffement climatique par l'effet dit d'« îlot de chaleur urbain ».

Conscient du rôle que peuvent apporter les espaces verts de ses immeubles à la biodiversité urbaine et aux trames vertes et bleues, le Groupe BLEECKER a pour objectif d'accompagner ses prestataires d'entretien des espaces verts au travers d'une charte visant au respect des 6 principes suivants :

1. Zéro pesticide pour garantir un environnement sain pour les occupants
2. Arrosage réduit privilégiant l'eau de pluie
3. Tonte raisonnée
4. Gestion spécifique des espèces invasives
5. Développement de la biodiversité et en particulier de la flore indigène
6. Présence réduite de plantes allergènes

Par ailleurs, le Groupe BLEECKER s'est porté volontaire pour s'engager dans la démarche de la nouvelle labellisation « Biodiversity life » sur l'immeuble de bureaux appartenant à la SARL GABRIELLI situé à Paris, bénéficiant d'un fort potentiel biophilique et écologique avec ses 2.300 m² d'espaces verts extérieurs en plein Paris (terrasses, patios, cours).

Le Groupe BLEECKER a pour objectif d'obtenir cette certification au cours du prochain exercice et d'étudier la mise en place d'une telle certification sur d'autres actifs éligibles.

V. Suivre et respecter les réglementations environnementales

Dans le cadre de la gestion de ses actifs, le Groupe BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. Le Groupe 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.

De nombreuses réglementations environnementales sont applicables aux actifs du Groupe BLEECKER, lesquelles sont :

- Le décret Eco-Energie Tertiaire concernant les immeubles tertiaires de plus de 1000m², soit 15 immeubles
- Le décret « BACS » concernant les immeubles dont la puissance nominale des installations de chauffage, ventilation, climatisation est supérieure à 70 kW, soit 16 immeubles
- La mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques aux parkings de plus de 20 places concernant 7 immeubles

VI. Anticiper les aléas climatiques

Dans un premier temps, afin d'évaluer la vulnérabilité de ses immeubles aux changements climatiques, le Groupe BLEECKER établira lors du prochain exercice la cartographie de ses risques à partir de l'outil Bat-ADAPT de l'OID.

Il s'agit dans un second temps, en fonction du niveau de vulnérabilité, de définir les actions adaptatives prioritaires sur l'immeuble ou ses installations et définir un plan d'actions.

VII. Montant prévisionnel des dépenses liées à la réduction de l'impact environnemental du Groupe BLEECKER

Sur les deux derniers exercices, le Groupe BLEECKER a engagé près de 280 K€ dans des actions environnementales, essentiellement liées à la mise en place du dispositif Eco énergie tertiaire, audits d'immeubles,...

Sur les exercices à venir, le montant prévisionnel des dépenses est de l'ordre de 200 K€ par an.

A l'issue des audits énergétiques et plans d'actions visant l'atteinte des objectifs du décret tertiaire, le Groupe BLEECKER établira un programme de financement sur la période 2025/2030.

II.10. Information sociale

Au 31 août 2023, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

II.11. Évolution et perspectives d'avenir

BLEECKER adapte sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France compte tenu de la situation macroéconomique et internationale. Néanmoins, fort d'un portefeuille d'actifs essentiellement parisiens et restructurés et bénéficiant d'un taux d'occupation élevé, BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit par ailleurs la consolidation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire en vue notamment de refinancer et sécuriser l'endettement existant.

BLEECKER reste également susceptible de poursuivre ses arbitrages d'actifs matures ou non stratégiques, afin d'investir dans de nouveaux projets immobiliers, offrant une rentabilité attractive et/ou disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme.

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

A Paris, le 29 novembre 2023

Le Directoire

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

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2019	31/08/2020	31/08/2021	31/08/2022	31/08/2023
I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE					
a) Capital Social.....	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70
b) Nombre d’actions émises.....	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....					
II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	2 005 550	1 851 226	1 892 141	1 773 496	1 674 406
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(3 871 405)	(4 523 471)	42 519 484	(7 368 479)	(10 030 291)
c) Impôt sur les bénéfices.....					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(4 136 041)	(4 777 353)	42 265 602	(7 783 682)	(10 290 387)
e) Montant des bénéfices distribués.....	46 337 063	-	-	47 158 084	-
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(3,44)	(4,01)	37,74	(6,68)	(8,90)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	(3,67)	(4,24)	37,51	(6,91)	(9,13)
c) Dividende attribué à chaque action (net).....		-	-		
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	-	-	-	-	-

ANNEXE N° 2 - TABLEAU CONCERNANT LA SITUATION DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

BLEECKER S.A.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2023

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Cautions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A HT du dernier Exercice au 31/08/23	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/23	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL MAHLER	1 050 000	-697 559	100,00%	11 057 500	-	-	1 099 056	-145 770	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-778 639	100,00%	1 653 100	-	-	1 015 393	348 246	-
SARL MOZART	22 625	-1 042 119	100,00%	22 625	-	-	-721	6 404	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	6 112 876	1 346 011	86 753
SARL BRAHMS	7 625	1 099 303	100,00%	501 725	-	-	-	33 571	754 473
SARL VARESE	7 500	-4 469	100,00%	127 500	-	-	-	-18 399	-
SARL WAGNER	2 685 201	616 163	100,00%	29 892 100	-	-	-	84 082	-
SARL LULLI	7 625	462 377	100,00%	7 625	-	-	283 887	131 673	-
SARL PROUST	12 200	-14 326	100,00%	134 200	-	-	-	-2 658 088	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 324 363	99,98%	48 304 080	-	-	5 554 929	-201 435	-
SARL MALLARME	8 283 000	-1 396 838	100,00%	12 039 891	-	-	1 097 626	304 811	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-20 795 570	100,00%	21 107 525	-	-	3 705 439	-11 093 546	-
SAS ILO 123	1 000	0	100,00%	1 000	-	-	-	-433	-
2/ Sous-Filiales (+50% du Capital indirectement détenu)									
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	10 000	-668 689	99,90%	-	-	-	1 385 679	466 499	-
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 000	-977 690	99,90%	-	-	-	696 294	5 045	-
SCI 176 RIVOLI	1 000	-6 257 550	99,90%	-	-	-	984 461	-2 009 765	-
SCI 30 HAUSSMANN	1 000	-2 883 772	99,90%	-	-	-	629 727	-446 502	-
Sous total des titres Filiales				128 588 497		0			841 227
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
Sous Total Participations				128 954 695					
2/ Titres d'autocontrôle									
Titres BLEECKER			0,1775%	71 558					