

B L E E C K E R

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Au capital de 20.787.356,70 €

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

572 920 650 RCS PARIS

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2017

I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2017	BLEECKER 31 08 2016
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS		484 999	475 601
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	10.1.1.2	476 610	466 350
Immobilisations corporelles		476 610	466 350
Autres actifs non courants	10.1.1.3	5 389	6 250
Immobilisations financières		5 389	6 250
ACTIFS COURANTS		25 528	21 809
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2		1 853
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	17 092	12 267
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	234	58
Autres créances courantes	10.1.1.6	6 648	6 748
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	34	30
Total des actifs courants		24 007	20 956
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	1 520	853
TOTAL ACTIF		510 526	497 410

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

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2017	31 08 2016
		K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES		174 701	162 077
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		130 105	126 434
Résultat de l'exercice Groupe		18 104	7 602
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		174 973	160 799
Résultat intérêts minoritaires		-1 608	695
Réserve intérêts minoritaires		1 337	582
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		-272	1 277
Passifs financiers non courants		276 556	274 205
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	126 621	114 538
> Dont CBI	10.1.2.2	138 435	148 168
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	11 500
Autres passifs non courants		1 860	0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	9 816	9 576
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	0	0
PASSIFS NON COURANTS		288 232	283 781
Autres passifs courants	10.1.2.5	15 495	18 054
Passifs financiers courants	10.1.2.2	32 098	33 499
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		8 247	7 689
> Dont CBI		7 920	7 243
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont autres (*)		15 931	18 567
PASSIFS COURANTS		47 593	51 552
TOTAL PASSIF		510 526	497 410

(*) Les passifs financiers courants au 31 août 2016 et 2017 n'intègrent que les comptes courants.

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKE R 31 08 2017 K € NET IFRS	BLEECKE R 31 08 2016 K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Chiffre d'affaires hors taxes	10.2.1	26 081	26 066
Autres produits		451	829
Produits opérationnels		26 531	26 895
Charges externes		11 820	12 275
Impôts et taxes		3 328	4 011
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux provisions		119	-319
Autres charges		521	543
Charges opérationnelles	10.2.2	15 788	16 510
Juste valeur des immeubles	10.1.1. 2	10 023	11 946
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif		20 766	22 330
Résultat des cessions d'actifs		2 046	-102
Résultat opérationnel après cession d'actif		22 812	22 228
Produits des autres valeurs mobilières		42	37
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement			
Autres produits financiers		235	212
Produits financiers		278	249
Dotations financières aux provisions			
Intérêts et charges financières	10.2.3	6 599	13 923
Juste valeur des instruments financiers	10.2.3	-4	257
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Charges financières		6 594	14 180
Résultat financier	10.2.3	-6 316	-13 931
Variation de périmètre			
Produits d'impôt			
Résultat net		16 496	8 297
Part du Groupe		18 104	7 602
Intérêts minoritaires		-1 608	695
Résultat par action		16.10	6.76

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2017 de	1 126 686
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2017 est de	<u>-2 000</u>
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention	1 124 686

Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	BLEECKER	BLEECKER
	31 08 2017	31 08 2016
	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
Résultat net	16 496	8 297
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
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		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
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		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	16 496	8 297
<i>Dont part groupe</i>	18 104	7 602
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	-1 608	695

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	31-août-17	31-août-16
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		18 104	7 602
Part relative aux intérêts minoritaires		(1 608)	695
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>		(2 046)	
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence (Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>			123
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(10 023)	(11 946)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	10.2.3	(4)	257
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	6 321	13 674
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		10 743	10 406
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)		(7 469)	(3 956)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		3 274	6 449
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(27 173)	(12 971)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	(1 293)	(2 631)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		2 154	1 996
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	30 536	176 211
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			(4 860)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		4 224	157 745
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>		49 112	49 493
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>		(46 176)	(201 519)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	(6 321)	(13 674)
<i>Distribution de dividendes au public</i>		(3 149)	
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>			4
<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>		(332)	
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(6 867)	(165 694)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		632	(1 500)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		757	2 256
Trésorerie à la clôture de l'exercice	10.1.1.8	1 389	757

(*) La variation du besoin en fonds de roulement entre 2017 et 2016 provient essentiellement de la variation des encours clients

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
au 31 08 2015	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	99 853	23 187	153 198	579	153 778
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
Affectation résultat 2015												
								23 187	-23 187		0	
Résultat de la période												
									7 602	7 602	695	8 297
Variations de périmètre												
											4	4
au 31 08 2016	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	123 040	7 602	160 799	1 277	162 077
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
							-3 149					-3 149
Affectation résultat 2016												
				167			7 435		-7 602			
Résultat de la période												
									18 104	18 104	-1 608	16 496
Variations de périmètre												
								-783			62	-721
au 31 08 2017	1 124 686	20 787	5 976	841	5 242	9	1 756	122 257	18 104	174 973	-271	174 701

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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 2017 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 27 novembre 2017 et présentés au Conseil de Surveillance le 28 novembre 2017.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 ÉVÈNEMENTS SUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2016 AU 31 AOÛT 2017

1.1.1 ACQUISITION D'IMMEUBLES

Le 15 février 2017, la SARL WAGNER, filiale à 100%, a acquis un ensemble de lots de copropriété situé à CLICHY (92), d'une surface de 1.270 m² à usage de bureaux, totalement loués.

Le 30 juin 2017, la SCI 176 RIVOLI, filiale à 100%, a acquis un immeuble à Paris (75001), d'une surface de 1.549 m² à usage de commerces, bureaux et habitations, intégralement loué.

1.1.1 BAUX

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER restent stables : 26,081 M€ contre 26,066 M€ au titre de l'exercice précédent, compte tenu des cessions au cours du 2nd semestre de l'exercice des actifs des SARL BORODINE et LULLI, lesquelles ont été compensées par l'acquisition des actifs intégralement loués par la SARL WAGNER et la SCI 176 RIVOLI.

1.1.2 TITRES DE PARTICIPATION

Sur l'exercice clos le 31 août 2017, BLEECKER :
-a constitué une sous-filiale, la SCI 176 RIVOLI,
-n'a pas constitué de nouvelle filiale.

1.1.3 CESSIONS

Les 21 et 23 septembre 2016, la SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé deux lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77), d'une surface de 620 m² environ à usage de bureaux, moyennant le prix total de 1,9 M€.

Le 28 février 2017, la SARL BORODINE a cédé son bien immobilier situé à BUSSY-SAINT GEORGES (77), d'une surface de 14.151 m² à usage d'activité, moyennant le prix de 14,3 M€.

Le 29 mai 2017, la SARL RAMEAU a signé l'acte authentique de quittancement constatant le versement à son profit d'une indemnité de 8,6 M€ dans le cadre de son expropriation de l'immeuble situé à SAINT OUEN (93), d'une surface de 4.942 m² à usage d'activité.

Le 27 juin 2017, la SARL LULLI a, après avoir levé la promesse de vente qui assortissait le crédit-bail dont elle bénéficiait, cédé l'immeuble à usage d'activité, situé au BLANC-MESNIL (93), d'une surface de 7.132 m², moyennant le prix de 6,7 M€.

1.1.4 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL DES SOCIÉTÉS DU GROUPE BLEECKER

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

Le 18 juillet 2017, les SARL CALDARA et ZINGARELLI ont chacune fait l'objet d'une dissolution sans liquidation au profit de la SA BLEECKER.

Le 2 août 2017, la SARL RAVEL a absorbé par voie de fusion absorption les SARL BELLINI, BUSONI, DONIZETTI, SALIERI et RACINE permettant de regrouper les immeubles situés sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92) sous une seule et même société afin de simplifier les structures du Groupe BLEECKER et de réduire les coûts de gestion.

Le 29 août 2017 :

-la SARL WAGNER a absorbé par voie de fusion absorption la SARL BORODINE consolidant ainsi ses fonds propres et facilitant la réalisation de l'investissement immobilier en cours à CLICHY (92) ;
-la SARL MALLARME a absorbé par voie de fusion absorption la SARL CARAFA permettant de regrouper sous une même société les immeubles situés rue La Fayette à Paris 2^{ème} afin de simplifier l'organisation interne et de réduire les coûts de gestion.

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

1.2 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2017

Aucun évènement particulier n'est intervenu postérieurement au 31 août 2017.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2016 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2017 (*)	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 31.08.2017 :

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 23.641 actions BLEECKER, soit 2,10 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à la connaissance de la SA BLEECKER.

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

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M. 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 2013 au 31 08 2014	du 01 09 2014 au 31 08 2015	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 31 08 2017
Cours +haut	52,00 €	55,00 €	108,00 €	89,00 €
Cours +bas	32,10 €	30,71 €	41,00 €	59,07 €

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

5 DIVIDENDES

Au cours de l'exercice clos au 31.08.2017, les SARL BOSSUET et BALZAC ont distribué un dividende respectif de 74.037 € et 14.028 € à leur associé unique, la SA BLEECKER.

6 PARTIES LIÉES

6.1 RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2017	31 08 2016
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, 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 et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2017, s'élèvent à 3.416.115 € HT au titre de l'asset management contre 3.341.457 € pour l'exercice précédent et à 631.679 € HT au titre de la gestion locative contre 720.337 € 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 Sinouhé Immobilier des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 824.084 € HT contre 4.097.364 € 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 bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 2.855 m² environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier propriété de la SARL MOLIERE. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.495.108 € HT contre 2.486.868 € HT pour l'exercice précédent.
 - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m² et un loyer annuel actuel de 254.146 € HT contre 254.208 € HT l'exercice précédent.
- Depuis le 1^{er} octobre 2008, le siège social de BLEECKER et ses filiales est situé au 39 avenue George V à PARIS (75008). La SNC SINOUE IMMOBILIER a consenti des contrats de domiciliation au profit de BLEECKER et de ses filiales, moyennant une rémunération forfaitaire annuelle de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé au titre de la période s'élève à 56.000 € HT contre 65.731 € HT au titre de l'exercice précédent.

- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m² environ. Le loyer annuel actuel s'élève à 15.627 € HT contre 15.569 € HT pour l'exercice précédent.
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 28.163 € HT contre 28.059 € HT pour l'exercice précédent.
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARL HESTER COMMUNICATION (dont associés Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M. Philippe BUCHETON) lesquelles se sont élevées sur l'exercice à 46.000 € HT comme 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 2017 à 10,5 M€ et à 3,5 M€, Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 192.769 € et 64.160 € au 31 août 2017 contre 55.758 € et 26.474 € au titre de l'exercice précédent.

7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

7.1 HYPOTHÈQUES 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 2017	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2017	Capital restant dû au 31 08 2016
				Hypothèques	PPD		
SARL BORODINE*	-	-	-	-	-	-	7 287 916 €
SCI CROIX DU SUD	6 940 000 €	6 940 000 €	0 €	7 436 118 €	-	4 960 542 €	6 575 651 €
SARL GIDE	10 150 000 €	10 150 000 €	0 €	13 640 000 €	7 032 000 €	9 124 000 €	9 382 000 €
SARL MAHLER	17 000 000 €	17 000 000 €	0 €	7 360 000 €	12 190 000 €	16 745 000 €	17 000 000 €
SARL MALLARME	7 600 000 €	7 600 000 €	0 €	3 220 000 €	5 520 000 €	5 552 199 €	5 877 246 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	-	11 500 000 €	7 947 206 €	8 216 220 €
SCI NEFLIER	11 000 000 €	11 000 000 €	0 €	12 572 000 €	-	6 893 346 €	7 662 585 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	0 €	4 730 000 €	-	3 580 289 €	3 735 489 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	8 140 000 €	8 140 000 €	0 €	9 154 288 €	-	7 865 275 €	8 048 425 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	8 780 000 €	8 780 000 €	0 €	5 505 130 €	4 568 157 €	8 483 675 €	8 681 225 €
SCI 176 RIVOLI	15 900 000 €	15 900 000 €	0 €	-	17 490 000 €	15 900 000 €	0 €
SARL RAMEAU*	-	-	-	-	-	-	2 597 758 €
SARL RAVEL	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	5 306 100 €	4 468 900 €	8 372 500 €	8 500 000 €
SARL RAVEL (ex SARL BELLINI absorbée)	2 400 000 €	2 400 000 €	0 €	669 300 €	2 090 700 €	2 364 000 €	2 400 000 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	13 045 500 €	13 045 500 €	0 €	-	13 958 685 €	11 969 246 €	12 360 611 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 036 000 €	8 036 000 €	0 €	9 241 400 €	-	7 855 190 €	-
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	4 800 000 €	4 800 000 €	0 €	1 784 800 €	3 735 200 €	4 656 000 €	4 800 000 €
SARL ROSTAND	10 606 655 €	10 606 655 €	0 €	4 647 126 €	6 889 901 €	9 731 605 €	10 049 805 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	3 800 000 €	0 €	-	4 180 000 €	3 650 000 €	0 €
	164 189 887 €	164 141 376 €	0 €			135 649 949 €	123 174 931 €

* Sociétés ayant cédé leur actif immobilier au cours de l'exercice clos le 31.08.2017.

7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DE LA CROIX DU SUD	100 parts sociales	100%
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%
SARL PROUST	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SCI 14 RUE LAFAYETTE, 15 RUE LAFAYETTE, CROIX DU SUD, PARC DU SEXTANT, NEFLIER et 176 RIVOLI.

7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

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

7.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNÉES

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales : Néant

7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2017	Montants au 31 08 2016	Objet
SA BLEECKER	45 510 €	45 279 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	84 135 €	0 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	180 541 €	0 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	357 000 €	0 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	6 840 €	6 840 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	88 552 €	87 415 €	Cautions bancaires locataires
SARL MALLARME	148 690 €	147 936 €	Cautions bancaires locataires
SCI NEFLIER	69 374 €	0 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	135 535 €	135 165 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	238 495 €	213 614 €	Cautions bancaires locataires

7.6 ENGAGEMENTS REÇUS DANS LE CADRE DU PORTEFEUILLE DE CONTRATS CAP

Le notionnel de couverture relatif aux CAP souscrits par le Groupe s'élève à 328,6 M€ au 31 août 2017.

7.7 PROMESSES DE VENTE

Au 31.08.2017, aucune promesse de vente sous conditions suspensives n'est en vigueur.

7.8 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 et le cas échéant par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Dans le cadre de certains de ses financements bancaires, le Groupe Bleecker est soumis aux *covenants* usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 12 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 50% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 4 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 200% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 175% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

L'ensemble de ces *covenants* était respecté au 31 août 2017, étant précisé que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2017, le ratio le plus élevé constaté est de 67,7% pour 1 société alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 76% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2017, le ratio le moins élevé constaté était de 276% (calculé contractuellement sur 3 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 200% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2017, le ratio le moins élevé était de 121% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 110% au minimum.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to Value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 31 août 2017 ce ratio est respecté.

8 BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

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

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

9 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

9.1 RÉFÉRENTIEL

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2017 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2016 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire à partir des exercices ouverts au 1^{er} septembre 2016 :

- amendement à IAS 1, 16, 36 et IFRS 11
- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014

L'incidence de ces publications est non significative sur les comptes consolidés du Groupe BLEECKER.

9.2 PRÉSENTATION 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 des états financiers consolidés. Au 31 août 2017, aucun reclassement n'a eu lieu.

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

9.3 AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES À COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2017

Le Groupe BLEECKER sera concerné au 31 août 2018 par l'amendement à IAS 7 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et d'application prospective qui introduit de nouvelles informations à donner en annexe afin de permettre de mieux comprendre les variations de la dette provenant des activités de financement en faisant apparaître les flux de financement.

Les normes IFRS 9 et 15 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2018 et d'application rétrospective ne devraient pas avoir d'incidence significative pour le Groupe BLEECKER, la norme IFRS 15 n'étant pas applicable aux revenus locatifs.

9.4 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

9.4.1 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

La variation du périmètre de consolidation, s'explique par les événements suivants, au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a :

- augmenté sa participation dans le capital de la SCI DE LA CROIX DU SUD, ce qui porte désormais notre détention de 65% à 100%,
- constitué la sous-filiale, la SCI 176 RIVOLI, par l'intermédiaire de ses filiales les SARL WAGNER et VARESE,
- procédé à la fusion absorption :
 - des SARL BELLINI, BUSONI, DONIZETTI, RACINE et SALIERI par la SARL RAVEL,
 - de la SARL CARAFA par la SARL MALLARME
 - de la SARL BORODINE par la SARL WAGNER

9.4.2 **RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS**

9.4.2.1 *Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux*

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

9.4.2.2 *Opérations réciproques*

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

9.5 **MÉTHODES COMPTABLES**

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

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

Immeubles de Placement :

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

Cette évaluation a été réalisée conformément aux Normes Européennes d'Evaluation Immobilières (EVS 2012 - 7^{ème} 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 2017.

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

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

- Information sur les taux de rendement (cf 9.5.3), loyers par m² (cf 10.1.1.2)
- Taux de sensibilité : Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 476,61 M€ susvisée serait portée à 504,82 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 452,96 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

Instruments financiers :

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

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

9.5.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

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

9.5.3 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 correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

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

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

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.

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3,4 % et 8,25 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,85 % et 8,25 %.

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2017 sont appréhendés économiquement.

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

9.5.4 ACTIFS DESTINÉS À 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 2017, aucun actif n'a été reclassé en actif détenu destiné à la vente.

9.5.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

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

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

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

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

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en charges pour un montant de -4 K€ qui résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2017.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage un produit global de 4 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2017, lié à la juste valeur des instruments de couvertures.

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

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

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

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

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2017 (soit -0,329%), n'est pas compensée par les instruments en place.

L'analyse de sensibilité démontre que sur l'exercice à venir, une augmentation de l'Euribor 3 mois de 1% ferait varier les charges financières brutes de produits de couverture de +36,7% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 2,75%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 100,8%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

9.5.6 STOCKS

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

9.5.7 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

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

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

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

9.5.8 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2017.

9.5.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 174 973 K€ contre 160 799 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers (impact de la norme IAS 40).

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.

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

9.5.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2017, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

9.5.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS ÉVENTUELS

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

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

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

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

9.5.12 IMPÔTS

9.5.12.1 Régime S.I.I.C

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

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

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

9.5.12.2 IFRIC 21

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

9.5.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

9.5.13.1 Le risque de taux d'intérêt

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

Afin de limiter ce risque, le Groupe BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture de type CAP.

9.5.13.2 Les risques de marché

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

9.5.13.3 Le risque de liquidité

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

9.5.13.4 Le risque de contrepartie

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

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

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

9.5.14 SECTEURS OPÉRATIONNEL (IFRS 8)

L'information sectorielle 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 31.08.2016 et pour l'exercice clos le 31.08.2017.

Information sectorielle Bleecker au 31 août 2017
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2017 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	14 390	10 665	1 026	26 081
%	55,2%	40,9%	3,9%	100,0%
Autres produits d'exploitation	210	232	8	451
Charges d'exploitation	8 610	6 744	434	15 788
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	12 387	1 343	-3 706	10 023
Résultat opérationnel	18 376	5 495	-3 105	20 766
%	88,5%	26,5%	-15,0%	100,0%
Produits Financiers	266	2	10	278
Charges Financières	5 042	1 443	109	6 594
Résultat Financier	-4 777	-1 441	-99	-6 316
%	75,6%	22,8%	1,6%	100,0%
Résultat courant	13 599	4 054	-3 204	14 450
%	94,1%	28,1%	-22,2%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	2 063	-17	2 046
Résultat net consolidé	13 599	6 117	-3 221	16 496
%	82,4%	37,1%	-19,5%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2017 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	358 380	107 010	11 220	476 610
Total Immobilisations corporelles	358 380	107 010	11 220	476 610
%	75,2%	22,5%	2,4%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0	0
%	-	-	-	-
TOTAL	358 380	107 010	11 220	476 610
%	75,2%	22,5%	2,4%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2017 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	224 210	71 053	7 275	302 539
TOTAL	224 210	71 053	7 275	302 539
%	74,1%	23,5%	2,4%	100,0%

Information sectorielle Bleecker au 31 août 2016
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2016 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	13 847	10 907	1 312	26 066
%	53,1%	41,8%	5,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	26	794	9	829
Charges d'exploitation	8 612	7 929	-31	16 510
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	9 311	2 664	-29	11 946
Résultat opérationnel	14 572	6 435	1 323	22 330
%	65,3%	28,8%	5,9%	100,0%
Produits Financiers	45	113	91	249
Charges Financières	5 509	8 529	142	14 180
Résultat Financier	-5 464	-8 416	-51	-13 931
%	39,2%	60,4%	0,4%	100,0%
Résultat courant	9 108	-1 981	1 272	8 399
%	108,4%	-23,6%	15,1%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-102	0	-102
Résultat net consolidé	9 108	-2 083	1 272	8 297
%	109,8%	-25,1%	15,3%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2016 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	324 660	126 800	14 890	466 350
Total Immobilisations corporelles	324 660	126 800	14 890	466 350
%	69,6%	27,2%	3,2%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	1 853	0	1 853
Total Actif courant	0	1 853	0	1 853
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	324 660	128 654	14 890	468 204
%	69,3%	27,5%	3,2%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2016 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	214 165	76 367	8 180	298 712
TOTAL	214 165	76 367	8 180	298 712
%	71,7%	25,6%	2,7%	100,0%

10 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

10.1 BILAN CONSOLIDÉ

10.1.1 ACTIF

10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2016	Augmentations	Diminutions	31 08 2017
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

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

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

10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2016	Augmentations	Diminutions	31 08 2017
Immeubles de placement	466 350	36 774	26 514	476 610
Actifs destinés à la vente	1 853		1 853	0
Valeur nette	468 203	36 774	28 367	476 610

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 2017, le Groupe BLEECKER détient 5 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2017, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble et ne possède aucun actif destiné à la vente.

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

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

Au 31 août 2017, il n'y a pas d'actif évalué au coût.

Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2017

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 31.08.2017	Observations
Gabrielli	75 Paris XV	11 608	Bureaux	5 097 395 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 732		804 717 €	Loué
Wagner	92 Clichy	1 270		315 511 €	Loué
Néflier **	33 Pessac	4 685		546 089 €	Loué
		1 704		198 050 € *	Vacant
		263		32 841 €	Loué à compter du 01/11/2017
		136		17 125 €	Loué à compter du 01/12/2017
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		743 313 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	2 830		2 499 195 €	Loué
		548		254 162 €	Loué
		945	1 663 800 €	Loué	
Croix du Sud	77 Lieusaint	3 014	603 799 €	Loué	
		567	102 060 € *	Vacant	
		220	43 200 €	Loué	
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	250 578 €	Loué
	59 Hem	3 600		182 038 €	Loué
Parc du Sextant**	77 Lieusaint	5 357		405 866 €	Loué
		647		52 300 € *	Vacant
Ravel	Gennevilliers Peripark Bat A	8 833		999 870 €	Loué
	Gennevilliers Peripark Bat. B	4 235		636 322 €	Loué
	Gennevilliers Peripark Bat. C	2 684		346 585 €	Loué
	92 Gennevilliers Peripark Bat. D	10 744		1 346 875 €	Loué
		437		83 000 € *	Vacant
	Gennevilliers Peripark Bat. E	8 788		1 070 241 €	Loué
	Gennevilliers 227 Caboeufs	5 229	811 457 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523	807 222 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	1 536	Bureaux	945 662 €	Loué
		312	Commerces	170 183 €	Loué
		57	Habitation	11 032 €	Loué
		352		114 400 € *	Vacance technique
Mallarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	537 364 €	Loué
		246	Commerces	79 214 €	Loué
14 rue Lafayette	75 Paris IX	993	Bureaux	314 123 €	Loué
		359		186 868 € *	Vacant
		232		104 400 € *	Vacance technique
		187	Commerces	84 182 €	Loué
15 rue Lafayette	75 Paris IX	1 304	Bureaux	579 791 €	Loué
		24	Commerces	8500 € *	Vacant
		190		72 062 €	Loué
Rostand	75 Paris II	1 135	Bureaux	578 315 €	Loué
		659	Commerces	289 256 €	Loué
		523	Habitation	164 184 €	Loué
		700	Bureaux	335 298 €	Loué
176 Rivoli	75 Paris I	326	Commerces	169 632 €	Loué
		523	Habitation	142 072 €	Loué
TOTAL (détenion 100%)		105 822		24 800 148 €	

*Loyers prévisionnels

**Partenariats :

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

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

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	466 350	418 680
Acquisitions y compris CBI	24 968	12 370
Travaux	1 783	1 196
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		24 011
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties		-1 853
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	10 023	11 946
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	-26 514	
Valeur comptable des immeubles à la clôture	476 610	466 350

10.1.1.3 *Autres actifs non courants*

En K€	31 08 2016	Augmentations	Diminutions	31 08 2017
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	48		39	9
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	6 202	1 293	2 115	5 380
Valeur nette	6 250	1 293	2 154	5 389

10.1.1.4 *Clients et comptes rattachés*

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Clients et comptes rattachés	19 036	14 219
Dépréciation	-1 945	-1 952
Valeur nette	17 092	12 267

Au 31.08.2017, la hausse du poste « *Clients et comptes rattachés* » est directement liée à un arriéré locataire, pour lequel, compte tenu des négociations préalablement engagées à la date d'arrêtés des comptes, le Groupe estime qu'il n'y a pas de risque significatif de non recouvrement devant être provisionné.

10.1.1.5 *Avances et acomptes versés*

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Avances et acomptes versés	234	58
Valeur nette	234	58

10.1.1.6 *Autres créances courantes*

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Créances fiscales	3 112	3 134
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	1 408	1 382
Débiteurs divers	2 114	2 218
Valeur nette	6 648	6 748

10.1.1.7 *Instruments financiers dérivés*

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Contrats CAP	34	30
Valeur nette	34	30

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2017, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2017 l'enregistrement d'une somme de 34 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

10.1.1.8 *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Valeurs mobilières de placement	4	4
Disponibilités	1 516	849
Trésorerie	1 520	853
Découverts bancaires	-131	-96
Valeur nette	1 389	757

10.1.2 **PASSIF**

10.1.2.1 *Capitaux propres*

Au 31 août 2017, le capital social de BLEECKER s'élève à 20 787 356,70 €, divisé en 1 126 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

Au 31 août 2017, 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 2017	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511
Auto-détention en %		0,18%

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

10.1.2.2 Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2016	31 08 2017	31 08 2017	31 08 2017	< 1 an	31 08 2018	1 à 5 ans	31 08 2022	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	61 065	1 409	11 982	71 638	-1 818	69 820	-25 380	44 440	-44 440
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500		
Emprunts bancaires	49 430	1 274	11 836	59 992	-1 672	58 320	-13 880	44 440	-44 440
Intérêts provisionnés	135	135	146	146	-146				
Dettes à taux variable	228 072	23 201	16 214	221 085	-14 349	206 736	-81 441	125 295	-125 295
Emprunts bancaires	72 413	13 898	15 925	74 440	-6 139	68 301	-48 495	19 805	-19 805
Intérêts provisionnés	152	152	159	159	-159				
Crédit-bail	155 410	9 055		146 355	-7 920	138 435	-32 946	105 490	-105 490
Découvert bancaire	96	96	131	131	-131				
Total dette brute	289 137	24 610	28 196	292 722	-16 166	276 556	-106 821	169 735	-169 735

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

10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Dépôts et cautionnements reçus	9 816	9 576
Valeur nette	9 816	9 576

Correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Provisions pour risques et charges	0	0
Valeur nette	0	0

10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2017	31 08 2016
Dettes fiscales et sociales	3 572	3 889
Autres dettes	845	83
Produits constatés d'avance	6 402	8 234
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 676	5 848
Total des dettes	15 495	18 054

10.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

10.2.1 LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2017 est de 26 081 K€, dont 4 518 K€ de charges refacturées.

10.2.2 CHARGES OPÉRATIONNELLES

Les charges opérationnelles comprennent essentiellement :

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

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

10.2.3 COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊT

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

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, ainsi que l'impact lié aux instruments de couverture.

en K€	31 08 2017	31 08 2016
Produits financiers	278	249
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	2 995	9 866
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	3 604	4 057
Charges financières liées aux financements	6 599	13 923
Coût de l'endettement financier net	6 320	13 674
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	-4	257
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>		
Coût de l'endettement net	6 316	13 931