

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 août 2024

BLEECKER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 20 787 356,70 €

39 avenue George V

75008 Paris

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29 rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

Farec

Commissaire aux Comptes

29 rue Claude Decaen

75012 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

BLEECKER

Exercice clos le 31 août 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} septembre 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821.53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 août 2024, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 382 millions d'euros, représentant 96% du total bilan. A leur date d'entrée, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. A la clôture, pour la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participation, la société a opté pour la méthode dérogatoire permettant de les évaluer et de les présenter suivant la méthode de l'évaluation par équivalence.

Comme indiqué dans la note 2.5 de l'annexe, à chaque clôture, la société inscrit la valeur des titres de participation des entités qu'elle contrôle de manière exclusive, en fonction de la quote-part des capitaux propres retraités d'après les règles de consolidation retenues du groupe que ces titres représentent, et qui comportent des évaluations à la juste valeur (principalement des immeubles de placement).

En raison des estimations inhérentes à certaines méthodes d'évaluation retenues dans les comptes consolidés établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et principalement l'évaluation des immeubles de placement à leur juste valeur, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation selon la méthode retenue constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier les quotes-parts de capitaux propres retraités des entités contrôlées de manière exclusive sur lesquelles se fondent les valeurs d'équivalence,
- obtenir les rapports d'expertise immobilière (ou le cas échéant, les promesses de ventes) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues,
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et à apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés,
- apprécier la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux,

- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement,
- apprécier la conformité de l'approche retenue au regard des principes comptables français et en cohérence avec les estimations comptables appliquées dans les comptes consolidés établis selon le référentiel IFRS.
- vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes sociaux.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres vérifications informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 août 2024, le cabinet Grant Thornton était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 14^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit, la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 19 décembre 2024

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Farec

**Membre français de Grant Thornton
International**



Arnaud Dekeister
Associé



Lionel Escaffre
Associé



Marie-Pierre Davidson
Associée

Comptes sociaux au 31 août 2024

BILAN ACTIF

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2024		Exercice clos le 31/08/2023	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<u>ACTIF IMMOBILISE</u>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				2 247 590
Fonds commercial				3 000 000
Autres immobilisations incorporelles	3 000 000		3 000 000	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				50 261
Terrains				115 092
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				131 671
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence	382 466 848		382 466 848	406 591 041
Autres participations				1
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	76 511		76 511	76 511
Prêts				
Autres immobilisations financières				1 399 300
TOTAL (I)	385 543 360		385 543 360	413 611 467
<u>ACTIF CIRCULANT</u>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				132 332
Clients et comptes rattachés	33 709	20 982	12 726	523 383
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	159 838		159 838	36 462
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	18 496		18 496	18 496
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	841 150		841 150	643 903
. Autres	9 163 879		9 163 879	11 318 834
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 000		1 000	1 000
Disponibilités	1 973 665		1 973 665	3 164 729
Instruments de trésorerie				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance	11 371		11 371	82 763
TOTAL (II)	12 203 108	20 982	12 182 125	15 921 901
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	397 746 467	20 982	397 725 485	429 533 368

Bilan (suite) PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/08/2024	Exercice clos le 31/08/2023
<u>CAPITAUX PROPRES</u>		
Capital social ou individuel (dont versé : 20 787 357)	20 787 357	20 787 357
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	8 362	8 362
Ecarts de réévaluation	254 536 901	277 636 347
Réserve légale	2 078 736	2 078 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	82 512	82 512
Autres réserves	9 015	9 015
Report à nouveau	-18 074 069	-7 783 682
Résultat de l'exercice	-100 104	-10 290 387
Subventions d'investissement		55 200
Provisions réglementées	4 954	4 954
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	259 333 663	282 588 414
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
<u>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</u>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
<u>EMPRUNTS ET DETTES</u>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	234 528	567 421
. Associés	135 924 115	142 270 454
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 181 346	3 138 538
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	7	82 488
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		27 838
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	51 827	365 355
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		492 861
TOTAL (IV)	138 391 822	146 944 955
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	397 725 485	429 533 368

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2024		Exercice clos le 31/08/2023	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	1 277 646		1 277 646	1 674 406
Chiffres d'affaires	1 277 646		1 277 646	1 674 406
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			47 078	36 128
Autres produits			52	4 857
Total des produits d'exploitation (I)			1 324 776	1 715 391
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			7 414 837	7 690 582
Impôts, taxes et versements assimilés			237 404	277 078
Salaires et traitements				
Charges sociales			4 800	4 800
Dotations aux amortissements sur immobilisations			174 829	260 096
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			31 932	36 128
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			30 123	34 641
Total des charges d'exploitation (II)			7 893 925	8 303 326
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-6 569 148	-6 587 935
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 346 011	841 227
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			732 459	1 989 421
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)			2 078 470	2 830 648
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			10 663 577	6 535 500
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			10 663 577	6 535 500
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-8 585 107	-3 704 852
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-15 154 256	-10 292 787

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2024	Exercice clos le 31/08/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	489	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	24 785 203	2 400
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	24 785 692	2 400
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 731 540	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	9 731 540	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	15 054 151	2 400
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	28 188 938	4 548 439
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	28 289 042	14 838 826
RESULTAT NET	-100 104	-10 290 387
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier	682 150	1 176 464

BLEECKER S.A.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

1. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

L'exercice clos au 31 août 2024 est marqué par un contexte économique complexe. Ce contexte constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières (inflation et hausse des taux), sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Malgré ce contexte, l'impact sur la valorisation des actifs reste modéré, grâce au positionnement des actifs et au dynamisme de la gestion locative ; et le coût de l'endettement demeure limité grâce à la politique de couverture des taux. Le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

a) Faits caractéristiques de l'exercice :

La SA BLEECKER a, dans le cadre de sa politique d'arbitrage :

- cédé un ensemble immobilier à usage d'activité sis à HEM (59510) d'une surface de 3.490,3 m² moyennant le prix de 2,4 M €
- cédé un bâtiment à usage d'activité, d'une surface de 8.750 m², faisant partie de l'ensemble immobilier du Péripark de GENNEVILLIERS (92230), moyennant le prix de 22,3 M€ hors frais.

La SA BLEECKER a procédé :

- à la dissolution et liquidation des SARL MOZART et PROUST
- en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 24 janvier 2024, de la SARL BRAHMS. La transmission universelle du patrimoine de la SARL BRAHMS a eu lieu, à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 26 février 2024.

b) Événements postérieurs à la clôture :

La SA BLEECKER fait actuellement l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur la période 01/09/2020 au 31/08/2023.

2. REGLES, METHODES COMPTABLES

2.1. GENERALITES

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers :

- Les comptes annuels sont établis et présentés suivant les principes, normes et méthodes comptables découlant du plan comptable général de 2014 conformément au règlement 2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable modifié par le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020, ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).
- Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement

et de présentation des comptes annuels.

- La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, y compris les titres d'auto-détention, est la méthode des coûts historiques. Toutefois, les titres de participation sont évalués selon la méthode de mise en équivalence.

2.2. REVENU LOCATIF

Les revenus locatifs sont composés des revenus de l'activité foncière (loyers et refacturations de charges).

2.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

Les amortissements ont été calculés sur une durée normale d'utilisation des biens soit, selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Constructions : de 10 à 50 ans
- Agencement des constructions : de 10 à 20 ans

Au 31 août 2024, aucune immobilisation corporelle n'est constatée, suite à la cession des actifs intervenus au cours de l'exercice.

2.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles correspondent d'une part aux malis dégagés à l'occasion de transferts universels de patrimoine et d'autre part aux opérations de rachat de crédit-bail.

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant, en date du 31 octobre 2024.

2.5. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation sont valorisés par la méthode de la mise en équivalence. La valeur comptable des titres dans les comptes sociaux est ainsi remplacée par la quote-part de capitaux propres retraités selon les règles de consolidation retenues pour l'établissement des comptes consolidés de BLEECKER, à savoir les normes IFRS, et comportent des évaluations à la juste valeur (immeubles de placement principalement).

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Valuation France, 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 le 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.

Cette méthode de la mise en équivalence se traduit par un impact positif sur les capitaux propres au 31 août 2024 de 254 536 901 €, tels qu'ils ressortent dans les comptes de l'exercice.

Dans le cadre des fusions et des transmissions universelles de patrimoine, un mali technique affecté en titres peut être reconnu s'il existe des plus-values latentes sur le sous palier.

A la clôture de l'exercice, BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions valorisées à hauteur de 314.000 €, hors frais d'acquisition et de dépréciation des titres. Cette auto-détention résulte de l'absorption de la société Foncière Saint Honoré, le 28 juin 2007.

Aucune provision pour dépréciation sur les titres d'auto-détention n'a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2024.

2.6. PROVISIONS

Provisions pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2024.

Provisions pour gros entretien

La SA BLEECKER ne détenant plus d'actif au 31 août 2024, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée dans les comptes de la société.

Provisions réglementées

Le montant des provisions réglementées figurant au passif du bilan s'élève à 4 954 € et est relative aux frais d'acquisition sur titres.

2.7. CREANCES

L'évaluation des créances est faite à la valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.8. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Aucun « Produits Constatés d'Avance » n'est constaté au 31 août 2024, contre 492 861 € pour l'exercice précédent. Cette variation s'explique par le fait que la SA BLEECKER ne détient plus aucun actif immobilier au 31 août 2024.

2.9. DETTES ET COUVERTURE DE TAUX

1) Endettement

Les emprunts et dettes financières diverses d'un montant total de 136.158.643 € se composent de 135.924.115 € de comptes courants, dont 134.860.316 € dans le cadre de la centralisation du pool de trésorerie du groupe ; et de 234.528 € de dépôts de garantie.

Le niveau des comptes courants envers les filiales s'explique notamment par les opérations de la période.

2) Couverture de taux

Durant l'exercice clos le 31 août 2024, la SA BLEECKER n'a pas souscrit d'instrument de couverture de taux.

2.10. REGIME 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 se trouvent soumises à ce régime.

2.11. VALORISATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières (Sicav de trésorerie) figurant au bilan sont comptabilisées à leur coût historique. Une provision est constatée si la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût.

Le montant des valeurs mobilières de placement (VMP) détenues par BLEECKER au 31 août 2024 est de 1 000 € comme pour l'exercice précédent.

La valorisation de ces VMP au dernier prix de marché connu à la clôture de l'exercice ressort à 7.442 €, contre 7.334 €, au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte une plus-value latente de 6.442 €, contre 6.334 €, au titre l'exercice précédent.

2.12. NANTISSEMENT DES TITRES DE PARTICIPATION

BLEECKER a consenti des nantisements de titres de participation de certaines de ses filiales au profit d'établissements de crédit dans le cadre de financements d'investissements immobiliers développés par ces filiales.

Il s'agit des titres de participation détenus dans les sociétés suivantes :

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%

2.13. NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Le contrat de crédit-bail immobilier, consenti à la société MOLIERE a été nanti au profit du pool de crédit-bailleur.

2.14. CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

La SA BLEECKER s'est portée caution de la SARL MOLIERE, à concurrence de 3,7 M€ dans le cadre de la souscription par cette dernière d'une couverture de taux de type swap.

2.15. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

En application de la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 février 2024, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2024. Au titre de cette rémunération, 4.800 € ont été versés par la Société au titre des prélèvements sociaux.

2.16. ENTITE CONSOLIDANTE

L'entité consolidante est BLEECKER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 20.787.356,70 €, dont le siège social est situé 39 avenue George V – Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 920 650.

NOTES ANNEXES

BLEECKER S.A.
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 20.787.356,70 €
Siège social : 39, Avenue George V - 75008 PARIS
572 920 650 RCS PARIS

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 AOÛT 2024

VARIATION CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime d'Emission	Ecart d'Équivalence	Réserve Légale	Réserves Réglementées	Autres Réserves	Report à Nouveau	Subvention d'investissement	Provisions Réglementées	Résultat de la Période	Capitaux Propres
Au 31 08 2023	20 787 357	8 362	277 636 347	2 078 736	82 512	9 015	-7 783 683	55 200	4 954	-10 290 386	282 588 413
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat 2023	-	-	-	-	-	-	-10 290 386	-	-	10 290 387	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 104	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 104
Subvention d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	55 200	-	-	-
Distribution de Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 200
Titres mis en équivalence	-	-	-23 099 446	-	-	-	-	-	-	-	-23 099 446
Au 31 08 2024	20 787 357	8 362	254 536 901	2 078 736	82 512	9 015	-18 074 069	0	4 954	-100 104	259 333 663

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Présenté en Euros

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 126 686	18,45
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales remboursées/annulées pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 126 686	18,45

ETAT DES IMMOBILISATIONS

CADRE A	Valeur brute des Immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	6 544 582		
Terrains	50 261		
Constructions sur sol propre	209 717		9 480
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	137 449		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	397 426		9 480
Participations évaluées par équivalence	406 591 041	382 466 848	
Autres participations	0		
Autres titres immobilisés	76 511		
Prêts et autres immobilisations financières	1 399 300		7 982
TOTAL	408 066 852	382 466 848	7 982
TOTAL GENERAL	415 008 860	382 466 848	17 462

CADRE B	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles		3 544 582	3 000 000	
Terrains		50 261		
Constructions sur sol propre		219 197		
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements		137 449		
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL		406 906		
Participations évaluées par équivalence		406 591 041	382 466 848	
Autres participations			0	
Autres titres immobilisés			76 511	
Prêts et autres immobilisations financières		1 407 282		
TOTAL		407 998 323	382 543 360	
TOTAL GENERAL		411 949 811	385 543 360	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

Présenté en Euros

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	1 296 992	162 040	1 459 032	
Terrains				
Constructions sur sol propre	94 625	3 626	98 251	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	5 777	9 163	14 941	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	100 402	12 790	113 192	
TOTAL GENERAL	1 397 394	174 829	1 572 224	

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	162 040				
Terrains					
Constructions sur sol propre	3 626				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	9 163				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	12 790				
TOTAL GENERAL	174 829				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

ETAT DES PROVISIONS

Présenté en Euros

PROVISIONS	Début exercice 31/08/2023	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice 31/08/2024
Pour reconstitution gisements				
Pour investissement				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	4 954			4 954
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92				
Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92				
Pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées	4 954			4 954
Pour litiges				
Pour garanties données clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations				
Pour impôts				
Pour renouvellement immobilisations				
Pour grosses réparations				
Pour charges sur congés payés				
Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	36 128	31 932	47 078	20 982
Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations	36 128	31 932	47 078	20 982
TOTAL GENERAL	41 082	31 932	47 078	25 936
Dont dotations et reprises :				
- Exploitation		31 932	47 078	
- Financières				
- Exceptionnelles				

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Présenté en Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut au 31/08/24	Un an au plus	Plus d'un an	Montant brut au 31/08/23
Créances rattachées à des participations				
Prêts				1 399 300
Autres immobilisations financières				30 779
Clients douteux ou litigieux	25 179	25 179		528 732
Autres créances clients	8 530	8 530		
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	18 496	18 496		18 496
- T.V.A	841 150	841 150		643 903
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés				
- Divers				
Groupe et associés	9 015 338	9 015 338		11 297 387
Débiteurs divers	308 379	308 379		57 909
Charges constatées d'avance	11 371	11 371		82 763
TOTAL GENERAL	10 228 442	10 228 442		14 059 269
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Remboursements des prêts dans l'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut au 31/08/24	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Montant brut au 31/08/23
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :					
- à 1 an maximum					
- plus d'un an					
Emprunts et dettes financières divers	234 528	234 528			567 421
Fournisseurs et comptes rattachés	2 181 346	2 181 346			3 138 538
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Etat et autres collectivités publiques :					
- Impôts sur les bénéfices					
- T.V.A	7	7			82 488
- Obligations cautionnées					
- Autres impôts et taxes					27 838
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Associés et autres *	135 924 115	135 924 115			142 270 454
Autres dettes	51 827	51 827			365 355
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					492 861
TOTAL GENERAL	138 391 822	138 391 822			146 944 955
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Emprunts et dettes contractés auprès des associés					

*y compris comptes courants rémunérés des parties liées : SARL THALIE (630 K€ au 31 août 2024) et SAS AM DEVELOPPEMENT (434 K€ au 31 août 2024).

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Présenté en Euros

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2024	31/08/2023
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
CREANCES		
Créances clients et comptes rattachés		208
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	133 722*	13 386
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		
DISPONIBILITES		
TOTAL	133 722	13 594

*Dont 116.389 € de produits à recevoir, correspondant à une régularisation de taxe foncière liée à la vente de l'actif du Peripark de GENNEVILLIERS durant l'exercice clos le 31 août 2024.

CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Présenté en Euros

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2024	31/08/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés*	239 292	439 972
Dettes fiscales et sociales		27 838
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes (dont avoirs à établir)		19 423
TOTAL	239 292	487 233

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Présenté en Euros

Produits constatés d'avance	31/08/2024	31/08/2023
Produits d'exploitation		492 861
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	0	492 861

Charges constatées d'avances	31/08/2024	31/08/2023
Charges d'exploitation	11 371	82 763
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	11 371	82 763

La variation des charges et produits constatés d'avance s'explique par la vente des deux actifs immobiliers au cours de l'exercice clos le 31 août 2024.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Présenté en Euros

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals, cautions et garanties	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Engagement en matière de pensions, retraites, et assimilés	
Autres engagements donnés	
TOTAL	0
<i>Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

Engagements reçus	Montant
Caution bancaire locataire	
TOTAL	0
<i>Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

INFORMATION SUR LES CONTRATS DE CREDIT BAIL EN COURS

Présenté en Euros

	Montant
VALEUR D'ORIGINE - Constructions	
AMORTISSEMENTS (redevances payées) - Cumul exercices antérieurs * - Dotation de l'exercice	
Total	0
REDEVANCES RESTANT A PAYER (en capital) - à 1 an au plus - à plus d'1 an et 5 ans au plus - à plus de 5 ans	
Total (Valeur nette)	0

Aucun montant n'est constaté au 31 aout 2024, compte tenu de la levée d'option du crédit-bail de l'actif immobilier situé à Gennevilliers.

EFFECTIF MOYEN

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	0	0
Agents de maîtrise et techniciens	0	0
Employés	0	0
Ouvriers	0	0
TOTAL	0	0

RESULTAT EXPLOITATION

Présenté en Euros

	31/08/2024	31/08/2023
Revenus locatifs	1 277 646	1 674 406
Redevances crédit-bail	(476 133)	(820 616)
Honoraires divers	(509 326)	(600 363)
Honoraires parties liées*	(5 737 358)	(5 592 625)
Autres charges externes	(692 020)	(676 978)
Dotations aux amortissements	(174 829)	(260 096)
Autres charges et produits	(257 128)	(311 662)
Résultat d'exploitation	(6 569 148)	(6 587 935)

*Les honoraires correspondent principalement à la rémunération des prestations relatives à la stratégie réalisée par la société SINOUHE IMMOBILIER, partie liée.

RESULTAT FINANCIER

Présenté en Euros

	31/08/2024	31/08/2023
Produits / Charges liés au groupe*	(8 585 107)	(3 704 852)
Intérêts bancaires		0
Autres charges et produits		0
Dotations nettes aux provisions des valeurs mobilières		
Résultat financier	(8 585 107)	(3 704 852)

*Cette variation correspond d'une part, à la hausse des intérêts dans le cadre de la centralisation de trésorerie, et d'autre part aux malis de liquidation des SARL MOZART et PROUST.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Présenté en Euros

	31/08/2024	31/08/2023
Produits / Charges liés au groupe		0
Autres charges et produits*	15 054 151	0
Reprise / Dotations nettes aux provisions		2 400
Résultat exceptionnel	15 054 151	2 400

* Cette variation est directement corrélée à la hausse des produits exceptionnels suite aux deux ventes intervenues durant l'exercice des actifs situés à HEM et à GENNEVILLIERS.

BLEECKER S.A.

TABEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2024

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 31/08/24	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/24	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL MAHLER	1 050 000	-843 330	100,00%	11 057 500	-	-	1 252 219	-59 959	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-430 393	100,00%	1 653 100	-	-	1 073 555	779 780	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	5 376 785	48 387 093	1 346 011
SARL VARESE	7 500	-22 868	100,00%	127 500	-	-	-	-2 585	-
SARL WAGNER	2 685 201	700 245	100,00%	29 892 100	-	-	-	140 917	-
SARL LULLI	7 625	594 050	100,00%	7 625	-	-	282 274	139 897	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 122 928	99,98%	48 304 080	-	-	7 123 338	104 127	-
SARL MALLARME	8 283 000	-1 092 027	100,00%	12 039 891	-	-	813 877	250 577	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-31 889 117	100,00%	21 107 525	-	-	8 996 155	-4 217 527	-
SAS ILO 123	1 000	-433	100,00%	1 000	-	-	-	-12 740	-
Sous total des titres Filiales				127 929 947		0			1 346 011
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				254 536 901					
Sous Total Participations				382 466 848					
2/ Titres d'autocontrôle									
Titres BLEECKER				71 588					

PARTIS LIEES

Les transactions avec les parties liées (SNC SINOUE IMMOBILIER, SARL THALIE et SAS AM DEVELOPEMENT, et les filiales) ont été conclues à des conditions normales de marché.