

# **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
Au capital de 20.787.356,70 €  
Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)  
572 920 650 RCS PARIS

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**AU 28 FEVRIER 2021**

## **DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Paris, le 21 mai 2021

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel (1<sup>er</sup> septembre 2020 – 28 février 2021) sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de la Société et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER, que le rapport semestriel d'activité figurant en page 30 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1<sup>er</sup> septembre 2020 – 28 février 2021), de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD  
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON  
Directeur Général

<b>A.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 28 FÉVRIER 2021</b> .....	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b> .....	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b> .....	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</b> .....	<b>9</b>
<b>IV.</b>	<b>TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b> .....	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS</b> .....	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS</b> .....	<b>11</b>
<b>1.1.</b>	<b>Sur la période 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021</b> .....	<b>11</b>
1.1.1.	Patrimoine .....	11
1.1.2.	Baux .....	11
1.1.3.	Variation du périmètre.....	12
1.1.4.	Crise sanitaire liée à la Covid-19 .....	12
<b>1.2.</b>	<b>Postérieurement au 28 février 2021</b> .....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL</b> .....	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL</b> .....	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>PARTIES LIÉES</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1.</b>	<b>Rémunération des dirigeants</b> .....	<b>13</b>
<b>4.2.</b>	<b>Principales transactions entre les parties liées</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER</b> .....	<b>15</b>
<b>5.1.</b>	<b>Hypothèques et privilèges des prêteurs de deniers</b> .....	<b>15</b>
<b>5.2.</b>	<b>Nantissements de titres de participation</b> .....	<b>16</b>
<b>5.3.</b>	<b>Nantissements de contrats de crédit-bail immobilier</b> .....	<b>16</b>
<b>5.4.</b>	<b>Cautions données</b> .....	<b>16</b>
<b>5.5.</b>	<b>Cautions reçues</b> .....	<b>17</b>
<b>5.6.</b>	<b>Promesses de vente ou d'achat</b> .....	<b>17</b>
<b>5.7.</b>	<b>Covenants</b> .....	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS</b> .....	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION</b> .....	<b>19</b>
<b>7.1.</b>	<b>Référentiel</b> .....	<b>19</b>
<b>7.2.</b>	<b>Normes, Amendements et interprétations non encore applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2020</b> .....	<b>20</b>
<b>7.3.</b>	<b>Méthodes de consolidation</b> .....	<b>20</b>
7.3.1.	Périmètre de consolidation .....	21
7.3.2.	Secteurs opérationnels .....	22

<b>8.</b>	<b>NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>24</b>
<b>8.1.</b>	<b>Bilan consolidé.....</b>	<b>24</b>
8.1.1.	Actif.....	24
8.1.1.1.	Immobilisations incorporelles.....	24
8.1.1.2.	Immeubles de placement.....	24
8.1.1.3.	Autres actifs non courants.....	25
8.1.1.4.	Clients et comptes rattachés.....	26
8.1.1.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	26
8.1.1.6.	Besoin en fond de roulement.....	26
8.1.2.	Passif.....	26
8.1.2.1.	Capitaux propres.....	26
8.1.2.2.	Passifs financiers courants et non courants.....	27
8.1.2.3.	Dépôts et cautionnements reçus.....	28
8.1.2.4.	Autres passifs courants.....	28
<b>8.2.</b>	<b>Compte de résultat consolidé.....</b>	<b>28</b>
8.2.1.	Revenus locatifs.....	28
8.2.2.	Loyers minimaux futurs à recevoir.....	28
8.2.3.	Charges opérationnelles.....	28
8.2.4.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt.....	29
8.2.5.	Autres produits et charges non courants.....	29
<b>8.3.</b>	<b>Variation de périmètre.....</b>	<b>29</b>
<b>B</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021).....</b>	<b>30</b>
<b>1.</b>	<b>ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021).....</b>	<b>30</b>
1.1.	Patrimoine.....	30
1.2.	Baux.....	30
1.3.	Variation du périmètre.....	31
1.4.	Crise sanitaire liée à la Covid-19.....	31
<b>2.</b>	<b>COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021).....</b>	<b>32</b>
2.1.	Principes et méthodes comptables.....	32
2.2.	Activité et situation du Groupe BLEECKER.....	32
2.3.	Évènements significatifs postérieurs au 28 février 2021.....	32
2.4.	Activité en matière de recherche et de développement.....	33
2.5.	Description des risques et incertitudes.....	33
2.6.	Information sur l'utilisation des instruments financiers.....	33
2.7.	Information environnementale et prise en compte du développement durable.....	33
2.8.	Information sociale.....	35
2.9.	Évolution du cours du titre BLEECKER.....	35
<b>3.</b>	<b>ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....</b>	<b>36</b>
<b>C -</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE.....</b>	<b>37</b>

# A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 28 FÉVRIER 2021

## I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Notes	28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>628 551</b>	<b>682 685</b>	<b>662 328</b>
Immobilisations incorporelles (1)	8.1.1.1	3 000	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	8.1.1.2	622 994	677 120	656 840
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>622 994</b>	<b>677 120</b>	<b>656 840</b>
Autres actifs non courants	8.1.1.3	2 557	2 565	2 488
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 557</b>	<b>2 565</b>	<b>2 488</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>79 688</b>	<b>34 271</b>	<b>21 785</b>
Actifs destinés à la vente	8.1.1.2	62 840	16 495	0
Clients et comptes rattachés	8.1.1.4	7 181	10 995	9 350
Avances et acomptes versés		1 118	1 311	970
Autres créances courantes		7 191	5 128	10 786
Instrument financiers dérivés		0	0	0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>78 330</b>	<b>33 929</b>	<b>21 106</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.1.1.5	1 358	342	679
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>708 239</b>	<b>716 956</b>	<b>684 113</b>

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

	Notes	28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>299 511</b>	<b>303 050</b>	<b>268 341</b>
Capital social	8.1.2.1	20 787	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		274 781	242 941	242 941
Résultat de l'exercice Groupe		-3 576	31 840	-1 755
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>297 968</b>	<b>301 544</b>	<b>267 949</b>
Résultat intérêts minoritaires		1 580	410	410
Réserve intérêts minoritaires		-37	1 095	-18
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 543</b>	<b>1 505</b>	<b>391</b>
Passifs financiers non courants		278 949	304 129	326 571
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	181 161	204 659	228 280
> Dont CBI	8.1.2.2	86 288	87 970	86 791
> Dont emprunt obligataire	8.1.2.2	11 500	11 500	11 500
Autres passifs non courants	8.1.2.2	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	8.1.2.3	5 405	5 799	5 853
Provisions pour risques et charges		0	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>284 354</b>	<b>309 928</b>	<b>332 424</b>
Autres passifs courants	8.1.2.4	14 657	20 120	17 182
Passifs financiers courants		109 717	83 858	66 166
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	22 499	34 246	15 722
> Dont CBI	8.1.2.2	4 129	3 960	3 574
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente	8.1.2.2	31 995	6 949	0
> Dont autres (*)		51 093	38 703	46 870
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>124 374</b>	<b>103 978</b>	<b>83 348</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>708 239</b>	<b>716 956</b>	<b>684 113</b>

(\*) Les passifs financiers courants n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020
		K €	K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Revenus locatifs	8.2.1	10 696	22 754	11 704
Autres produits		87	165	450
<b>Produits opérationnels</b>		<b>10 783</b>	<b>22 919</b>	<b>12 154</b>
Charges externes		7 733	14 661	7 746
Impôts et taxes		1 258	1 853	1 473
Dotations aux provisions		-140	-260	-140
Autres charges		16	613	68
<b>Charges opérationnelles</b>	8.2.3	<b>8 866</b>	<b>16 866</b>	<b>9 146</b>
Juste valeur des immeubles	8.1.1.2	-637	34 737	-1 188
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>1 280</b>	<b>40 789</b>	<b>1 820</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	8.1.1.2	<b>-169</b>	<b>1 346</b>	<b>1 346</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>1 111</b>	<b>42 135</b>	<b>3 166</b>
Produits des autres valeurs mobilières				
Autres produits financiers	8.2.4	18	1	1
<b>Produits financiers</b>		<b>18</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Intérêts et charges financières	8.2.4	4 743	9 201	4 941
Juste valeur des instruments financiers	8.2.4			
<b>Charges financières</b>		<b>4 743</b>	<b>9 201</b>	<b>4 941</b>
<b>Résultat financier</b>	8.2.4	<b>-4 724</b>	<b>-9 200</b>	<b>-4 940</b>
<b>Variations de périmètre</b>				
Impôts				
<b>Résultat net</b>		<b>-3 613</b>	<b>32 935</b>	<b>-1 774</b>
Part du Groupe		-3 576	31 840	-1 755
Intérêts minoritaires		-37	1 095	-18
Résultat par action <sup>(1)</sup>		-3,18	28,31	-1,56
Résultat dilué par action		-3,18	28,31	-1,56

<sup>(1)</sup> Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 28.02.2021 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 28.02.2021 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  


---

1 124 686

<b>État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<u>28 02 2021</u> K € NET IFRS	<u>31 08 2020</u> K € NET IFRS	<u>29 02 2020</u> K € NET IFRS
<b>Résultat net</b>	<b>-3 613</b>	<b>32 935</b>	<b>-1 774</b>

***Éléments qui seront reclassés ultérieurement en  
résultat net***

Écarts de conversion

Réévaluation des instruments dérivés de couverture

Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente

Eléments de la quote-part des gains et pertes  
comptabilisés directement en capitaux propres des  
entreprises mises en équivalence

Impôts liés

***Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement  
en résultat net***

Réévaluation des immobilisations

Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies

Eléments de la quote-part des gains et pertes  
comptabilisés directement en capitaux propres des  
entreprises mises en équivalence

Impôts liés

**Total des gains et pertes comptabilisés directement en  
capitaux propres**

<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-3 613</b>	<b>32 935</b>	<b>-1 774</b>
<i>Dont part groupe</i>	-3 576	31 840	-1 755
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	-37	1 095	-18

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	28-févr-21	31-août-20	29-févr-20
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>(3 576)</b>	<b>31 840</b>	<b>(1 755)</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		(37)	1 095	(18)
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 (Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		169	(1 346)	(1 346)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>				
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>				
<i>Juste valeur des immeubles</i>	8.1.1.2	637	(34 737)	1 188
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	8.2.4			0
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	8.2.4	4 724	9 200	4 940
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>1 917</b>	<b>6 052</b>	<b>3 008</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	8.1.1.6	<b>(3 913)</b>	<b>2 955</b>	<b>(314)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>(1 997)</b>	<b>9 007</b>	<b>2 694</b>
<b>Investissements :</b>				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	(9 351)	(4 238)	(3 388)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(64)	(88)	(10)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		72		0
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	16 327	5 946	2 659
<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>				
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>6 984</b>	<b>1 621</b>	<b>(739)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	20 821	19 821	16 959
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	(19 679)	(24 614)	(15 073)
<i>Intérêts versés</i>		(4 607)	(6 569)	(4 028)
<i>Distribution de dividendes au public</i>				
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>		75	(704)	(704)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>				
<i>Augmentations et réduction de capital</i>				
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>				
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(3 392)</b>	<b>(12 067)</b>	<b>(2 847)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>1 597</b>	<b>(1 438)</b>	<b>(891)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>(459)</b>	<b>978</b>	<b>978</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	8.1.1.5	<b>1 140</b>	<b>(459)</b>	<b>87</b>

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

VARIATION CAPITAUX PROPRES En K€	Nombre d'actions net d'autodétention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 08 2019	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	7 838	153 493	74 280	269 705	1 114	270 819
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
											-704	-704
							-4 136	78 416	-74 280			
Résultat de la période									31 840	31 840	1 095	32 935
Variations de périmètre										0		
Au 31 08 2020	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	3 702	231 909	31 840	301 544	1 505	303 050
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
											75	75
							4 777	27 063	-31 840			
Résultat de la période									-3 576	-3 576	-37	-3 613
Variations de périmètre												
<b>Au 28 02 2021</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>8 479</b>	<b>258 972</b>	<b>-3 576</b>	<b>297 968</b>	<b>1 543</b>	<b>299 511</b>

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

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise et se développent sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

Les états financiers consolidés au 28 février 2021 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 20 mai 2021 et présentés au Conseil de Surveillance le 21 mai 2021.

### **1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1. SUR LA PÉRIODE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte, le 11 février 2021 au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2020, elle a notamment procédé à l'approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, à la ratification de la cooptation de Monsieur Thierry CHARBIT en qualité de membre du Conseil de surveillance, et au renouvellement des autorisations financières accordées au Directoire.

##### **1.1.1. PATRIMOINE**

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m<sup>2</sup> environ, situé à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€.

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, d'une superficie totale de 13.376 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018. Les travaux d'aménagement intérieurs sont en cours, et devraient être achevés fin 2021.

##### **1.1.2. BAUX**

La SARL GIDE a signé, le 1er février 2021, avec une date de prise d'effet au 2 novembre 2021, un bail commercial d'une durée de 9 années dont 6 fermes, portant sur l'intégralité de l'immeuble à usage de bureaux sis à Paris 9<sup>ème</sup>, moyennant un loyer initial de 1,029 M€ HT HC.

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 10.696 K€ au 28.02.2021 contre 11 704 K€ au 29.02.2020, soit une baisse de 8,61 %.

Cette variation des revenus locatifs est due principalement à la vente de l'actif situé à VITRY SUR SEINE (94), partiellement compensée par le plein effet, sur la période, de baux conclus au cours des exercices précédents.

### **1.1.3. VARIATION DU PÉRIMÈTRE**

Le périmètre des comptes consolidés n'a pas varié au cours de la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021.

### **1.1.4. CRISE SANITAIRE LIÉE À LA COVID-19**

L'exercice en cours, ouvert le 1er septembre 2020, est marqué par la pandémie de Covid 19. Le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de cette crise sanitaire sur son activité du 1er semestre (1er septembre 2020 – 28 février 2021). Le positionnement du Groupe BLEECKER, ainsi que sa stratégie ont prouvé leur résilience face à cette situation exceptionnelle.

## **1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2021**

La SCI DE LA CROIX DU SUD a consenti, le 23 avril 2021, une promesse unilatérale de vente portant sur des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m<sup>2</sup> environ, situés à LIEUSAIN (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€.

La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup>, appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

A la date de publication du présent rapport, et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif postérieur à la date d'arrêt des comptes semestriels. Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels, ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut, à ce jour, totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation.

## **2. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL**

Au cours de la période, il n'y a pas eu de modification du capital social. BLEECKER détient toujours 2.000 de ses propres actions.

### **3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

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

Au 28 février 2021, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions, soit 0,18 % du capital.

Au titre du concert constitué entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, la société THALIE, Monsieur Philippe BUCHETON et la société AM DEVELOPPEMENT, la détention capitalistique représente 37,94% du capital (en tenant compte des actions auto-détenues).

### **4. PARTIES LIÉES**

#### **4.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS**

L'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a approuvé, en application de l'article L.225-82-2 du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, à raison de leur mandat au sein de la Société. La politique de rémunération pour l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 31 août 2021 prévoit :

- pour le Conseil de surveillance :
  - (i) une rémunération fixe totale de 24.000 € brut maximum par an,
  - (ii) une répartition égalitaire de cette somme entre les membres du Conseil, soit 8.000 € brut par an par membre, pour un Conseil composé de 3 membres à ce jour, venant rémunérer de manière forfaitaire l'exercice de leur fonction,
- pour le Directoire, aucune rémunération, ni aucun engagement ou avantage visé par l'article L.225-82-2 du Code de commerce.

Au 28 février 2021, les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération, ni aucun salaire. Chacun des membres du Conseil de surveillance percevra, au plus tard, le 31 août 2021, 8.000 € brut, de la SA BLEECKER, conformément à la politique de rémunération susvisée.

#### **4.2. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES**

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management, de la gestion locative, et de l'asset stratégie de ses actifs immobiliers, confiée à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure, au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées, au titre des comptes semestriels clos au 28 février 2021, s'élèvent à 2.581.505 € HT pour l'asset management, contre 4.920.349 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2020, à 208.994 € HT pour la gestion locative, contre 660.386 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2020 et à 2.565.199 € HT pour l'asset stratégie contre 4.924.984 €, au titre de l'exercice clos au 31 août 2020. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation, ainsi que les prestations de domiciliation réalisées par SINOUE IMMOBILIER au profit des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de la période à 1.366.479 € HT, contre 593.191 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.
- 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 3.254 m<sup>2</sup> environ et une durée de 12 ans fermes. Ce bail a été tacitement reconduit le 1<sup>er</sup> septembre 2020 pour une durée indéterminée. La durée ferme initiale a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé :
    - que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029,
    - le loyer annuel actuel s'élève 2.701.042 € HT contre 2.690.255 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.
  - 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 m<sup>2</sup> et un loyer annuel actuel de 264.000 € HT, comme au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé sur la période s'élève à 34.391 € HT. Le montant facturé s'élève à 36.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.
- 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 nouveau bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet du 01.01.2021, portant sur une surface de 56 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 32.480 € HT.
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Ce bail a été prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 30.475€ HT contre 30.364 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.

- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 37,9 M€ et 12,6 M€ au titre de la période, contre 28,5 M€ et 9,5 M€ au 31.08.2020. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés.

Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 190.989 € et 63.657 €, contre 396.453 € et 132.032 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.

## **5. ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER**

### **5.1. HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DES PRÊTEURS 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 28/02/2021	Inscriptions (accessoires compris)	Capital restant dû au 28/02/2021	Capital restant dû au 31/08/2020
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	91 665 957 €	73 948 688 €	66 082 688 €
SARL GIDE	13 385 000 €	14 053 850 €	12 348 184 €	12 740 847 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	21 724 500 €	19 082 159 €	19 694 294 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	14 701 700 €	9 911 000 €	10 070 000 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	13 219 500 €	11 611 618 €	11 984 106 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	12 546 358 €	10 238 550 €	10 441 375 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	12 058 677 €	9 651 600 €	9 843 750 €
SCI 176 RIVOLI	18 540 000 €	20 394 000 €	17 817 126 €	17 792 784 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	11 000 000 €	9 993 156 €	9 687 252 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 702 000 €	8 521 950 €	8 795 325 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	19 136 250 €	16 808 716 €	17 347 922 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 925 000 €	7 839 456 €	8 090 937 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 512 500 €	4 842 017 €	4 997 344 €
SARL ROSTAND	18 320 000 €	19 714 625 €	16 896 334 €	17 438 350 €
SARL VERDI	- €	- €	- €	6 948 687 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	4 180 000 €	2 750 000 €	2 900 000 €
	<b>255 042 382 €</b>	<b>278 534 917 €</b>	<b>232 260 554 €</b>	<b>234 855 661 €</b>

## **5.2. NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION**

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
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 MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSOROSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%

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

## **5.3. NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER**

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

## **5.4. CAUTIONS DONNÉES**

Cautions données par BLEECKER et ses filiales : Néant.

## 5.5. CAUTIONS REÇUES

Cautions reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2020	Montants au 28 02 2021	Objet
SA BLEECKER	48 053 €	47 995	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	63 953 €	63 953 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	135 221 €	135 055 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	9 220 794 €	0 €	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	25 000 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	2 311 436 €	3 115 333 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	40 861 €	137 453 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	276 378 €	275 790 €	Cautions bancaires locataires

## 5.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT

La SCI DE LA CROIX DU SUD a consenti, le 23 avril 2021, une promesse unilatérale de vente portant sur des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m<sup>2</sup> environ, situés à LIEUSAIN (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€.

## 5.7. COVENANTS

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

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 9 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 65% à 75% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 5 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 9 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 105% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 28 février 2021, comme au 31 août 2020, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté était de 52,6 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 72% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté était de 395,2 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 105% alors que le ratio contractuel qu'elle était tenue de respecter est de 105 % au minimum.

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

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par la SA 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 28 février 2021, comme au 31 août 2020, ce ratio est respecté.

Par ailleurs, le prêt de 11 M€ contracté, au cours de l'exercice clos au 31 août 2019, est également soumis aux respects des ratios suivants : DSCR >115%, ICR >200% et LTV < 65%. Les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes consolidés. Au 28 février 2021, comme au 31 août 2020, ces ratios sont respectés.

## **6. 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.

## **7. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION**

### **7.1. RÉFÉRENTIEL**

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2021 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information Financière Intermédiaire. S’agissant de comptes condensés, ils n’incluent pas toute l’information requise par le référentiel I.F.R.S. et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l’exercice clos le 31 août 2020.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 28 février 2021 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l’exercice clos le 31 août 2020.

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 28 février 2021 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : Modification de la définition du terme « significatif » ;
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : Réformation des taux d’intérêt de référence ;
- Amendement IFRS 16 : Allègements de loyers liés au Covid-19 ;
- Amendements IFRS 3 : Définition d’une « entreprise ».

## **7.2. NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020**

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvée par l'Union Européenne en 2021 ou non encore approuvées, sont les suivantes :

- Amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16 : Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2 ;
- Amendements à IFRS 4 - Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9.

## **7.3. 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.

### 7.3.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 23 sociétés au 28 février 2021.

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

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle			Méthode de consolidation			% Intérêts		
			28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020	28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020	28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	50	IG	IG	IG	50	50	50
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	100	100	65	IG	IG	IG	100	100	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100

### 7.3.2. SECTEURS OPÉRATIONNELS

L'information relative aux secteurs opérationnels telle que communiquée, ci-après, est conforme aux dispositions de la norme I.F.R.S. 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison au 28 février 2021 et au 29 février 2020 .

#### Secteurs opérationnels BLEECKER au 28 février 2021

##### Par Zones Géographiques

##### - Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>6 700</b>	<b>3 886</b>	<b>111</b>	<b>10 696</b>
%	62,6%	36,3%	1%	100%
Autres produits d'exploitation	24	49	15	<b>86</b>
Charges d'exploitation	7 194	1 563	109	<b>8 866</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-886	280	-31	<b>-637</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-1 356</b>	<b>2 651</b>	<b>-15</b>	<b>1 280</b>
%	-105,91%	207,1%	-1,2%	100%
Produits financiers	4	15	0	<b>18</b>
Charges financières	4 034	703	5	<b>4 743</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 030</b>	<b>-689</b>	<b>-5</b>	<b>-4 724</b>
%	85,3%	14,6%	0,1%	100%
<b>Résultat courant</b>	<b>-5 386</b>	<b>1 962</b>	<b>-20</b>	<b>-3 444</b>
%	156,4%	-57%	0,6%	100%
Résultat de cession d'actifs		-169		<b>-169</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-5 386</b>	<b>1 793</b>	<b>-20</b>	<b>-3 613</b>
%	149,1%	-49,6%	0,6%	100%

##### - Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	533 774	83 400	5 820	<b>622 994</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>533 774</b>	<b>83 400</b>	<b>5 820</b>	<b>622 994</b>
%	85,7%	13,4%	0,9%	100%
Actifs destinés à la vente	56 200	6 640		<b>62 840</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>56 200</b>	<b>6 640</b>		<b>62 840</b>
%	89,4%	10,6%		100%
<b>TOTAL</b>	<b>589 974</b>	<b>90 040</b>	<b>5 820</b>	<b>685 834</b>
%	86%	13,1%	0,8%	100%

##### - Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	288 692	54 136	150	<b>342 977</b>
<b>TOTAL</b>	<b>288 692</b>	<b>54 136</b>	<b>150</b>	<b>342 977</b>
%	84,2%	15,8%	0,0%	100%

Secteurs opérationnels BLEECKER au 29 février 2020

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>7 132</b>	<b>4 563</b>	<b>9</b>	<b>11 704</b>
%	60,9%	39%	0,1%	100%
Autres produits d'exploitation	32	376	41	<b>450</b>
Charges d'exploitation	7 026	2 056	64	<b>9 146</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-1 128	-22	-39	<b>-1 188</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-990</b>	<b>2 862</b>	<b>-52</b>	<b>1 820</b>
%	-54,4%	157,2%	-2,8%	100%
Produits financiers	1	0	0	<b>1</b>
Charges financières	4 175	761	5	<b>4 941</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 175</b>	<b>-761</b>	<b>-5</b>	<b>-4 940</b>
%	84,5%	15,4%	0,1%	100%
<b>Résultat courant</b>	<b>-5 164</b>	<b>2 100</b>	<b>-57</b>	<b>- 3 120</b>
%	165,5%	-67,3%	1,8%	100%
Résultat de cession d'actifs	0	1 346	0	<b>1 346</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-5 164</b>	<b>3 447</b>	<b>-57</b>	<b>-1 774</b>
%	291,1%	-194,3%	3,2%	100%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	554 400	98 970	3 470	<b>656 840</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>554 400</b>	<b>98 970</b>	<b>3 470</b>	<b>656 840</b>
%	84,4%	15,1%	0,5%	100%
Actifs destinés à la vente				
<b>Total Actif courant</b>				
%				
<b>TOTAL</b>	<b>554 400</b>	<b>98 970</b>	<b>3 470</b>	<b>656 840</b>
%	84,4%	15,1%	0,5%	100%

- Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	296 301	55 242	178	<b>351 720</b>
<b>TOTAL</b>	<b>296 301</b>	<b>55 242</b>	<b>178</b>	<b>351 720</b>
%	84,2%	15,7%	0,1%	100%

## 8. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 8.1. BILAN CONSOLIDÉ

#### 8.1.1. ACTIF

##### 8.1.1.1. Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	28 02 2021
Actifs incorporels				
Marque BLEECKER	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

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

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

##### 8.1.1.2. Immeubles de placement

En K€	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	28 02 2021
Immeubles de placement	677 120	8 714	62 840	622 994
Actifs destinés à la vente	16 495	62 840	16 495	62 840
<b>Valeur nette</b>	<b>693 615</b>	<b>71 554</b>	<b>79 335</b>	<b>685 834</b>

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

Au 28 février 2021, le groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 28 février 2021, 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 possède quatre actifs destinés 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

Variation des immeubles de placement :

<b>En K€</b>	<b>28 02 2021</b>	<b>31 08 2020</b>
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>677 120</b>	<b>658 540</b>
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	9 351	4 238
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	(62 840)	(15 795)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(637)	34 737
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		(4 600)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>622 994</b>	<b>677 120</b>

Résultat de cession

<b>En K€</b>	<b>28 02 2021</b>	<b>31 08 2020</b>
Prix de cession	17 550	6 327
Frais de cession	-1 224	-356
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	-16 495	-4 624
<b>Résultat de cession</b>	<b>-169</b>	<b>1 346</b>

### 8.1.1.3. *Autres actifs non courants*

<b>En K€</b>	<b>31 08 2020</b>	Augmentations	Diminutions	<b>28 02 2021</b>
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 565	64	72	2 557
<b>Valeur nette</b>	<b>2 565</b>	<b>64</b>	<b>72</b>	<b>2 557</b>

#### 8.1.1.4. Clients et comptes rattachés

En K€	28 02 2021	31 08 2020
Clients et comptes rattachés*	9 012	13 199
Dépréciation	- 1 830	-2 204
<b>Valeur nette</b>	<b>7 181</b>	<b>10 995</b>

\*dont 931 K€ au 31.08.2020 et (54) K€ au 28.02.2021 liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Ancienneté 28 02 2021

	< 1an	> 1 an et < 2 ans	2 ans et plus	Total
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>6 680</b>	<b>-119</b>	<b>2 450</b>	<b>9 012</b>

Au 28.02.2021 et au 31.08.2020, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision au 31.08.2020, à hauteur de 777 K€, a été ramené à 640 K€ au 28.02.2021, compte tenu d'un paiement intervenu dans le cadre du plan de redressement judiciaire.

#### 8.1.1.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	28 02 2021	31 08 2020
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	1 350	334
Trésorerie	1 358	342
Découverts bancaires	-218	-801
<b>Valeur nette</b>	<b>1 140</b>	<b>-459</b>

#### 8.1.1.6. Besoin en fond de roulement

En K€	28 02 2021	31 08 2020	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	1 118	1 311	193
Créances clients	7 181	10 995	3 814
Autres passifs courants / non courants	14 657	20 120	-5 463
Dépôts et cautionnements	5 405	5 799	-394
Autres actifs courants	7 191	5 128	-2 063
<b>Variation de BFR au 28 02 2021</b>			<b>-3 912</b>

### 8.1.2. PASSIF

#### 8.1.2.1. Capitaux propres

Au 28 février 2021, le capital social de BLEECKER s'élève à 20.787.356,70 €, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

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

	28 02 2021	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511 €
Auto-détention en %		0,18 %

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers (voir page 10).

### 8.1.2.2. *Passifs financiers courants et non courants*

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2020			28 02 2021		28 02 2021		28 02 2021	
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>151 271</b>	<b>10 415</b>	<b>491</b>	<b>141 348</b>	<b>-4 624</b>	<b>136 724</b>	<b>-126 955</b>	<b>9 769</b>	<b>-9 769</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500		
Emprunts à taux fixe	139 471	10 114		129 357	-4 133	125 224	-115 455	9 769	-9 769
Intérêts provisionnés	300	300	491	491	-491				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>198 013</b>	<b>10 307</b>	<b>8 519</b>	<b>196 225</b>	<b>-23 354</b>	<b>172 870</b>	<b>-103 773</b>	<b>69 097</b>	<b>-69 097</b>
Emprunts bancaires	104 563	7 275	8 196	105 484	-18 903	86 582	-86 582		
Intérêts provisionnés	720	720	105	105	-105				
Crédit-bail	91 930	1 512		90 417	-4 129	86 288	-17 191	69 097	-69 097
Découvert bancaire	801	801	218	218	-218				
<b>Total dette brute</b>	<b>349 284</b>	<b>20 722</b>	<b>9 010</b>	<b>337 573</b>	<b>-27 978</b>	<b>309 594</b>	<b>-230 728</b>	<b>78 866</b>	<b>-78 866</b>

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

En K€	ENCOURS	Entrée de	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS
	31 08 2020		périmètre	Cash	Non cash	Cash		Non cash
Emprunt obligataire	11 500							11 500
Emprunts bancaires	244 034		8 084		-18 066	677		234 729
Intérêts courus sur emprunts	1 020				709	-1 020		709
Dettes de CBI	91 930				-1 538	26		90 417
Comptes courants d'associés	38 176		12 738		-75			50 839
Intérêts courus sur comptes courants	528				254	-528		254
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement</b>	<b>387 188</b>		<b>20 821</b>	<b>962</b>	<b>-19 679</b>	<b>-845</b>		<b>388 449</b>
Concours bancaires	801		218		-801			218
<b>Total</b>	<b>387 989</b>		<b>21 041</b>	<b>962</b>	<b>-20 480</b>	<b>-845</b>		<b>388 667</b>

### 8.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

En K€	28 02 2021	31 08 2020
Dépôts et cautionnements reçus	5 405	5 799
<b>Valeur nette</b>	<b>5 405</b>	<b>5 799</b>

Au 28 février 2021, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

### 8.1.2.4. Autres passifs courants

En K€	28 02 2021	31 08 2020
Dettes fiscales et sociales	2 049	3 600
Autres dettes	1 330	1 334
Produits constatés d'avance	5 107	7 265
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 170	7 921
<b>Total des dettes</b>	<b>14 657</b>	<b>20 120</b>

## **8.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

### **8.2.1. REVENUS LOCATIFS**

En K€	28 02 2021	31 08 2020	29 02 2020
Loyers*	9 371	20 099	10 363
Refacturation de charges	1 325	2 655	1 341
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>10 696</b>	<b>22 754</b>	<b>11 704</b>

\*dont 931 K€ au 31.08.2020 et (54) K€ au 28.02.2021 liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

### **8.2.2. LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR**

En K €	28 02 2021	31 08 2020
<b>Total</b>	<b>46 642 €</b>	<b>51 987 €</b>
A moins de 1 an	16 313 €	16 404 €
Entre 2 et 5 ans	25 237 €	29 694 €
A 5 ans et plus	5 092 €	5 889 €
<b>Base loyer annuel</b>	<b>18 714 €</b>	<b>19 663 €</b>

### **8.2.3. CHARGES OPÉRATIONNELLES**

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

#### **8.2.4. 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.

<b>en K€</b>	<b>28 02 2021</b>	<b>31 08 2020</b>	<b>29 02 2020</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	3 568	7 235	3 952
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	1 175	1 966	989
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>4 743</b>	<b>9 201</b>	<b>4 941</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>4 724</b>	<b>9 200</b>	<b>4 940</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	0	0	0
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	0	0
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>4 724</b>	<b>9 200</b>	<b>4 940</b>

#### **8.2.5. AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS**

Hormis les résultats liés aux cessions d'immeubles de placement, les opérations non courantes ne sont pas significatives.

#### **8.3. VARIATION DE PÉRIMÈTRE**

Le périmètre des comptes consolidés n'a pas varié au cours de la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021.

## **B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021)**

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

Le Groupe BLEECKER s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

### **1. ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021)**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte, le 11 février 2021 au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2020, elle a notamment procédé à l'approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, à la ratification de la cooptation de Monsieur Thierry CHARBIT en qualité de membre du Conseil de surveillance, et au renouvellement des autorisations financières accordées au Directoire.

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

#### **1.1. PATRIMOINE**

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m<sup>2</sup> environ, situé à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€.

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15<sup>ème</sup>, d'une superficie totale de 13.376 m<sup>2</sup> environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018. Les travaux d'aménagement intérieurs sont en cours, et devraient être achevés fin 2021.

#### **1.2. BAUX**

La SARL GIDE a signé, le 1<sup>er</sup> février 2021, avec une date de prise d'effet au 2 novembre 2021, un bail commercial d'une durée de 9 années dont 6 fermes, portant sur l'intégralité de l'immeuble à usage de bureaux sis à Paris 9<sup>ème</sup>, moyennant un loyer initial de 1,029 M€ HT HC.

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 10.696 K€ au 28.02.2021 contre 11 704 K€ au 29.02.2020, soit une baisse de 8,61 %.

Cette variation des revenus locatifs est due principalement à la vente de l'actif situé à VITRY SUR SEINE (94), partiellement compensée par le plein effet, sur la période, de baux conclus au cours des exercices précédents.

### **1.3. VARIATION DU PÉRIMÈTRE**

Le périmètre des comptes consolidés n'a pas varié au cours de la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021.

### **1.4. CRISE SANITAIRE LIÉE À LA COVID-19**

L'exercice en cours, ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2020, est marqué par la pandémie de Covid 19. Le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de cette crise sanitaire sur son activité du 1<sup>er</sup> semestre (1<sup>er</sup> septembre 2020 – 28 février 2021). Le positionnement du Groupe BLEECKER, ainsi que sa stratégie ont prouvé leur résilience face à cette situation exceptionnelle.

## **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020 AU 28 FÉVRIER 2021)**

### **2.1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2021 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l'exercice clos le 31 août 2020.

### **2.2. ACTIVITÉ ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER**

Libellés	01/09/2020 au 28/02/2021 en K€ (6 mois)	01/09/2019 au 31/08/2020 en K€ (12 mois)	01/09/2019 au 29/02/2020 en K€ (6 mois)
Produits opérationnels	10 783	22 919	12 154
Résultat opérationnel hors cession d'actif	1 280	40 789	1 820
Résultat des cessions d'actifs	(169)	1 346	1 346
Résultat opérationnel après cession d'actif	1 111	42 135	3 166
Produits financiers	18	1	1
Résultat financier	(4 724)	(9 200)	(4 940)
Résultat net	(3 613)	32 935	(1 774)
Part du Groupe	(3 576)	31 840	(1 755)

Le total du bilan consolidé s'élève à 708 239 K€.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 297 968 K€.

### **2.3. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 28 FÉVRIER 2021**

La SCI DE LA CROIX DU SUD a consenti, le 23 avril 2021, une promesse unilatérale de vente portant sur des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m<sup>2</sup> environ, situés à LIEUSAIN (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€.

La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup> appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

A la date de publication du présent rapport, et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif postérieur à la date d'arrêté des comptes semestriels. Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels, ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut, à ce jour, totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation.

#### **2.4. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT**

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

#### **2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES**

Une description des risques, et notamment des risques financiers figure au paragraphe 3 « FACTEUR DE RISQUES » (page 7) du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 17 décembre 2020 (ci-après « l'URD 2020 »).

Il est précisé que la pandémie de COVID-19, ainsi que la décision de confinement prise par le Gouvernement Français et la plupart des dirigeants mondiaux vont impacter l'évolution de l'environnement économique nationale et internationale (3.1.1 « *Risques liés à l'évolution de l'environnement économique* », page 8 de l'URD 2020) et l'activité locative expose le Groupe BLEECKER à des risques de non-paiement des loyers et à la dépendance à l'égard de certains locataires (3.1.4 « *Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires et au non-paiement des loyers* », pages 11 et 12 de l'URD 2020) lesquelles pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe BLEECKER.

A la date de publication du présent rapport financier semestriel, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif. Mais, compte tenu de l'évolution incertaine de la pandémie, cet impact peut être amené à évoluer. Afin de limiter l'exposition du Groupe à ces risques, le Groupe BLEECKER poursuit la mise en place de mesures spécifiques dans le domaine des baux (étalement de loyers). Il est, par ailleurs, précisé que le positionnement du Groupe BLEECKER, ainsi que sa stratégie sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation.

#### **2.6. INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

Dans un contexte de taux historiquement bas, le recours à des instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie, au cas par cas, l'opportunité de souscrire à des instruments de couverture en fonction de l'évolution des taux.

#### **2.7. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

BLEECKER est engagé dans une politique de développement durable, tant dans la gestion de ses actifs que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine. D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, SINOUE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

Dans le cadre de la gestion de ses actifs immobiliers, BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. BLEECKER a mis en place, depuis plusieurs années, une organisation interne qui permet d'assurer une veille réglementaire sur ces domaines, d'identifier et de maîtriser ses risques environnementaux et de contrôler la bonne application des exigences minimales sur ses immeubles.

La réduction de l’empreinte écologique des activités immobilières de BLEECKER passe également par une utilisation rationnelle et raisonnable des ressources naturelles.

Conscient des efforts à mener dans ce domaine, BLEECKER est engagé dans une démarche permettant d’évaluer et de suivre les performances environnementales de ses actifs afin d’identifier les principaux leviers d’action, qu’ils soient liés à la gestion courante des immeubles en collaboration avec les locataires, ou dans le cadre de travaux modificatifs.

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

Sur l’exercice en cours, BLEECKER déploie sa politique de développement durable au travers d’actions concrètes orientées sur les travaux en cours de réalisation sur certains actifs immobiliers :

- SCI 30 HAUSSMAN : rénovation des parties communes, remplacement des châssis vitrés, mise en place d’abri poubelles adaptés au tri sélectif, mise en place d’éclairage LED (en cours de réalisation).
- SARL GABRIELLI : restructuration/réhabilitation complète de l’immeuble en cours de réalisation. L’amélioration des performances environnementales de l’immeuble dans le cadre des travaux programmés est étudiée très en amont, avec, pour objectif une certification environnementale selon le référentiel BREEAM International Non-Domestic Refurbishment 2015 - BREEAM RFO 2015 (en cours de réalisation).
- SCI 176 RIVOLI : après avoir rénové les parties communes, BLEECKER poursuit la transformation de l’immeuble par des travaux en parties privatives, permettant d’améliorer ainsi les performances environnementales globales de l’immeuble.

Parallèlement, BLEECKER poursuit le déploiement de ses actions sur la gestion de ses immeubles notamment sur les immeubles certifiés BREEAM IN USE (version internationale du référentiel BREEAM IN USE 2.0:2015 - February 2016), soit les 5 immeubles du Péripark de Gennevilliers (SAR RAVEL pour les bâtiments A, B, C, D et SA BLEECKER pour le bâtiment E), ainsi que les immeubles des SARL MOLIERE et MOUSSORGSKI.

BLEECKER poursuit sur cet exercice en cours sa démarche globale d’amélioration des performances énergétiques de ses actifs conformément au décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d’actions de réduction de la consommation d’énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Ce décret concerne sur l’ensemble du patrimoine BLEECKER quinze immeubles pour lesquels la surface de plancher de locaux à usage tertiaire est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Les actions initiées, au cours de l’exercice précédent, se poursuivent en vue de renseigner la plateforme OPERAT, fin septembre 2021 :

- Etablissement du plan de comptage de chacun des immeubles assujettis ;
- Collecte des données disponibles sur la performance énergétique des immeubles et leurs consommations ;
- Collecte des données de consommations auprès des locataires.

Afin de mettre en place ces programmes ambitieux de réduction des consommations énergétiques, BLEECKER recherche un partenaire spécialisé qui pourra l'aider à élaborer des plans d'actions réalistes.

## **2.8. INFORMATION SOCIALE**

Au 28 février 2021, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

## **2.9. ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER**

	du 01 09 2016 au 28 02 2017	du 01 09 2017 au 28 02 2018	du 01 09 2018 au 28 02 2019	du 01 09 2019 au 29 02 2020	du 01 09 2020 au 28 02 2021
Cours +haut	87,00 €	136 €	110 €	193 €	167 €
Cours +bas	59,07 €	59,11 €	89 €	125 €	124 €

2.437 titres ont été échangés sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021 (Source : Euronext Paris SA).

### **3. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens, ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents, en Ile de France. BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe, ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui du boulevard de Grenelle à Paris 15<sup>ème</sup> développant une surface totale, après travaux, de 13.376 m<sup>2</sup>,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit, par ailleurs, l'optimisation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire concernant ses nouvelles acquisitions, mais également pour le refinancement de l'endettement existant.

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

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

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext – ISIN FR0000062150

# **C. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

## Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

### **BLEECKER**

Période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021

Aux Actionnaires de la société Bleecker

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 28 février 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **1 Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge

des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## **2 Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 21 mai 2021 commentant les comptes semestriels consolidés condensés, sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 21 mai 2021

Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**

**Farec**

**Membre français de Grant Thornton International**

Amandine Huot-Chailleux  
Associée

Bénédicte Emile Dit Bordier  
Associée