

# **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
Au capital de 22.503.206,70 €  
Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)  
572 920 650 RCS PARIS

## **DOCUMENT DE REFERENCE**



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 29 janvier 2013 sous le numéro R.13-004. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

En application de l'article 28 du règlement CE N°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

- les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 août 2011 et le rapport des commissaires aux comptes sur ces comptes, tels qu'ils sont présentés respectivement à l'annexe 2 (pages 164 à 193) et au paragraphe 20.5.1 (pages 109 à 111), du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 21 décembre 2011 sous le numéro R.11-070.
- les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 août 2010 et le rapport des commissaires aux comptes sur ces comptes, tels qu'ils sont présentés respectivement à l'annexe 2 (pages 168 à 256) et au paragraphe 20.2.2 (pages 113 à 115), du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 4 août 2011 sous le numéro R.11-051.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais au siège social de BLEECKER - 39 avenue George V – 75008 PARIS (la « Société ») et sur le site Internet de la Société [www.bleecker.fr](http://www.bleecker.fr) ainsi que sur le site de l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

## SOMMAIRE

1.	PERSONNES RESPONSABLES .....	4
1.1	Personnes responsables.....	4
1.2	Attestation des responsables du document de référence.....	4
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....	5
3.	DONNEES FINANCIERES SELECTIONNNEES .....	6
4.	FACTEURS DE RISQUES .....	12
4.1	Facteurs de risques liés à l'activité de la Société.....	12
4.2	Facteurs de risques financiers.....	19
4.3	Gestion et contrôle des risques au sein du Groupe .....	22
4.4	Procédures juridiques et d'arbitrage .....	23
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....	23
5.1	Histoire et évolution de la Société .....	23
5.2	Investissements .....	28
6.	APERCU DES ACTIVITES.....	30
6.1	Principales activités .....	30
6.2	Principaux marchés.....	32
7.	ORGANIGRAMME .....	45
7.1	Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2012.....	45
7.2	Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2012 .....	46
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS .....	47
8.1	Principales immobilisations corporelles .....	47
8.2	Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.....	48
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....	49
9.1	Situations financières .....	49
9.2	Résultat d'exploitation.....	50
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX .....	51
10.1	Tableau de variation des capitaux propres .....	51
10.2	Flux de trésorerie consolidés.....	52
10.3	Conditions d'emprunts.....	53
10.4	Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux.....	53
10.5	Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris.....	53
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES.....	54
11.1	Brevets et licences .....	54
11.2	Marques et licences .....	54
11.3	Noms de domaines.....	54
11.4	Recherche et développement.....	54
12.	TENDANCES .....	54
12.1	Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31.08.2012) jusqu'à la date du présent document de référence .....	54
12.2	Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER .....	54
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	55
14.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	56
14.1	Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance .....	56
14.2	Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par Sinouhé Immobilier.....	61
15.	REMUNERATION ET AVANTAGE.....	62
15.1	Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants .....	62
15.2	Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages.....	63
16.	FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	63
16.1	Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.....	63
16.2	Informations sur les contrats de services liant les membres du Directoire et/ou du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales.....	63
16.3	Comités spécialisés.....	64
16.4	Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise.....	64
16.5	Pouvoirs et obligations du Directoire .....	64
16.6	Opérations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux, les mandataires sociaux ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.....	65
16.7	Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions.....	66

16.8	Contrôle interne.....	67
17.	SALARIES.....	87
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	87
18.1	Principaux actionnaires à la date du présent document de référence.....	87
18.2	Droits de vote des principaux actionnaires.....	88
18.3	Actionnaires significatifs de la Société.....	88
18.4	Accord portant sur le contrôle de la Société.....	89
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....	90
19.1	Transactions avec les parties liées.....	90
19.2	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2012.....	90
19.3	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2011.....	95
19.4	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2010.....	96
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR.....	96
20.1	Bilan et comptes annuels sociaux.....	96
20.2	Informations financières pro-forma (comptes sociaux).....	96
20.3	États financiers consolidés.....	96
20.4	Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux.....	97
20.5	Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés.....	98
20.6	Honoraires des Commissaires aux Comptes.....	101
20.7	Informations financières pro-forma (comptes consolidés).....	103
20.8	États financiers consolidés.....	103
20.9	Vérification des informations financières historiques annuelles.....	103
20.10	Date des dernières informations financières annuelles.....	103
20.11	Informations intermédiaires et autres.....	103
20.12	Politique de distribution de dividendes.....	103
20.13	Procédures judiciaires et arbitrage.....	103
20.14	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale.....	103
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	104
21.1	Capital Social.....	104
21.2	Acte constitutif et statuts.....	107
22.	CONTRATS IMPORTANTS.....	116
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	118
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	119
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	119
26.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2012.....	121
27.	COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU COURS DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (SEPTEMBRE, OCTOBRE ET NOVEMBRE 2012).....	129
<b>ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOÛT 2012.....</b>		<b>131</b>
<b>ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2012.....</b>		<b>152</b>
<b>ANNEXE 3 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....</b>		<b>183</b>

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 Personnes responsables**

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

### **1.2 Attestation des responsables du document de référence**

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, rapports figurant aux paragraphes 20.5.1, 20.5.2 et 20.5.3 dudit document. Ces comptes historiques, ont fait l'objet des observations suivantes :

- sur l'exercice clos le 31.08.2010 : observation de la part des Commissaires aux Comptes relative au changement de présentation mentionné dans la note 9.2 « Changements de méthodes comptables » de l'annexe auxdits comptes.

Aucune observation ni réserve n'a été faite de la part des Commissaires aux Comptes au titre des exercices clos le 31.08.2011 et le 31.08.2012. »

Fait à Paris, le 29 janvier 2013

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD  
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON  
Directeur Général

## 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### *Commissaires aux Comptes titulaires*

- (i) **Grant Thornton**  
100 Rue de Courcelles, 75017 Paris
- (ii) **Farec**  
152 Rue de Picpus, 75012 Paris

### *Commissaires aux Comptes suppléants*

- (i) **IGEC**  
3 Rue Léon Jost, 75017 Paris
- (ii) **Monsieur Gérard WUILLAUME**  
7 Chaussée de Varennes, 94520 Périgny sur Yerres

### **3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNNEES**

Les informations financières sélectionnées et présentées ci-dessous sont issues des états financiers consolidés de BLEECKER établis selon les normes IFRS. Elles présentent des extraits du bilan, du compte de résultat et du tableau des flux de trésorerie des états financiers consolidés (audités) de la Société pour les exercices clos les 31 août 2012, 2011 et 2010.

Les états financiers consolidés de BLEECKER ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales (« Normes IFRS ») en vigueur, telles que publiées par l'IASB et adoptées par l'Union Européenne. Ils présentent sur une base combinée, les actifs, passifs, produits et charges directement rattachables à l'activité du Groupe pour les exercices clos les 31 août 2012, 2011 et 2010. Ils figurent en Section 20.3 du présent document de référence et ont été audités par Grant Thornton et Farec pour les exercices clos les 31 août 2012 et 2011, par Grant Thornton et Monsieur Lionel PALICOT pour l'exercice clos le 31 août 2010 dont les rapports figurent en Section 20.5 du présent document de référence.

Ces données doivent être appréciées en se référant au Chapitre 9 du présent document de référence qui présente les facteurs pouvant influencer sur le résultat d'exploitation des états financiers consolidés, au Chapitre 10, aux notes y afférentes figurant au Chapitre 20 ainsi qu'au Chapitre 22.

#### **1. BILANS CONSOLIDES**

(en K €)	31 08 2012	31 08 2011	31 08 2010
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	456 637	378 731	410 706
Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	3 000	3 000	3 000
Immeubles de placement	445 410	364 060	400 810
Immobilisations financières	8 227	11 671	6 896
<b>ACTIFS COURANTS</b>	20 078	33 544	15 954
<i>Dont actifs destinés à la vente</i>	0	6 512	0
<i>Dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	4 845	3 053	1 659
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>476 716</b>	<b>412 275</b>	<b>426 660</b>

<sup>(1)</sup> il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER ®

(en K €)	31 08 2012	31 08 2011	31 08 2010
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	100 970	84 071	45 156
<i>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</i>	98 039	72 883	36 739
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</i>	2 931	11 187	8 417
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	255 892	251 506	307 197
<i>&gt; Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	180 554	232 109	286 296
<b>PASSIFS COURANTS</b>	119 854	76 698	74 307
<i>&gt; Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	65 783	22 818	13 466
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>476 716</b>	<b>412 275</b>	<b>426 660</b>

## 2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K €)	31 08 2012	31 08 2011	31 08 2010
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
<b>Produits opérationnels</b>	29 927	28 958	29 227
<b>Charges opérationnelles</b>	17 475	15 783	15 588
Juste valeur des immeubles	21 511	19 834	29 551
<b>Résultat opérationnel courant avant cession d'actif</b>	33 963	33 009	43 190
Résultat des cessions d'actifs	58	3 729	0
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>	<b>34 021</b>	<b>36 738</b>	<b>43 190</b>
Produits financiers	430	833	307
Charges financières	9 727	9 429	9 015
<b>Résultat financier</b>	-9 297	-8 596	-8 708
<b>Variation de périmètre</b>	0	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>24 724</b>	<b>28 142</b>	<b>34 482</b>

### 3. TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	31/08/2012	31/08/2011	31/08/2010
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	6 978	(22 403)	2 568
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	2 556	50 320	3 183
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	(7 741)	(26 522)	(12 892)
<b>Variation de trésorerie</b>	1 792	1 394	(7 141)
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	3 053	1 659	8 800
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	4 845	3 053	1 659

### 4. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR), DETTE NETTE ET LOAN TO VALUE (LTV)

	ANR EPRA de liquidation		
	31/08/2012	31/08/2011	31/08/2010
<i>En milliers d'euros</i>			
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	98 039	72 883	36 739
Retraitement droits inclus	0	0	0
<b>ANR de liquidation</b>	98 039	72 883	36 739
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)	-69	-494	-297
Passifs dérivés à la juste valeur	418	243	419
<b>ANR EPRA de liquidation</b>	98 388	72 632	36 861
<i>Nombre d'actions diluées</i>	1 124 686	1 124 686	880 750
<b>ANR EPRA de liquidation par action</b>	87.48	64.58	41.85

L'ANR de liquidation correspond à la quote-part du Groupe des capitaux propres consolidés.

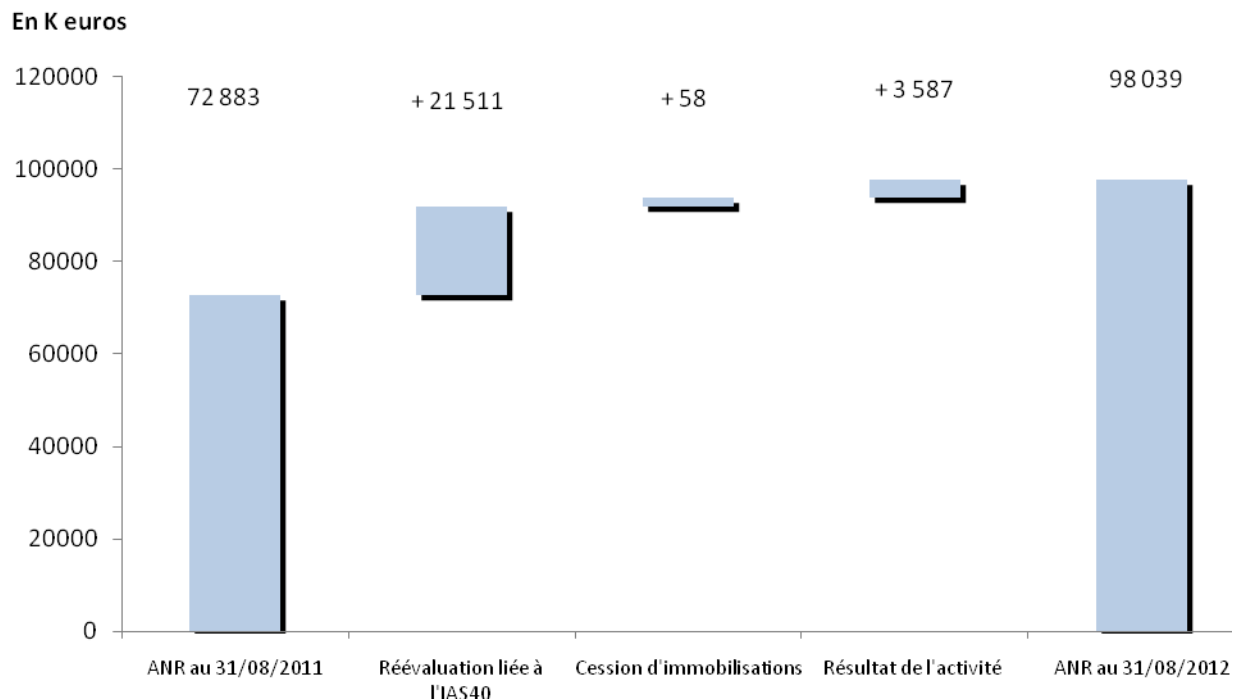
L'ANR EPRA de liquidation s'établit à 98,04 millions d'euros au 31 août 2012. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droits des actifs immobiliers expertisés pour les comptes au 31 août 2012, soit 445,41 millions d'euros, qui est prise en compte en juste valeur dans les comptes consolidés



	<b>ANR de reconstitution</b>		
	<b>31/08/2012</b>	<b>31/08/2011</b>	<b>31/08/2010</b>
<i>En milliers d'euros</i>			
<b>ANR de liquidation</b>	<b>98 039</b>	<b>72 883</b>	<b>36 739</b>
<i>Retraitement droits inclus</i>	<i>17 323</i>	<i>12 727</i>	<i>11 728</i>
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>115 362</b>	<b>85 610</b>	<b>48 467</b>
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)	-69	-494	-297
Passifs dérivés à la juste valeur	418	243	419
<b>ANR EPRA de reconstitution</b>	<b>115 711</b>	<b>85 359</b>	<b>48 589</b>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>	<i>880 750</i>
<b>ANR EPRA de reconstitution par action</b>	<b>102.88</b>	<b>75.90</b>	<b>55.17</b>

Le graphique ci-dessous décompose la variation de l'ANR de liquidation du Groupe Bleecker entre le 31 août 2012 et le 31 août 2011.

### Analyse de la variation de l'ANR de liquidation entre le 31/08/2011 et le 31/08/2012



#### Dettes nette et Loan To Value (LTV)

	31/08/2012	31/08/2011	31/08/2010
<i>En milliers d'euros</i>			
<b>Dettes nette de la trésorerie (A)</b>	<b>309 860</b>	<b>267 993</b>	<b>315 180</b>
<i>Immeubles (B)</i>	<i>445 410</i>	<i>364 060</i>	<i>400 810</i>
<b>LTV = (A)/(B)</b>	<b>70%</b>	<b>74%</b>	<b>79%</b>

## 5. EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DU 01.09.2010 AU 28.01.2013

Date	Ouverture	+ haut	+bas	Clôture	Volume
05/01/2011	46.00	46.00	46.00	46.00	10
07/01/2011	46.00	46.00	46.00	46.00	1
19/01/2011	41.43	41.43	41.43	41.43	10
03/05/2011	45.50	45.50	41.00	41.00	17
07/06/2011	37.00	37.00	37.00	37.00	10
14/06/2011	37.11	37.11	37.11	37.11	30
01/07/2011	36.00	36.00	36.00	36.00	30
29/07/2011	39.53	39.53	39.53	39.53	25
01/08/2011	39.52	39.52	39.52	39.52	1
29/09/2011	32.21	32.21	32.21	32.21	110
30/09/2011	35.89	35.89	35.89	35.89	20
06/10/2011	39.09	39.09	39.09	39.09	100
25/11/2011	21.00	21.00	21.00	21.00	1
07/12/2011	42.95	42.95	42.95	42.95	38
09/12/2011	28.21	28.21	28.21	28.21	200
19/12/2011	31.03	31.03	31.03	31.03	10
21/12/2011	34.12	34.12	34.12	34.12	10
11/01/2012	39.38	39.38	39.38	39.38	10
17/01/2012	39.99	39.99	39.99	39.99	10
18/01/2012	39.89	39.89	39.89	39.89	2
26/01/2012	39.87	39.87	39.87	39.87	10
08/02/2012	43.80	43.80	43.80	43.80	5
10/02/2012	47.98	47.98	47.98	47.98	13
22/05/2012	44.87	44.87	44.87	44.87	15
03.07.2012	44.87	44.87	44.87	44.87	303
15.10.2012	40.41	40.41	40.41	40.41	100
02.11.2012	54.97	54.97	51.00	51.00	505
06.11.2012	51.00	51.00	51.00	51.00	84
08.11.2012	51.00	51.00	51.00	51.00	225
09.11.2012	51.00	51.00	51.00	51.00	15
12.11.2012	52.00	52.00	52.00	52.00	6
13.11.2012	53.00	53.00	53.00	53.00	5
16.11.2012	55.00	55.00	55.00	55.00	165
19.11.2012	55.00	55.00	55.00	55.00	86
20.11.2012	55.00	55.00	55.00	55.00	300
21.11.2012	55.00	55.00	55.00	55.00	200
23.11.2012	55.00	55.00	55.00	55.00	210
26.11.2012	55.15	55.15	55.15	55.15	10
28.11.2012	54.99	54.99	54.99	54.99	204
07.12.2012	49.45	49.45	49.45	49.45	25
10.12.2012	45.02	45.02	45.02	45.02	10
18.12.2012	41.00	41.00	41.00	41.00	10
28.12.2012	41.00	41.00	41.00	41.00	2
04.01.2013	37.01	37.01	37.01	37.01	100
10.01.2013	37.04	37.04	37.04	37.04	5

Source : EURONEXT Paris

Nota : Il n'y a pas eu de volume échangé entre le 01/09/2010 et le 05/01/2011

## **4. FACTEURS DE RISQUES**

Les risques décrits ci-dessous sont ceux qui, à la date du présent document de référence, ont été considérés comme susceptibles d'avoir un impact significatif sur le développement des activités, la situation financière et les résultats de la Société et dont il doit être tenu compte dans toute décision d'investissement dans les actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

La présente section n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber le développement de ses activités, sa situation financière ou ses résultats. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les actions de la Société et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans le présent document de référence.

### **4.1 Facteurs de risques liés à l'activité de la Société**

#### **4.1.1 Risques liés aux conditions économiques**

L'activité du Groupe BLEECKER est, comme pour tout autre acteur ayant une activité similaire à celle du Groupe, directement liée à l'évolution (i) du marché immobilier et, de manière plus générale, de l'économie nationale et internationale, (ii) des indices sur lesquels sont indexés les loyers et (iii) des taux d'intérêts.

- *Un ralentissement de la conjoncture économique nationale et internationale et/ou du marché immobilier pourrait notamment entraîner :*
  - a) une baisse du niveau de la demande de location d'actifs immobiliers ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs ;
  - b) une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers affectant la capacité du Groupe à négocier le renouvellement de baux et l'augmentation des loyers ;
  - c) une dégradation de la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations vis-à-vis de celui-ci, et notamment à payer leurs loyers.
- *Une baisse des indices sur lesquels sont indexés les loyers (principalement, indice national du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice de référence des loyers pour les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte IRL), pourrait peser sur les revenus locatifs du Groupe BLEECKER, dont la variation résulte uniquement de leur indexation sur des indices usuels tels que ceux précités. Bien que la tendance soit, pour ces trois indices, à la hausse et donc favorable au Groupe BLEECKER, celui-ci ne peut exclure un retournement de cette tendance qui serait de nature à affecter ses résultats et ses perspectives de croissance.*
- *Une augmentation sensible des taux d'intérêts serait susceptible d'entraîner un renchérissement des opérations d'investissement financées par endettement et une baisse de la valeur du portefeuille immobilier du Groupe BLEECKER (du fait, notamment, du renchérissement du coût de l'emprunt). Par ailleurs, une telle hausse aurait pour effet d'impacter défavorablement les résultats du Groupe BLEECKER dont la majorité du patrimoine immobilier a été financée par emprunts bancaires à taux variable, certains d'entre eux ne faisant pas l'objet d'opérations de couverture de taux (cf. « *Risque de liquidité* » au paragraphe 4.2.3 ci-dessous).*

#### **4.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Le Groupe BLEECKER doit faire face à une forte concurrence d'autres acteurs du secteur, aussi bien internationaux, nationaux que locaux, dont certains disposent d'avantages concurrentiels par rapport au Groupe (surface financière plus importante, patrimoine immobilier plus conséquent, ressources plus importantes, implantation locale, nationale ou internationale plus étendue). Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne correspondant pas aux critères d'investissement et d'acquisition du Groupe BLEECKER.

Si le Groupe BLEECKER n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou d'en gagner de nouvelles, de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités, ses résultats ainsi que sa perspective de croissance pourraient en être affectés négativement.

#### **4.1.3 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux**

En France, la législation relative aux baux commerciaux a tendance à protéger le locataire et donc à être très rigoureuse à l'égard du bailleur. Ceci se traduit notamment par un nombre important de dispositions contractuelles d'ordre public (durée minimale du bail, droit au renouvellement, indemnités d'éviction, révision et indexation du loyer).

Les locataires ont par ailleurs la possibilité de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale (sauf convention contraire). Il en résulte un risque de vacance que le bailleur doit prendre en considération, compte tenu de l'absence de revenus et des charges attachées aux immeubles qui continuent de courir (cf. paragraphe « *Risques liés au non renouvellement des baux et à la vacance des locaux* » ci-dessous).

Par ailleurs, des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires, pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe BLEECKER.

#### **4.1.4 Risques liés au non renouvellement des baux et à la vacance des locaux**

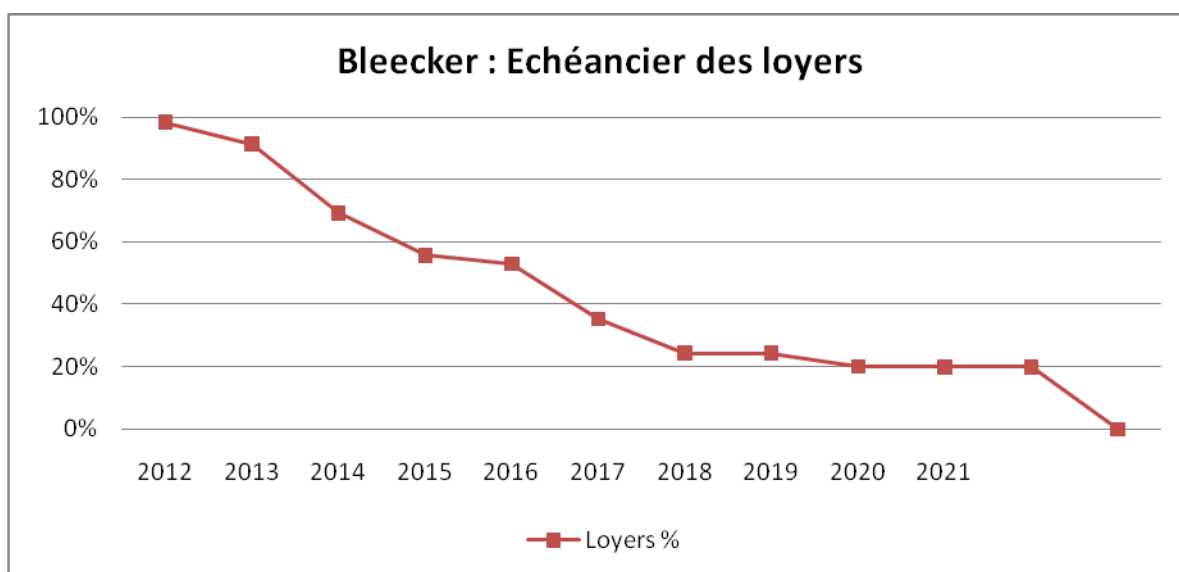
L'activité du Groupe consiste à louer à des tiers son patrimoine immobilier principalement à usage de bureaux, locaux d'activité, logistique et commerces. La majorité des baux conclus sont des baux commerciaux.

En fin de bail, les locataires disposent de la faculté de libérer les locaux dans les conditions légales et réglementaires, et le cas échéant, conformément aux stipulations contractuelles. Cette faculté de résiliation est, pour les baux commerciaux, également offerte au locataire à l'issue de chaque période triennale, sauf stipulation contraire du bail.

Conformément à la réglementation sur les baux commerciaux, tout preneur, en cas de refus par le Groupe BLEECKER de renouveler un bail commercial suite à une demande en ce sens formulée à l'échéance du bail, aurait, s'il subit un préjudice du fait de ce refus de renouvellement, droit à une indemnité d'éviction dont le montant pourrait s'avérer significatif, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière du Groupe BLEECKER.

Il ne peut par ailleurs être exclu que le Groupe BLEECKER soit confronté, à l'échéance des baux, à un contexte de marché défavorable aux bailleurs. Bien que bénéficiant de l'expertise de Sinouhé Immobilier, le Groupe ne peut garantir qu'en cas de départ d'un locataire, qu'elle qu'en soit la raison, il sera à même de relouer rapidement les actifs concernés ou qu'il pourra les relouer à des loyers satisfaisants. De même, le Groupe BLEECKER ne peut garantir qu'en cas d'acquisition de biens en état futur d'achèvement ou comportant des locaux vacants il pourra louer rapidement ces actifs ou les louer à des loyers satisfaisants. L'absence de revenus générés par des surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par le Groupe BLEECKER sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe, de même qu'une location de locaux vacants à des loyers non satisfaisants.

Au 31 août 2012, le taux de vacance géographique, rapport entre le nombre de m<sup>2</sup> vacants et la surface totale, s'établit à 7,6 %. Il intègre notamment une vacance technique induite par les actifs en rénovation de 2,71%. La variation du taux de vacance qui passe de 33,6% au titre de l'exercice précédent à 7,6% s'explique par la signature, le 1<sup>er</sup> août 2012, d'un bail commercial à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sur l'actif de la SARL WAGNER.



Cette courbe représente l'évolution (en pourcentage) des loyers sécurisés, en fonction de la durée des baux.

#### **4.1.5 Risques liés au non paiement des loyers**

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

Afin de pallier ce risque, le Groupe, de manière générale, procède préalablement à la signature des baux à une étude de la solvabilité des locataires potentiels et, lorsque cela s'avère nécessaire, sollicite la mise en place de toute garantie adéquate. Par ailleurs, afin que le règlement des loyers soit suivi de manière régulière, le Groupe BLEECKER s'est adjoint les services de la société Sinouhé Immobilier, laquelle est notamment en charge de la facturation et du recouvrement des loyers.

#### **4.1.6 Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires**

A la date du présent document de référence, les 8 principaux baux ayant la plus forte contribution aux loyers facturés par le Groupe BLEECKER (sur 74 baux au total) représentent 56% des loyers facturés.

La résiliation d'un ou plusieurs de ces baux pourrait en conséquence avoir un impact significatif négatif sur le niveau de loyers perçus par le Groupe BLEECKER, ses résultats et sa situation financière. Celui-ci bénéficierait néanmoins, dans cette hypothèse, de l'expertise de Sinouhé Immobilier.

Afin de prévenir les conséquences liées à l'éventuelle défaillance de l'un des principaux locataires du Groupe BLEECKER, celui-ci fait réaliser des enquêtes de solvabilité des locataires avant la signature des baux, et s'efforce de diversifier la population des locataires, de suivre l'évolution de leur situation financière au cours de la durée du bail et d'assurer un échelonnement des échéances des baux.

#### **4.1.7 Risques liés au patrimoine immobilier**

##### ▪ Risques liés à l'évolution de la juste valeur et calcul de sensibilité

Le portefeuille du Groupe BLEECKER est évalué chaque année par des experts immobiliers indépendants (cf. Chapitre 23 du présent document de référence). L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier (cf. paragraphe « *Risques liés aux conditions économiques* » ci-dessus).

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évolution du patrimoine du Groupe, ainsi que sur le résultat opérationnel. À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 1% des taux de rendements pourrait entraîner une baisse de valorisation de l'ordre de 14% de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Bleecker), soit environ -64 millions d'euros sur la base de valorisation en bloc des actifs au 31 août 2012 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé global de l'ordre de -64 millions d'euros.

En outre, la valeur issue des méthodes retenues par l'expert indépendant repose sur certaines hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser ou évoluer en fonction du marché de l'immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs du Groupe pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

L'impact des variations de valeurs d'actifs est apprécié différemment en comptabilité sociale et en comptabilité consolidée :

- En matière de comptes sociaux, une baisse de la valeur des actifs impacterait le résultat de BLEECKER seulement si celle-ci devait passer une provision au titre des contrats de crédit-bail (et, le cas échéant, des immeubles) détenus en propre ou au titre des filiales détenant des immeubles, cette provision impactant le résultat social à due concurrence ;
- En matière de comptes consolidés, en application de la norme IAS 40 (évaluation des immeubles de placement à la juste valeur), une baisse de la valeur des actifs se traduira automatiquement par une baisse de même montant du résultat consolidé du Groupe.

- Risques environnementaux et liés à la santé

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

Bien que le patrimoine du Groupe BLEECKER ne comporte pas, à la date d'enregistrement du présent document, de locaux à usage industriel, il contient des locaux à usage d'entrepôts logistiques, activité qui peut présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Bien que tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe BLEECKER aient, lors de leur acquisition, fait l'objet de l'ensemble des diagnostics requis par la réglementation applicable et que ces diagnostics n'aient révélé aucun fait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe BLEECKER, celui-ci ne peut néanmoins pas garantir qu'il n'existe aucun risque significatif de non-conformité de l'un quelconque de ses actifs aux dispositions impératives en matière d'environnement et de santé publique. Le non-respect de ces dispositions par le Groupe BLEECKER pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation de ses immeubles ou le conduire à engager des dépenses significatives pour se mettre en conformité.

La survenance d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité de la société, son chiffre d'affaires et ses perspectives de croissance. Toutefois, de manière générale, le Groupe BLEECKER veille au respect de la réglementation applicable et à son évolution.

Par ailleurs, les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique pourraient devenir plus stricts et imposer de nouvelles obligations au Groupe BLEECKER, comme à l'ensemble des acteurs de son secteur d'activité, ce qui pourrait obliger le Groupe BLEECKER à engager des dépenses significatives afin de se conformer à cette évolution de la réglementation.

#### **4.1.8 Risques liés à l'option pour le régime SIIC par BLEECKER**

La réglementation relative au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) a évolué depuis la mise en œuvre d'une réglementation spécifique à ce type de société et peut évoluer, par exemple, lors des modifications apportées par les différentes Lois de Finances. Ces évolutions, s'il y en avait, pourraient impacter le régime favorable actuel d'imposition de la Société et donc ses résultats nets futurs.

La Société veille au respect de l'ensemble des réglementations actuellement en vigueur et compte-tenu des indications fiscales, fera ses meilleurs efforts pour être en règle en vue des éventuelles évolutions.

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après « SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2007. Au titre du régime SIIC, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la fraction de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et, le cas échéant, de participations dans des filiales également soumises à ce régime.

La Loi de Finances rectificative pour 2006 a prévu que le capital ou les droits de vote des SIIC ne devraient pas être détenus, au cours d'un exercice, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (sauf s'il s'agit de SIIC) au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce (sauf à la suite d'opérations d'offres publiques d'achat ou d'échange, d'opérations de restructuration visées à l'article 210-0A du Code général des impôts et d'opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions, à la condition que la situation soit réalisée rapidement). Pour les SIIC ayant opté pour le régime SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la date d'entrée en



vigueur de cette condition de plafond de détention, qui avait été initialement fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2009, a été décalée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 par la Loi de Finances pour 2009, laissant ainsi un délai supplémentaire aux SIIC pour régulariser leur situation. Si à compter de cette date, ce seuil de détention de 60% est dépassé par un ou plusieurs actionnaire agissant de concert, les résultats de la SIIC seront imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel cette conditions n'est pas respectée.

Cette sortie du régime SIIC est cependant temporaire à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu et que ce dépassement n'intervienne qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime SIIC ou au cours des dix années suivantes. Dans cette hypothèse, la SIIC et ses filiales peuvent à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant (en contrepartie de l'imposition à 19% des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré de la SIIC et de ses filiales acquises durant la période de suspension). En revanche, si le plafond de détention est toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la SIIC et ses filiales sortent définitivement du régime SIIC en encourant les sanctions fiscales de sortie, à savoir :

- augmentation du taux (alors porté de 16,5% ou 19% à 33,1/3%) de l'*exit tax* éventuellement acquitté lors de l'entrée dans le régime SIIC ;
- taxation à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun des résultats antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective ;
- taxation à 25% des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération sur les actifs du secteur exonéré, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- imposition à 19% des plus-values latentes acquises pendant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension.

Par ailleurs, la Loi de Finances rectificative pour 2006 a également prévu que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribués à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20% est la société SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Conformément à l'article 24 des statuts de la Société, tout actionnaire autre qu'une personne physique et non soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre des distributions de dividendes, possédant plus de 10% du capital de la Société devra indemniser la Société du montant du prélèvement de 20% dû à raison de la distribution dont il est bénéficiaire.

Enfin, il convient de rappeler qu'en contrepartie du bénéfice du régime fiscal des SIIC, la Société est soumise aux obligations de distribution de bénéfices suivants :

- les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les bénéficiaires exonérés provenant de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant dudit régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes versés, le cas échéant, par des filiales ayant opté pour ce régime doivent être intégralement distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Le montant de cette distribution est limité au résultat net comptable et plafonné au résultat fiscal. En cas de déficit, le solde de l'obligation de distribution peut être reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant. De même, l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable est reporté jusqu'à épuisement sur les résultats ultérieurs.

Dans l'absolu, l'obligation d'effectuer cette distribution pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux projets d'investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou faire appel au marché pour financer son développement. Toutefois, le Groupe veille à opérer un juste équilibre entre ses objectifs de distribution de dividendes et ceux liés à son développement.

La loi de Finances pour 2009 a mis fin, le 31 décembre 2011, au régime de l'Article 210 E du Code Général des Impôts, qui en contrepartie de l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis, permettait le classement des opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de cet article.

Enfin, la loi de Finances pour 2012 a mis fin à l'abattement de 40% et au bénéfice du prélèvement forfaitaire libératoire sur les dividendes provenant du secteur exonéré des SIIC. Cette même loi a mis fin à la possibilité d'inscrire les titres de SIIC sur un PEA. Les modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC sont susceptibles d'affecter l'activité, des résultats et la situation financière de la Société.

#### **4.1.9 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par Sinouhé Immobilier**

Le Groupe BLEECKER a adopté un schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, lesquels sont confiés à la société Sinouhé Immobilier. Cette société est majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire de BLEECKER, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire de BLEECKER. Sinouhé Immobilier assure également, auprès de sociétés dans lesquelles Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON détiennent, directement ou indirectement, des participations significatives, des missions similaires à celles exercées auprès du Groupe BLEECKER.

Cette situation est susceptible de créer des conflits d'intérêts (i) dans le cadre des missions d'*asset management*, (ii) dans le cadre d'opérations d'arbitrage, et (iii) dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants (voir Section 14.2 du présent document de référence). Ces conflits d'intérêts pourraient avoir un effet défavorable sur la stratégie, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe BLEECKER.

## **4.2 Facteurs de risques financiers**

### **4.2.1 Le risque de taux d'intérêt**

A la date du 31 août 2012, la dette bancaire à taux variable du Groupe BLEECKER, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 310,4 millions d'euros.

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce taux est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge fixe. En conséquence, une hausse des taux d'intérêts serait susceptible d'impacter défavorablement la situation financière et le résultat net du Groupe BLEECKER.. Le Groupe BLEECKER couvre sa dette bancaire à taux variable par la souscription de plusieurs instruments de couverture. Il est précisé que les instruments de couverture deviennent efficaces à partir d'un EURIBOR de 5,778% (Cf 9.5.4. Instruments financiers - de l'annexe 2 – Comptes consolidés au 31.08.2012 – page 170). A noter toutefois que la ligne de crédit corporate, tirée à hauteur de 32,5 M€ au 31 août 2012, ne fait pas l'objet d'une couverture de taux.

### **4.2.2 Le risque de marché**

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

### **4.2.3 Le risque de liquidité**

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit corporate disponible de 39 M€ 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 le recours à la ligne de crédit corporate.

Il est précisé que la politique du Groupe BLEECKER consiste à affecter une société et un financement à chaque opération immobilière.

La ligne de crédit corporate de 39 M€ gérée par BLEECKER en fonction des besoins exprimés par elle-même et ses filiales, était tirée au 31 08 2012 à hauteur de 32,5 M€. Cette ligne de crédit bancaire a été renouvelée en septembre 2011 pour une durée de 5 ans.

Il est par ailleurs précisé, qu'en sus des dettes externes de la Société contractées auprès d'établissements financiers, BLEECKER dispose de comptes courant appartenant aux sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT bloqués dans les livres de BLEECKER, dans les conditions suivantes :

- montants bloqués respectivement de 14 M€ pour la SARL THALIE et 10 M€ pour la SAS AM DEVELOPPEMENT ;
- période de blocage : jusqu'au 31 août 2016. BLEECKER peut à son initiative procéder à un remboursement anticipé total ou partie de ces comptes courants si elle le juge utile.

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 ; étant noté que le montant en capital, de la dette à moins d'un an s'élève au 31 août 2012 à 65 M€, pour un endettement bancaire total de 315 M€. Le Groupe BLEECKER est actuellement en cours de discussion au jour de l'enregistrement du document de référence afin de renégocier une échéance de 61 M€ se situant pour l'essentiel en juillet 2013. Toutefois, un refinancement auprès d'un établissement de crédit tiers pourrait également être envisagé.

Dans l'hypothèse où les négociations en cours avec les établissements financiers n'aboutiraient pas, le Groupe BLEECKER prendrait toutes mesures nécessaires pour obtenir les délais lui permettant de procéder, le cas échéant à la cession de certains de ses actifs, afin de couvrir ses besoins de trésorerie.

Certains contrats de financement bancaire prévoient outre les clauses courantes d'exigibilité, les *covenants* usuels suivants qui concernent 12 sociétés :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 70% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, tous les 2 ans, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 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 120% à 160% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash flow généré pour servir la charge de sa dette ; 5 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 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 31 août 2012, comme au 31 août 2011, 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 test sur la base des valeurs d'expertise du 31 août 2012, le ratio le plus élevé constaté est de 67,1% (calculé contractuellement sur 5 sociétés) alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 70% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2012, le ratio le moins élevé constaté était de 316,8% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 120% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2012, le ratio le moins élevé était de 124% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 110 % 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.

Le tableau ci-dessous présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 31 août 2012, l'échéancier des paiements pour les années 2013 à 2017 et au-delà :

Soldes enK €	ENCOURS 31 08 2012	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2013	Remboursement 1 à 2 ans	ENCOURS 31 08 2014	Remboursement 2 à 3 ans	ENCOURS 31 08 2015	Remboursement 3 à 4 ans	ENCOURS 31 08 2016	Remboursement 4 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2017	Remboursement au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>4 306</b>	<b>-106</b>	<b>4 200</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>	<b>-4 200</b>
Emprunts bancaires	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	-4 200
Intérêts provisionnés	106	-106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédit-bail	-											
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>310 400</b>	<b>-69 197</b>	<b>241 202</b>	<b>-63 858</b>	<b>177 344</b>	<b>-28 083</b>	<b>149 261</b>	<b>-39 429</b>	<b>109 832</b>	<b>-17 906</b>	<b>91 926</b>	<b>-91 926</b>
Emprunts bancaires	208 862	-65 104	143 757	-60 178	83 580	-24 117	59 463	-2 955	56 508	-13 816	42 692	-42 692
<i>Ajustement com emprunt IAS 39</i>	-575	113	-304	56	-248	44	-204	41	-163	37	-126	126
<i>Dotation IAS 39</i>	158											
Intérêts provisionnés	416	-416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédit-bail	68 368	-3 520	64 849	-3 680	61 169	-3 966	57 202	-3 878	53 324	-4 090	49 235	-49 235
Découvert bancaire	32 753	-157	32 596	0	32 596	0	32 596	-32 596	0			
<b>Trésorerie</b>	<b>4 845</b>	<b>-4 845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sicav et placements	3 476	-3 476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilités	1369	-1 369	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total dettes nettes</b>	<b>309 860</b>	<b>-64 458</b>	<b>245 402</b>	<b>-63 858</b>	<b>181 544</b>	<b>-28 083</b>	<b>153 461</b>	<b>-39 429</b>	<b>114 032</b>	<b>-17 906</b>	<b>96 126</b>	<b>-96 126</b>
À taux fixe	4 306	-106	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	-4 200
à taux variable	305 554	-64 352	241 202	-63 858	177 344	-28 083	149 261	-39 429	109 832	-17 906	91 926	-91 926

**Note :**

Les crédits dont la mise à disposition n'est pas totale à la clôture (opérations de développement en cours de réalisation) sont le cas échéant, repris ici pour leur montant effectivement tiré.  
Les remboursements à moins d'un an d'emprunts bancaires, d'un montant de 65,104 M€ sont en cours de refinancement pour partie (61 M€) Cf 10.5 page 53.

#### **4.2.4 Le risque de contrepartie**

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

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

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

#### **4.2.5 Le risque sur actions**

A la date du présent document de référence, la Société ne détient pas de participations dans des sociétés cotées, et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions, à l'exception des 95.000 actions propres qu'elle détient.

### **4.3 Gestion et contrôle des risques au sein du Groupe**

#### **4.3.1 Cadre général de la gestion et du contrôle des risques du Groupe**

Les processus de gestion et de contrôle des risques au niveau du Groupe couvre notamment (i) le risque de non-paiement des loyers, par la mise en œuvre d'études de solvabilité des locataires (cf. section 4.1.5 ci-dessus), et un suivi régulier du règlement des loyers afin d'identifier au plus tôt les impayés ; (ii) le risque de liquidité dans le cadre de plans pluriannuels de financement et d'une gestion centralisée de la trésorerie du Groupe (section 4.2.3 ci-dessus) ; ainsi que (iii) l'information financière et comptable, par la mise en place de processus de contrôles successifs afin d'identifier notamment les retards de paiements et les impayés.

#### **4.3.2 Assurance des immeubles**

A la date du présent document de référence, le Groupe BLEECKER estime disposer d'une couverture d'assurance adaptée à ses activités. Le Groupe n'envisage pas, à l'avenir, de difficultés particulières pour conserver des niveaux d'assurance adéquats, dans la limite des disponibilités et des conditions du marché.

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

A la date du présent document de référence, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

La société BLEECKER a souscrit à effet du 01/01/2011 une police Responsabilité Civile Patrimoniale des Dirigeants couvrant les conséquences pécuniaires (frais de défense civil et pénal ainsi que les dommages et intérêts) liées à toutes réclamations introduites à l'encontre des dirigeants de droit et de fait de la société BLEECKER et de ses filiales détenues à plus de 50%.

Le Groupe BLEECKER n'a fait l'objet d'aucune réclamation concernant une mise en cause de la responsabilité de ses dirigeants à ce jour.

#### **4.4 Procédures juridiques et d'arbitrage**

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société ou du Groupe.

### **5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE**

#### **5.1 Histoire et évolution de la Société**

##### **5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société**

Depuis le 28 juin 2007, la raison sociale de la Société est « BLEECKER ». La Société était précédemment dénommée « Compagnie Française des Établissements Gaillard ».

La Société ne possède pas de nom commercial.

##### **5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

Depuis le 26 juillet 2007, la Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 920 650. La Société était précédemment immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le même numéro.

Le numéro SIRET de la Société est le 57292065000296 et son code activité est le 6420Z.

##### **5.1.3 Date de constitution et durée de la Société**

La Société a été constituée le 13 mai 1909 sous la forme d'une société anonyme régie par la loi du 24 juillet 1867. Les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 24 juillet 1966 et du décret du 23 mars 1967, par décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire de la Société du 28 juin 1968.

La durée de la Société, fixée à l'origine à 50 années, a été prorogée pour une durée de 99 années, qui prendra fin le 13 mai 2058.

#### **5.1.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, le siège social de la Société est situé au 39 Avenue George V – 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège social est le + 33 1 58 56 22 44.

Les sièges antérieurs de la Société BLEECKER ont été les suivants :

- 75, avenue des Champs-Élysées à PARIS (75008)  
Du ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS,  
Date du transfert : 1<sup>er</sup> octobre 2008

- 53, avenue Jean Moulin à BEZIERS (34500)  
Du ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de BEZIERS,  
Date du transfert : 28 juin 2007.

La Société est une société anonyme de droit français, à Directoire et Conseil de Surveillance.

La Société est soumise au droit français.

#### **5.1.5 Évènements marquants dans le développement de la Société**

**1909** : création de la société CFEG.

**1910** : création par CFEG de la Société des Forces Motrices de l'Agout, dont l'activité était orientée vers l'électricité. Cette société a été nationalisée depuis.

**1917** : création par CFEG de la Société des Arènes de Béziers, qui par la suite a fait l'objet d'une cession.

**1920** : création par CFEG de la Société des Basaltes de l'Hérault, dont l'activité était orientée dans l'exploitation de carrières.

**1931** : participation à la création de la Banque Populaire.

**1945** : au lendemain de la seconde guerre mondiale, la Société relance son activité traditionnelle de transformation de bois d'industrie.

**Années 1950 – 1970** : d'une production quasi nulle, CFEG se hissera dans les tous premiers rangs de fournisseurs de bois de mine pour les Charbonnages de France, avec plus de 100.000 m<sup>3</sup> de bois produits chaque année, de producteur de traverses de chemin de fer et dans les années 1970, de producteur de poteaux de ligne en bois avec plus de 300.000 appuis fournis par an.

**Années 1970 – 1980** : avec la chute de la demande consécutive, soit à la disparition de marchés (bois de mine), soit à l'apparition de produits concurrents (poteaux en fer, puis téléphone portable), la Société lancera en France, sous la marque « Rondino » dans les années 1980, les équipements collectifs en bois massif (mobilier urbains, jeux divers, parcours sportifs), ainsi que des équipements pour le réseau routier (glissières de sécurité en bois).

**1995** : vente de l'activité de transformation des bois (la société Gaillard Rondino), et poursuite des activités professionnelles de gestion forestière, immobilière, de magasins généraux, et de pose de clôtures.

**1998** : transformation des organes de direction avec adoption du mode dualiste directoire / conseil de surveillance.



**2004 :** achat de 3.773 titres en vue d'optimiser la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, acheter ou vendre en fonction des situations du marché, annuler les titres rachetés (dans le cadre d'un programme de rachat mis en place, ayant donné lieu à une note d'information sur laquelle l'Autorité des marchés financiers a apposé son visa n° 04-837 le 19 octobre 2004).

**2005 :** annulation par le directoire le 7 novembre 2005 des actions propres détenues par la société, soit 3.876 titres.

**2006 :** aux termes d'un contrat de cession conclu le 5 avril 2006 et modifié par un premier avenant en date des 25 et 28 juillet 2006 et par un deuxième avenant en date des 20 et 23 octobre 2006, Société Gaillard a cédé, le 8 novembre 2006, 34.198 actions CFEG à Foncière Saint Honoré, représentant 71,51 % du capital et des droits de vote de CFEG. Conformément à la réglementation boursière, Foncière Saint Honoré a déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant la totalité des actions de CFEG pour un prix unitaire de 435,24 €. Cette offre, déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers le 19 décembre 2006, s'est déroulée du 21 décembre 2006 au 17 janvier 2007.

En outre, la Société Gaillard s'est engagée à acquérir, aux termes de deux contrats de cession (décrits et intégralement reproduits au paragraphe 23 du document de référence de CFEG enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 4 décembre 2006 sous le numéro R.06-187) conclus avec CFEG le 8 novembre 2006, l'intégralité des actifs immobiliers et des titres de participation détenus par CFEG.

**2007 :** le 30 janvier 2007, Foncière Saint Honoré détient 93,15 % du capital et des droits de vote de CFEG après avoir acquis 10.351 actions dans le cadre de l'offre publique susvisée.

le 12 février 2007, en exécution du contrat de cession précité, CFEG a procédé à la cession au profit de la Société Gaillard de la totalité de ses titres de participation<sup>1</sup> pour un montant de 9.575.233 euros.

Le 28 juin 2007, le capital social a été :

- augmenté de 1.869.806,08 € par émission de 84.800 actions ordinaires de 22,0496 € de valeur nominale, suite à la fusion par voie d'absorption de FSH, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2006,
- réduit de 661.490,01 €, par voie d'annulation de 30.000 actions BLEECKER sur les 44.549 apportées par FSH à l'occasion de la fusion,
- augmenté de 13.130.781,85 € par incorporation de primes et de réserves.

A cette même date, la date de clôture de l'exercice social de la Société a été modifiée pour la fixer au 31 août de chaque année au lieu du 31 décembre, et la dénomination sociale de la Société est devenue « BLEECKER ».

Le 29 juin 2007, la SCI DE LA CROIX DU SUD, dont le capital est détenu à 65% par la SARL PROUST (elle-même détenue à 100% par BLEECKER), a fait l'acquisition d'un terrain à bâtir sis à Lieusaint (Seine et Marne) ZAC du Carré Sénart.

La Société a, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2007, opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts.

---

<sup>1</sup> Participations au capital des sociétés SABAC, Magasins Généraux de Béziers, Gaillard Clôtures, ainsi que ses participations au capital du Groupement Forestier de Reboisement des Montagnes et du Groupement Forestier de la Forêt de Bauzon

Le 1<sup>er</sup> octobre 2007, la SARL CORNEILLE a réceptionné, l'immeuble à usage de bureaux d'une surface de 2 821 m<sup>2</sup> situé à PERIGUEUX (24), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Le 6 décembre 2007 :

- BLEECKER a procédé, au profit de la commune de Port la Nouvelle, qui avait préempté, à la cession du bien immobilier situé sur la commune, 6 avenue de la Mer, au prix de vente qui avait été fixé, soit 100 000 euros hors droits.
- la SARL GIDE, dont le capital est détenu à 100 % par BLEECKER, a fait l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux sis 9, rue d'Athènes à PARIS 9<sup>ème</sup>, d'une superficie de 1 700 m<sup>2</sup>.

**2008 :** Le 31 janvier 2008, la SARL VIVALDI a réceptionné l'immeuble à usage de plate-forme logistique et locaux annexes d'une surface de 13 619 m<sup>2</sup> situé à BUSSY SAINT GEORGES (77), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Le 21 février 2008 :

- la valeur nominale des 1 026 240 actions composant le capital de BLEECKER a été portée de 15 euros à 18,45 euros par incorporation de 3 540 528 € prélevés sur le compte "Autres réserves",
- 12 490 actions BLEECKER ont été annulées sur les 145 490 actions BLEECKER auto-détenues.

La SCI NEFLIER a réceptionné :

- le 5 mars 2008, un premier bâtiment : immeuble à usage de bureaux d'une surface de 3 922 m<sup>2</sup> situé à CANEJAN (33), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.
- le 17 mars 2008, un second bâtiment : immeuble à usage de bureaux d'une surface de 920 m<sup>2</sup> situé à PESSAC (33), qui avait également fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Le 23 avril 2008, la SARL MOUSSORGSKI, a acquis un immeuble sis 82, rue de Courcelles à PARIS 8<sup>ème</sup>.

Le 2 juillet 2008, la SCI PARC DU SEXTANT a réceptionné un bâtiment à usage d'activité et de bureaux d'une surface de 6.003 m<sup>2</sup> SHON environ, situé Avenue Marguerite Perey – ZAC du Levant à LIEUSAIN (77), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 07.12.2006.

Le 10 juillet 2008, la SARL WAGNER a réceptionné l'immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface de 40.486 m<sup>2</sup> SHON environ, situé 40 boulevard de l'Europe, ZA La Borne Blanche, Parisud 6 à COMBS LA VILLE (77), qui avait fait l'objet d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement aux termes d'un acte authentique en date du 21.02.2007.

Le 29 août 2008, la SARL MOLIERE a réceptionné l'immeuble à usage de bureaux et commerce d'une surface de 4.323 m<sup>2</sup> environ, situé 39 avenue George V à PARIS (75008), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 27.02.2006.

Le 5 septembre 2008 et le 26 septembre 2008, la SCI DE LA CROIX DU SUD a réceptionné l'ensemble immobilier de 4.823 m<sup>2</sup> SHON, de bureaux et commerce ainsi que 88 emplacements de parking à l'extérieur et 55 emplacements de parking en sous-sol, sis «Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré / commune de LIEUSAIN (77)», qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 25.06.2007.

Le 9 septembre 2008, BLEECKER a fait apport à ses filiales :

- la SARL BORODINE du contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT-GEORGES (77) Avenue de l'Europe,
- la SARL SAINT-SAENS du contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble sis à SATOLAS-ET-BONCE (38) ZAC de CHESNES NORD.

Le 12 septembre 2008, le Groupe BLEECKER a, au travers de sa filiale la SARL BOSSUET, acquis 63.034 parts sociales, ce qui a porté la participation de la SARL BOSSUET dans le capital de la SCI CARRE BOSSUET de 65% à 99,99%.

Le 12 décembre 2008 :

- la SARL BELLINI a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement à GENNEVILLIERS (92), Boulevard Louise Michel, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 2.684 m<sup>2</sup>.
- la SARL RACINE a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement à GENNEVILLIERS (92), 101 avenue Louis Roche, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 4.235 m<sup>2</sup>.

Le 15 décembre 2008, le Groupe BLEECKER a, au travers de sa filiale la SARL HAENDEL, cédé la participation qu'elle détenait dans le capital de la SCI BAVEQUE, soit 50% du capital.

**2009 :** le 15 janvier 2009, la SARL BELLINI a réceptionné l'immeuble ci-avant décrit.

Le 24 février 2009, 38 000 actions BLEECKER ont été annulées sur les 133 000 actions BLEECKER autodétenues.

Le 16 mars 2009, la SARL RACINE a réceptionné l'immeuble ci-avant décrit.

Le 3 décembre 2009, la SARL SAINT-SAENS a cédé son actif immobilier (locaux d'activités) sis à SATOLAS et BONCE (38).

**2010 :** le 5 février 2010, la SCI CHATEAUDUN, détenue à 50% par la SARL TCHAIKOVSKI, filiale à 100% de BLEECKER, a réceptionné l'immeuble d'une surface de 5.525 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 52-54 rue Châteaudun à PARIS (75009), qui avait fait l'objet d'une restructuration.

**2011 :** Le 17 mai 2011, la SCI CHATEAUDUN, détenue à 50% par la SARL TCHAIKOVSKI, filiale à 100% de BLEECKER, a cédé son bien immobilier sis à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare, moyennant le prix de 56 M€.

Le 24 août 2011, réunion de l'assemblée générale mixte de BLEECKER au cours de laquelle les actionnaires approuvent l'entrée au capital de RGI Investissements SA, dans le cadre d'une augmentation de capital réservée de 10 733 184 euros, prime d'émission comprise.

La Société RGI Investissements SA est une société luxembourgeoise contrôlée par la société SEIF SA (ci-après « SEIF ») appartenant au groupe familial de M. Bernard RICCOBONO. Il s'agit d'une structure ad hoc constituée à l'effet de souscrire au capital de BLEECKER.

SEIF, présidée par M. Bernard RICCOBONO, est un acteur européen majeur dans l'imprimerie pour la presse quotidienne.

SEIF est également un acteur français majeur dans la publication d'hebdomadaires spécialisés dans la publication des annonces légales et des appels d'offres.

SEIF a parallèlement à ces activités développé un pôle immobilier.

Cette opération avait préalablement fait l'objet d'un prospectus qui a obtenu le visa N° 11-361 de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en date du 10 août 2011.

Le 26 août 2011, constatation par le Directoire de BLEECKER de la réalisation de l'augmentation de capital et émission au profit de la société RGI Investissements SA de 243 936 actions nouvelles de 18,45 euros de valeur nominale avec une prime d'émission de 25,55 euros par action.

Le 12 octobre 2011, la SARL CORNEILLE, détenue à 100% par BLEECKER, a cédé son bien immobilier sis à PERIGUEUX (24) 24 et 26, cours Fénelon, moyennant le prix de 6,5 M€.

Le 17 novembre 2011, la SCI NEFLIER, détenue à 50 % par BLEECKER a réceptionné l'immeuble à usage de bureaux d'une surface de 913 m<sup>2</sup> environ, situé à PESSAC (33360), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 12 avril 2011.

Le 16 décembre 2011, la SARL GABRIELLI, détenue à 100 % par BLEECKER a signé un contrat de crédit bail immobilier portant sur le financement d'un immeuble parisien de bureaux (75015) dont le prix d'achat est de 52 M€.

**2012 :** Le 1<sup>er</sup> août 2012, la société WAGNER a signé un bail commercial de 9 ans dont 6 ans fermes à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sur la totalité de son actif sis à COMBS LA VILLE (77).

## **5.2 Investissements**

### **5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois dernières années**

#### **5.2.1.1 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2012**

##### Participations

BLEECKER a constitué, à hauteur de 100%, les SARL suivantes :

- CARAFA
- GABRIELLI
- SCARLATTI

##### Livraison d'immeuble

Le Groupe BLEECKER a réceptionné le 17 novembre 2011, un nouvel immeuble appartenant à la SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, d'une valeur de 1,120 M€.

##### Acquisition par voie de Crédit-bail immobilier

Le 16 décembre 2011, la SARL GABRIELLI a signé un contrat de crédit bail immobilier portant sur le financement d'un immeuble parisien de bureaux à PARIS (15<sup>ème</sup>) 123 Boulevard de Grenelle, dont le prix d'achat est de 52 M€.

##### Cession

Le Groupe BLEECKER a cédé le 12 octobre 2011 un actif immobilier sis à PERIGUEUX (24), moyennant le prix de 6,5 M€.

### **5.2.1.2 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2011**

#### **Participations**

Le Groupe BLEECKER a porté la participation qu'elle détient au travers de sa filiale la SARL BOSSUET, dans la SCI CARRE BOSSUET, de 99,99% à 100%.

#### **Livraison d'immeuble**

La SARL GIDE, filiale BLEECKER à 100 %, a procédé, le 1<sup>er</sup> avril 2011, à la réception, après restructuration, de son immeuble situé 9 rue d'Athènes à PARIS (75009). Cet immeuble est loué aux termes d'un bail commercial depuis le 11 avril 2011.

#### **Travaux de rénovation**

Les travaux de rénovation de l'immeuble sis 10 Rue Lafayette à PARIS (75009) appartenant à la SARL MALLARME se sont achevés le 28 février 2011. Cet immeuble est loué à 87%.

#### **Cessions**

Au cours de l'exercice, la SCI CHATEAUDUN, filiale à 50 % de BLEECKER a cédé son actif immobilier sis 52 rue de Châteaudun à PARIS (75009), moyennant le prix de 56 M€.

### **5.2.1.3 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2010**

#### **Acquisitions**

Le Groupe BLEECKER a porté la participation qu'elle détenait au travers de sa filiale, la SARL KENNEDY, dans la SCI ARGONNE PARK de 50% à 100%.

#### **Livraison d'immeuble**

Le Groupe BLEECKER a réceptionné le 5 février 2010, un nouvelle immeuble appartenant à la SCI CHATEAUDUN, d'une valeur de 46 M€.

#### **Cessions**

Le Groupe BLEECKER a cédé un actif immobilier sis à SATOLAS ET BONCE (38), moyennant le prix 10,9 M€.

## **5.2.2 Principaux investissements en cours**

Aucun engagement contractuel d'acquisition ou de cession n'a été signé sur l'exercice.

## **5.2.3 Perspectives d'investissements**

Dans un contexte incertain doublé d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques, BLEECKER poursuit son recentrage sur les projets d'investissements en immeubles de bureaux parisiens restructurés. Toutefois, les actifs sécurisés et de très bonne qualité sont très recherchés.

Concernant son portefeuille, BLEECKER s'attache au travers d'un asset management actif à (i) la revalorisation de ses propres actifs tels que les immeubles parisiens du 8 rue de Hanovre ou du 10 rue Lafayette par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et (ii) apporte un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation des besoins de ces derniers dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs.

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

## **6. APERCU DES ACTIVITES**

### **6.1 Principales activités**

#### **6.1.1 Activités actuelles**

BLEECKER est une société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développée sur le marché des bureaux, locaux d'activités et plateformes logistiques. Au 31 août 2012, le Groupe BLEECKER possède un patrimoine d'une valeur de 445 millions d'euros.

BLEECKER est un acteur majeur dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et bénéficie du statut de foncière cotée (SIIC).

BLEECKER s'appuie sur une structure totalement externalisée composée de départements opérationnels, de conseils et d'experts.

Cette organisation permet d'assurer le contact permanent avec le marché, de comprendre les tendances et de réagir à leur émergence. L'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative contribue à la simplification et à l'optimisation de l'organisation opérationnelle en privilégiant un circuit décisionnel court centré sur la stratégie du Groupe et la mise en œuvre de sa politique de développement. Architectes, ingénieurs, analystes financiers, notaires et avocats fournissent un large spectre de savoirs et de compétences nécessaires à la réussite des opérations d'investissement.

Le Groupe BLEECKER possède au 31 août 2012, un patrimoine de 211 597 m<sup>2</sup> valorisé à 445 M€. Il est composé de 25 actifs, (cf. paragraphe 8.1 « Principales immobilisations corporelles »).

Au 31 août 2012, les actifs de la région Paris/Ile de France représentent 89,5% du chiffre d'affaires total du Groupe BLEECKER.

#### **6.1.1.1 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 SINOUHE IMMOBILIER la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

Dans le cadre de la gestion de ses actifs, BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. Fort de son expérience sur la gestion d'actifs industriels classés à autorisation au titre des ICPE (\*), 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 de notre activité immobilière 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 de la qualité environnementale des immeubles.

Cette réflexion est menée très en amont en partenariat avec un bureau d'étude spécialisé afin d'étudier toutes les solutions d'approvisionnement énergétique envisageables, les techniques d'isolation et d'évaluer leur pertinence par rapport aux données du projet (localisation géographique, usage, climat...) et aux objectifs à atteindre.

Ainsi, les derniers travaux menés sur nos immeubles parisiens ont été l'occasion d'opter pour des systèmes énergétiques plus rationnels et performants et d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments :

- Raccordement aux réseaux de chauffage urbain et de refroidissement collectif : *immeubles propriétés de SCI CHATEAUDUN (2010) et SARL MOLIERE (2008)*
- Mise en œuvre de mode de chauffage, climatisation réversible type pompe à chaleur : *immeubles propriétés des SARL GIDE (2011), MALLARME (2010), MALHER (2009), ROSTAND (2007)*
- Remplacement des menuiseries extérieures par des châssis double-vitrages : *immeubles propriétés des SARL ROSTAND (2012), MALHER (2012), GIDE (2011), MALLARME (2010).*

*(\*)Les actifs BLEECKER relevant du régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement représentent près de 50% (en surface) du patrimoine.*

*Le tableau ci-dessous présente les actifs concernés avec leur rubrique de classement ICPE et référence à leurs arrêtés préfectoraux.*

Société	Localisation	Surfaces (m²)	Affectation	Régime de classement ICPE	Rubriques ICPE Autorisation ou Enregistrement	Référence Arrêté Préfectoral
Bartok	45 Ormes Saran	26 229	Plateforme logistique	AUTORISATION	1412 (211), 1432 (253), 1510	AP 15/10/1991, du 02/09/97, du 20/07/99
		12 800	Plateforme logistique	AUTORISATION	1412 (211), 1432 (253), 1510	AP 15/10/1991, du 02/09/97, du 20/07/99
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804	Plateforme logistique	AUTORISATION	1510-1 / 1530-1 / 2663-2,a	AP du 2/08/2005
Wagner	77 Combs La Ville	40 486	Plateforme logistique	AUTORISATION	1432-2,a 1510-1, 2663-2,a	AP du 29/11/2006
Ravel	92 Gennevilliers	8 833	Activité	AUTORISATION	1510-1, 2662-a, 2663-2,a	AP n°2005-016 du 6/07/2005
Bellini	92 Gennevilliers	2 684	Activité	AUTORISATION	1510-1, 2662-a, 2663-2,a	AP n°2005-016 du 6/07/2005
Racine	92 Gennevilliers	4 235	Activité	AUTORISATION	1510-1, 2662-a, 2663-2,a	AP n°2005-016 du 6/07/2005

### **6.1.2 Activités futures**

La Société n'a pas vocation à développer d'autres activités.

### **6.1.3 Stratégie**

Les objectifs du Groupe BLEECKER sont triples :

- Assurer le rendement et la liquidité du patrimoine du Groupe,
- Accélérer le développement du patrimoine et en favoriser la visibilité par les marchés,
- Créer de la valeur pour ses actionnaires.

Pour parvenir à ces objectifs, les modes d'action sont les suivants :

- Ouvrir de nouveaux axes de développement en bénéficiant du régime SIIC.
- Assurer un taux maximal d'occupation et de recouvrement des loyers et des charges locatives.
- Optimiser le niveau de loyers en fonction de l'évolution du marché tout en contrôlant et maîtrisant les charges.
- Maintenir le niveau de qualité des actifs et, le cas échéant, les moderniser ou les restructurer tout en pérennisant des relations qualitatives avec les locataires.

## **6.2 Principaux marchés**

### **6.2.1 Marchés sur lequel le Groupe BLEECKER intervient**

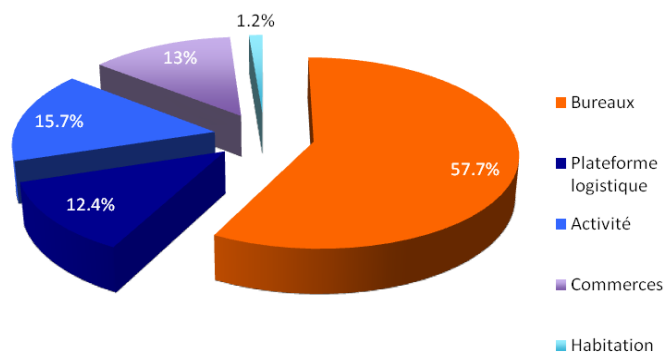
Le Groupe BLEECKER s'est développé sur les marchés des bureaux, locaux d'activité et plateformes logistiques.

Les graphiques ci-dessous présentent l'information sectorielle du Groupe BLEECKER au 31 août 2012, en pourcentage des valeurs d'actif et en pourcentage du chiffre d'affaires consolidé par affectation.

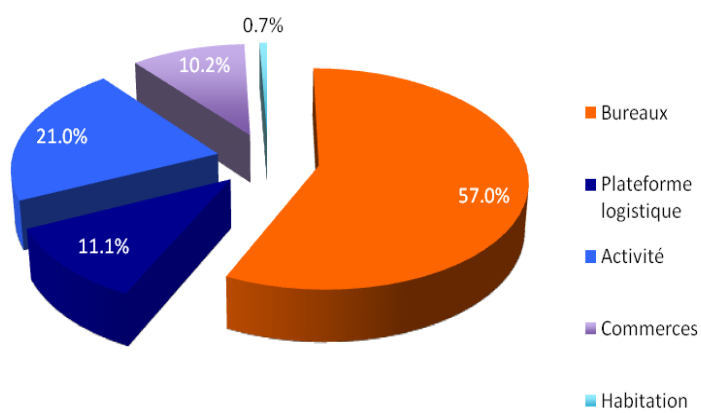


### 6.2.2 Ventilation par type d'actif au 31 août 2012

- En pourcentage des valeurs d'actif :

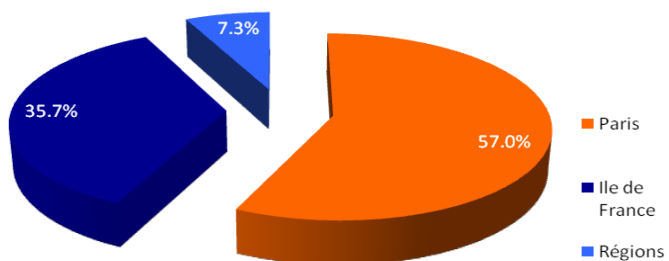


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

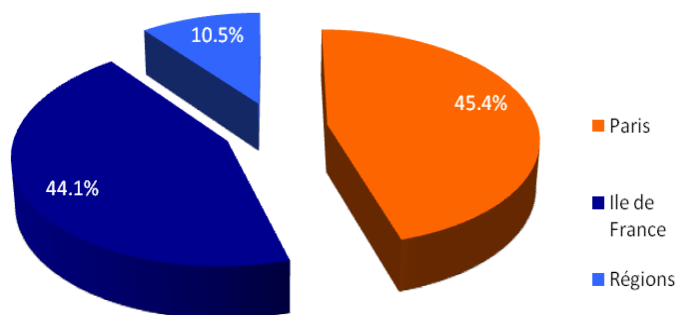


### 6.2.3 Ventilation géographique au 31 août 2012

- En pourcentage des valeurs d'actif :



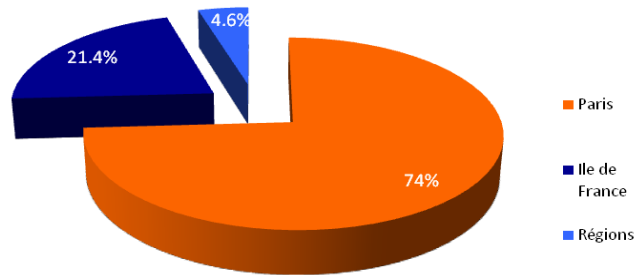
- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :



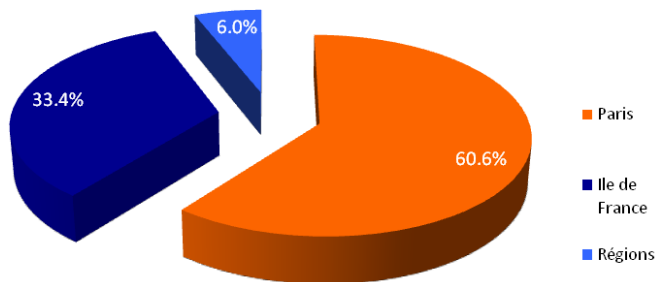
#### 6.2.4 Ventilation géographique par types d'actifs au 31 août 2012

##### **Bureaux**

- En pourcentage des valeurs d'actif :

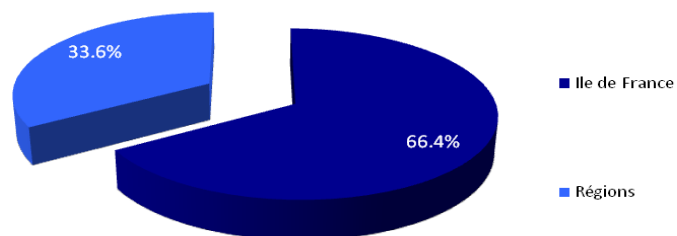


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

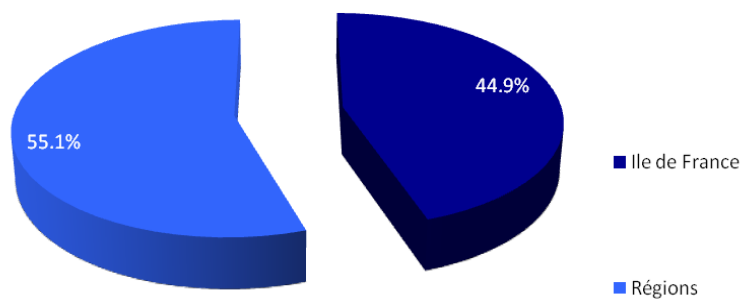


### *Plateformes Logistiques*

- En pourcentage des valeurs d'actif :

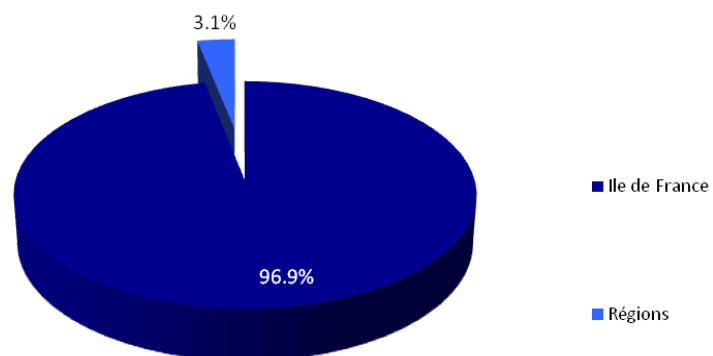


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

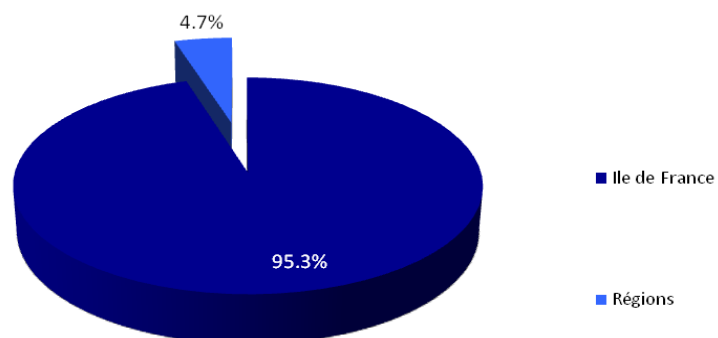


### *Activités*

- En pourcentage des valeurs d'actif :

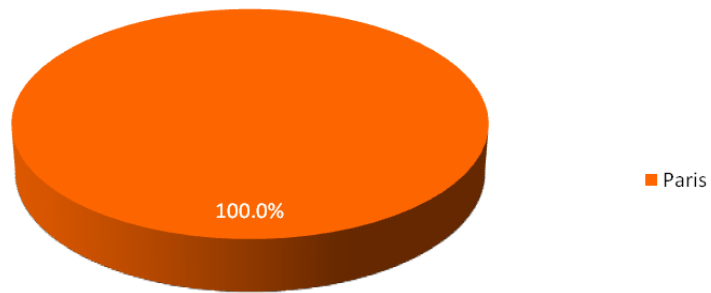


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :



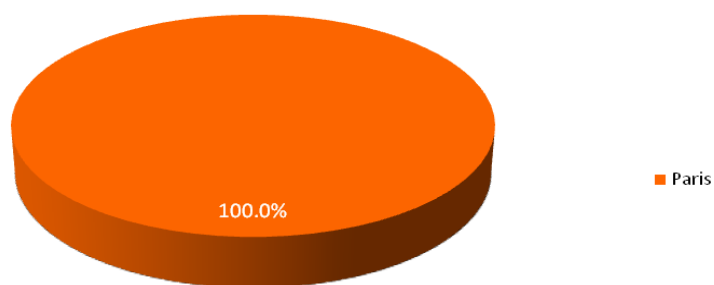
### *Commerces*

- En pourcentage des valeurs d'actif et du chiffre d'affaires consolidé :



### *Habitation*

- En pourcentage des valeurs d'actif du chiffre d'affaires consolidé :



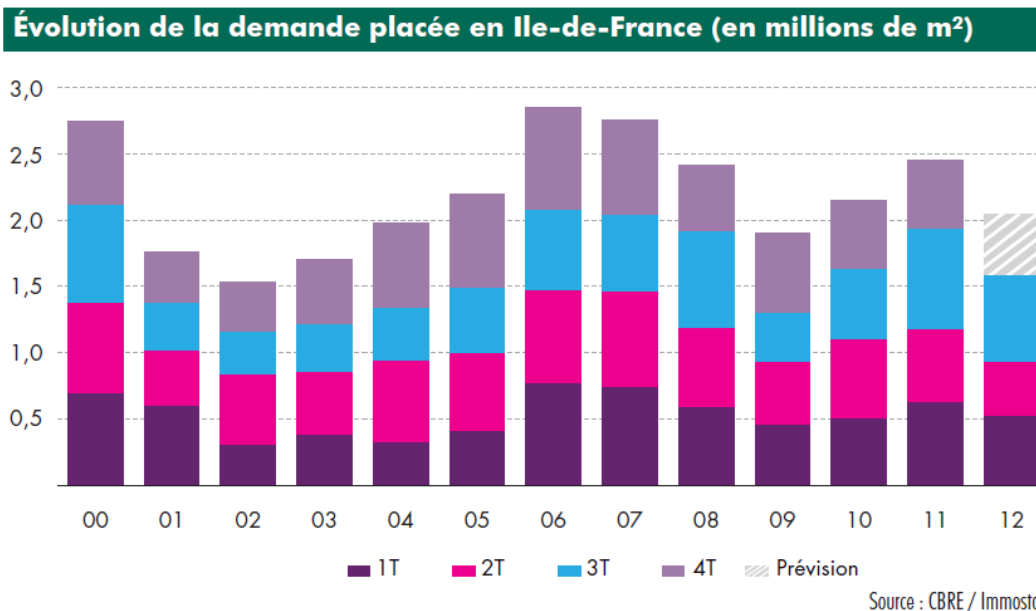
### 6.2.5 Ventilation du chiffre d'affaires par zones géographiques au 31 août 2012

#### - Compte de Résultat global consolidé au 31 Août 2012 -

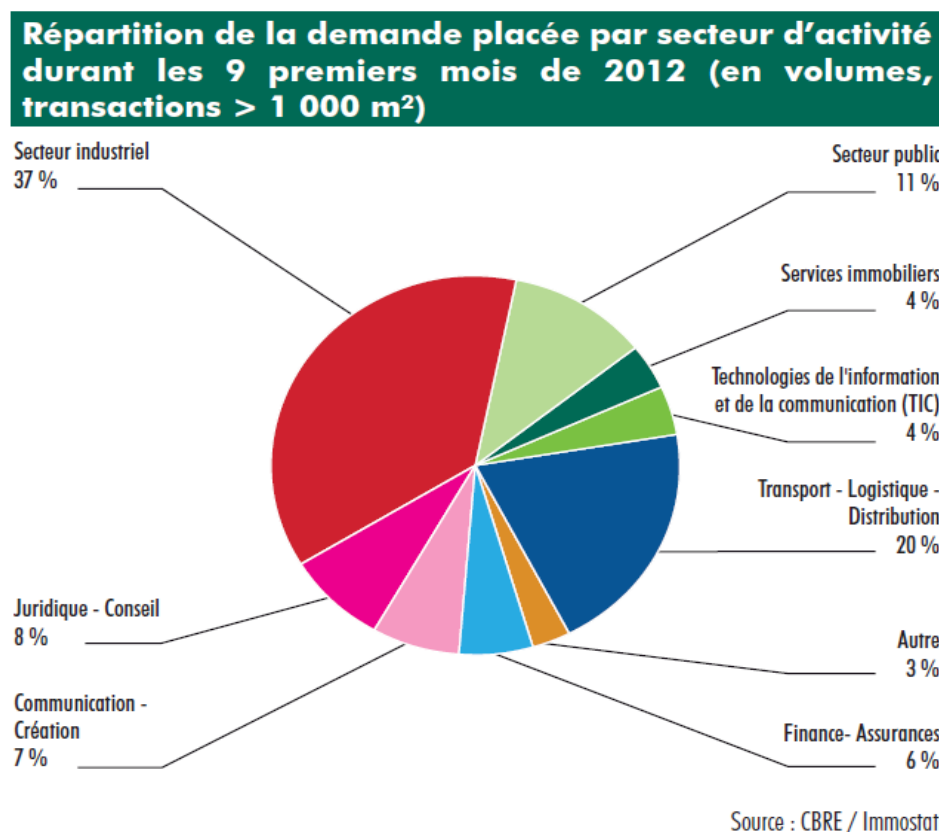
<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>12 475</b>	<b>11 997</b>	<b>2 881</b>	<b>27 352</b>
%	45.6%	43.9%	10.5%	100.0%
Autres produits d'exploitation	1 444	1 095	35	<b>2 574</b>
Charges d'exploitation	7 710	8 163	1 602	<b>17 475</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	20 297	1 103	111	<b>21 511</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 506</b>	<b>6 032</b>	<b>1 425</b>	<b>33 963</b>
%	78.0%	17.8%	4.2%	100.0%
Produits Financiers	251	136	43	<b>430</b>
Charges financières	4 999	3 715	1 013	<b>9 727</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-4 748</b>	<b>-3 579</b>	<b>-970</b>	<b>-9 297</b>
%	51.1%	38.5%	10.4%	100.0%
<b>Résultat courant</b>	<b>21 758</b>	<b>2 453</b>	<b>455</b>	<b>24 666</b>
%	88.2%	9.9%	1.8%	100.0%
Résultat exceptionnel	0	0	58	<b>58</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>21 758</b>	<b>2 453</b>	<b>513</b>	<b>24 724</b>
%	88.0%	9.9%	2.1%	100.0%

### 6.2.6 *Le marché de bureaux en Ile de France*

Comme le précise les études CB Richard Ellis « Market View » 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 la demande placée francilienne s'est élevée à 1,56 million de m<sup>2</sup> contre plus de 1,9 million sur la même période en 2011 (- 19%). Cependant, la demande placée durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 est en progression de 32% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.



Le secteur de l'industrie au sens large, le plus actif depuis le début de l'année, a connu une forte progression, tout comme la branche transport/logistique/distribution. En revanche, la finance/assurance a connu une baisse substantielle sur un an.





Au 1<sup>er</sup> octobre 2012, l'offre de bureaux immédiatement disponibles en Ile de France enregistre un très léger ajustement à la baisse pour s'afficher à 3,56 millions de m<sup>2</sup> soit une quasi stabilité. Cette relative stabilité revêt toujours d'importantes disparités géographiques et structurelles, le stock parisien se réduit. La part de l'offre de qualité continue à diminuer pour représenter 19%.

L'offre future certaine s'ajuste à la baisse tandis que l'offre future probable reste conséquente.

Au 1<sup>er</sup> octobre 2012, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées se stabilise mais reste en baisse de - 2% sur un an. A Paris, la tension sur l'offre de qualité maintient les valeurs locatives faciales alors que des baisses de valeurs sont encore fréquentes en périphérie. Les négociations demeurent longues et compliquées entre des utilisateurs potentiels, très exigeants, et des propriétaires sur la défensive.

Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest augmente légèrement sur le trimestre (+2%) pour retrouver son niveau de début d'année.

<b>Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1<sup>er</sup> octobre 2012 (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an, facial)</b>				
	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	539 €	↓	406 €	↑
Paris Sud	436 €	↓	333 €	↓
Paris Nord Est	323 €	↑	256 €	↑
La Défense	440 €	↓	335 €	↓
Croissant Ouest	294 €	↓	215 €	↓
1 <sup>ères</sup> Couronnes	232 €	↓	151 €	=
2 <sup>ème</sup> Couronne	157 €	↓	104 €	↓
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>297 €</b>	<b>↓</b>	<b>217 €</b>	<b>=</b>

↑ Tendence par rapport au 1<sup>er</sup> octobre 2011 Source : CBRE

La demande exprimée durant les 9 premiers mois de l'année est supérieure à celle de 2011 à la même période, mais un fléchissement a été observé en septembre. Cela confirme le fait qu'aucun sursaut majeur n'est attendu pour cette fin d'année. Le rééchelonnement des valeurs locatives de marché devrait se poursuivre au moins jusqu'au printemps 2013.

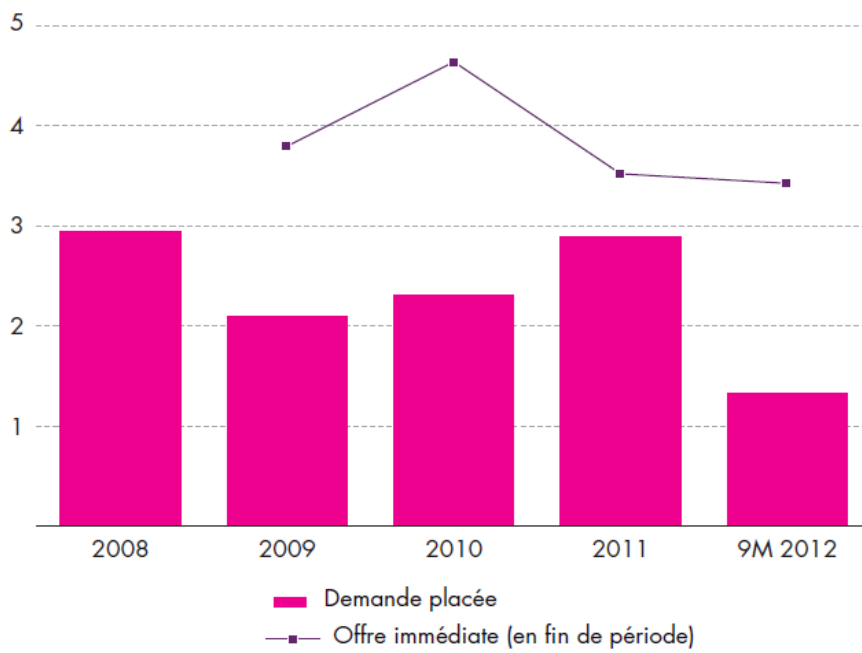
La demande placée en 2012 sera plus faible que l'an passé et devrait atteindre un niveau correct, se rapprochant du volume de 2010.

### **6.2.7 Le marché de l'immobilier logistique en France**

Alors que le 2<sup>ème</sup> trimestre avait enregistré une reprise des demandes exprimées, le 3<sup>ème</sup> trimestre est en repli. Les comportements des acteurs demeurent attentistes et prudents face un environnement économique dégradé, des perspectives à court et moyen termes difficiles à établir et d'éventuelles mesures fiscales à venir. Les demandes enregistrées sont fragiles, susceptibles d'être reportées ou de ne pas aboutir. Les délais de réalisation des transactions s'en voient donc encore allongés. Les petites et moyennes surfaces, entre 5 000 m<sup>2</sup> et 15 000 m<sup>2</sup> sont les plus recherchées.

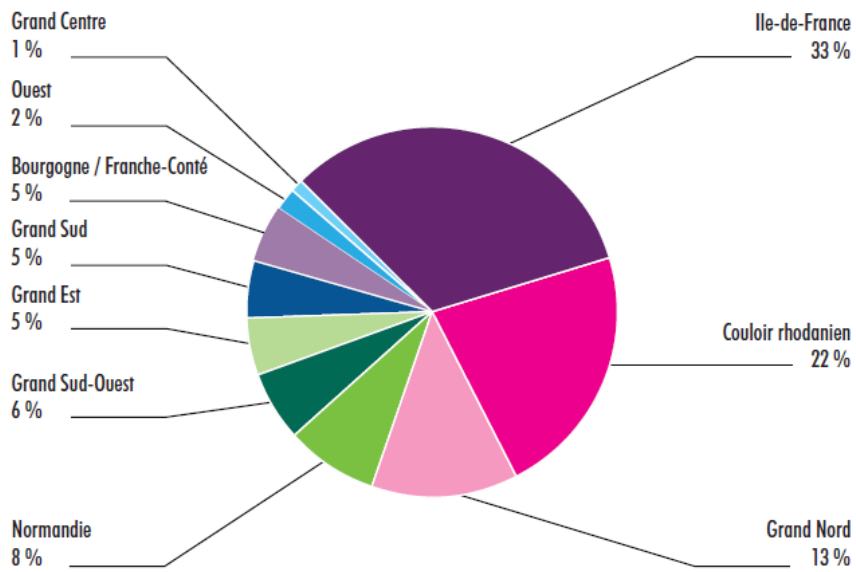
Sur les 9 premiers mois de 2012, 1 323 900 m<sup>2</sup> ont été placés en France, soit une baisse de -30% par rapport aux 9 premiers mois de 2011.

## Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate en France (en millions de m<sup>2</sup>)



Sources : CBRE et Immostat

## Répartition géographique de la demande placée en France sur les 9 premiers mois 2012 (en volumes)



Sources : CBRE et Immostat

3,4 millions de m<sup>2</sup> d'offres immédiatement disponibles sont recensés en France au 1<sup>er</sup> octobre 2012. Stable en 3 mois, ce stock est néanmoins en baisse annuelle de -15%, il diminue particulièrement dans le couloir rhodanien (-15%) et en Ile de France (-11%).

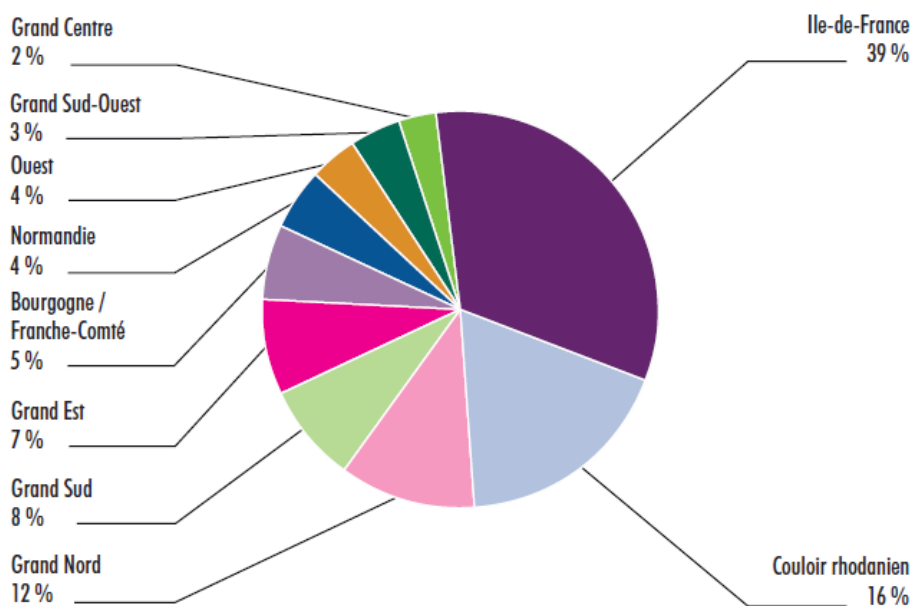
Cette résorption, engagée depuis plusieurs trimestres, est liée à l'arrêt desancements « en blanc ». Le niveau des offres « en blanc » est donc au plus bas au 1<sup>er</sup> octobre 2012.

Le manque d'alimentation du stock en produits neufs a pour effet d'accroître son obsolescence, déjà importante. Ainsi, l'offre immédiate de classe A représente 50% du stock national au 1<sup>er</sup> octobre 2012 (contre 52% un an plus tôt). Les régions Ile-de-France et Rhône-Alpes sont les premières touchées par cette dégradation.

Un certain nombre de libérations de bâtiments anciens étant à prévoir dans les mois à venir, une nouvelle croissance du stock devrait être observée et son obsolescence devrait encore s'amplifier. L'alternative pour les utilisateurs reste de profiter du niveau élevé des offres « en gris » pour se positionner sur des bâtiments neufs.

Les différents marchés faisant face à une offre de qualité et bien localisée qui s'amenuise et les conditions de financement étant toujours difficiles, les acteurs deviennent de plus en plus sélectifs. Les valeurs locatives faciales sont désormais corrélées à plusieurs éléments qui sont tout d'abord la localisation géographique, la fiscalité liée aux emplacements, l'existence d'un équilibre entre l'offre et la demande et la qualité des entrepôts disponibles. Par conséquent le marché demeure hétérogène et des valeurs peuvent être revues à la hausse ou à la baisse selon ces critères.

### Répartition géographique de l'offre immédiate en France au 1<sup>er</sup> octobre 2012 (en volumes)



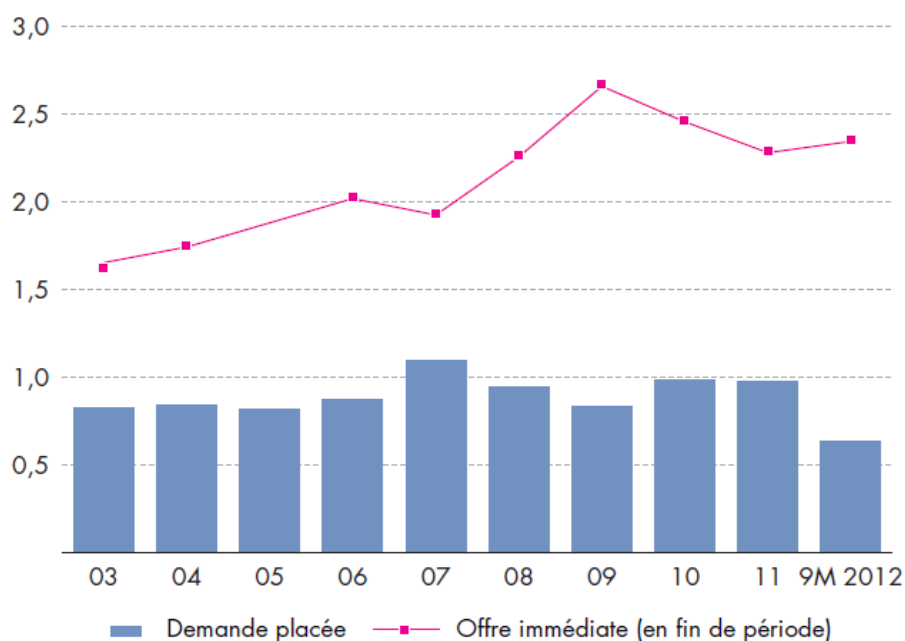
Source : CBRE

#### 6.2.8 Le marché des locaux d'activité et des petits entrepôts en Ile de France

La demande exprimée ralentit fortement depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Les acteurs restent attentistes en attendant la décision de nouvelles mesures fiscales. Les demandes s'orientent habituellement vers de petites et moyennes surfaces (moins de 2 000 m<sup>2</sup>), principalement dans un objectif d'acquisition. Les difficultés de financements conjuguées à l'immobilisme du marché, font reculer le taux de transformation des demandes.

Ainsi, les délais de réalisation des transactions sont toujours à un niveau historiquement élevé. Le marché demeure malgré tout résistant.

### Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate en Ile-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CBRE

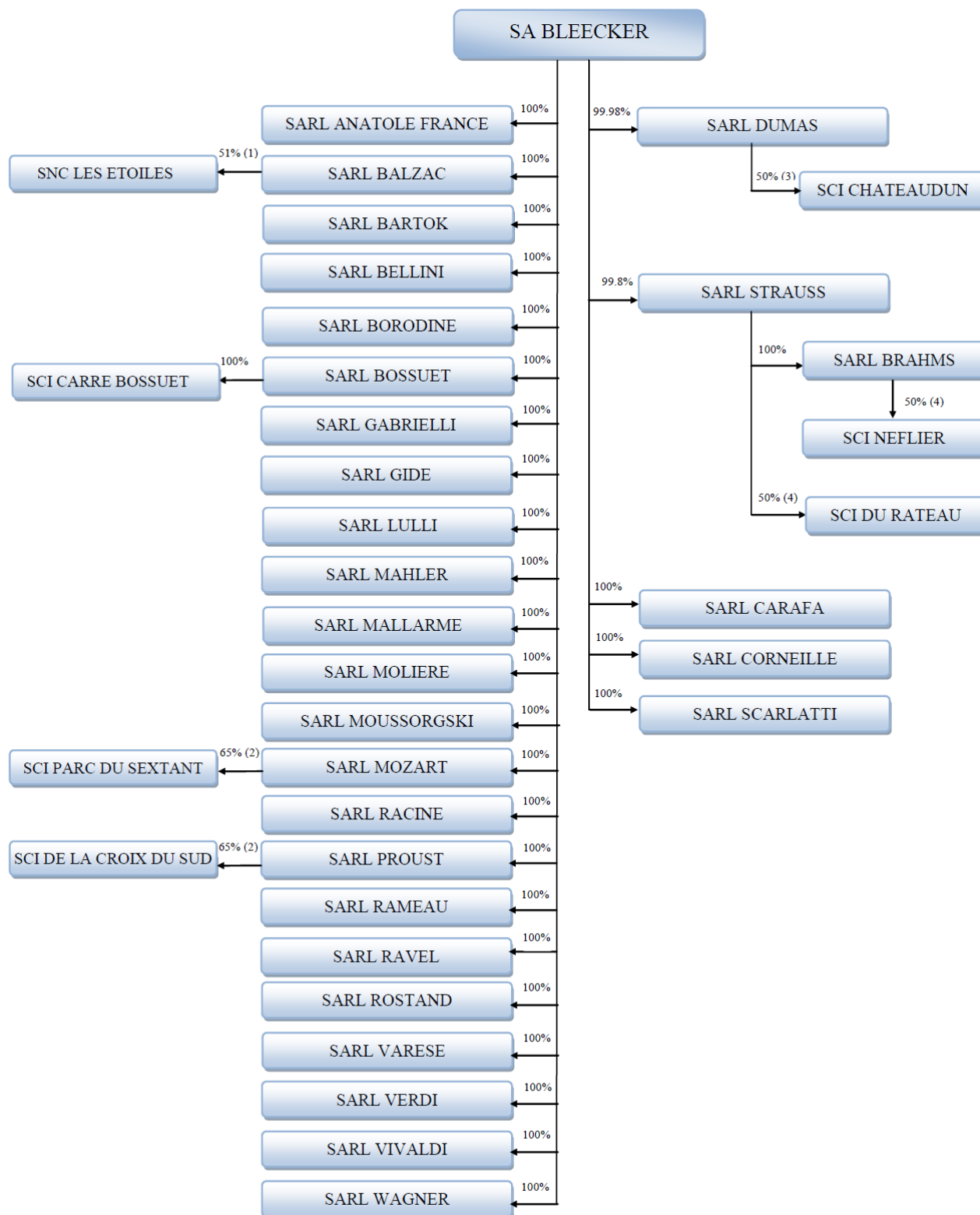
Depuis le début de l'année 2012, on constate une baisse de la demande placée par rapport à la même période en 2011. Avec respectivement -32 et -11%, le Sud et le Nord de la région Ile-de-France sont les marchés les plus touchés, seul l'Est de l'Ile-de-France tire son épingle du jeu. Sinon, le nombre de signatures décroît sur tous les marchés (moins 14% en Ile-de-France).

L'offre immédiatement disponible s'élève à 2 344 500 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> octobre 2012, chiffre globalement stable depuis un an. Un peu plus de 450 000 m<sup>2</sup> d'offres futures certaines correspondent à des offres « en blanc ». La quasi-totalité de ces offres sont des libérations de bâtiments en état d'usage, dont plus de la moitié sera libérée d'ici la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, ce qui laisse présager une nouvelle aggravation de l'obsolescence des disponibilités, d'autant plus que les offres « en gris » sont de moins en moins conséquentes (121 000 m<sup>2</sup> prêts à démarrer).

Le marché est de plus en plus disparate, tant pour les loyers que pour les prix de vente. En effet, les valeurs peuvent aussi bien connaître un fort « repricing » qu'une augmentation, selon la localisation des locaux et leur qualité.

## 7. ORGANIGRAMME

### 7.1 Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2012



(1) Les 49% restants sont détenus par la SARL FONCIERE DU DANUBE (société hors Groupe et non détenue par les membres du concert).

(2) Les 35% restants sont détenus par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

(3) Les 50% restants sont détenus indirectement par le fonds d'investissement américain PRAMERICA.

(4) Les 50% restants sont détenus indirectement par le fonds d'investissement anglais REVCAP.

L'organigramme figurant ci-dessus représente les liens juridiques entre les différentes sociétés du Groupe BLEECKER au 31 août 2012. Les pourcentages indiqués dans cet organigramme correspondent aux pourcentages de détention du capital, qui sont identiques aux pourcentages de droits de vote.

## 7.2 Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2012

NOM	N° SIREN	Siège	% du capital et des droits de vote
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100
CARAFI SARL	749 929 402	Paris	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100
SCARLATTI EURL	749 853 230	Paris	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100

Toutes les filiales et participations de la Société ont pour activité, directement ou indirectement, la gestion ou la location de biens immobiliers.

## 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Principales immobilisations corporelles

Des informations sur les principaux biens et droits immobiliers détenus par le Groupe au 31 août 2012 sont fournies dans le tableau ci-après.

Société	Localisation	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/09/2012	Observations	
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	1 044 200 €	Loué	
Carré Bossuet	77 Lieusaint	5 307		Commerces	1 116 273 €	Loué
		261			58 166 €	Loué
Les Etoiles **	77 Serris	5 203	Bureaux	1 097 965 €	Loué	
Gabrielli	75 Paris XV	11 608		4 850 000 €	Loué	
Gide	75 Paris IX	1 732		765 661 €	Loué	
Néflier **	33 Pessac	5 740		821 737 €	Loué	
		4 015		221 000 € *	Vacant	
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		721 000 €	Loué	
Molière	75 Paris VIII	2 830		2 443 053 €	Loué	
		1 493		Commerces	2 273 307 €	Loué
		3 736		Bureaux	803 804 €	Loué
Croix du Sud **	77 Lieusaint	230		Commerces	52 210 €	Loué à compter du 01/12/2012
		628	Bureaux	121 040 € *	Vacant	
Bartok	45 Ormes Saran	39 029	Plateforme logistique	1 794 398 €	Loué	
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		896 244 €	Loué	
Wagner	77 Combs La Ville	40 486		1 943 000 €	Loué à compter du 01/01/2013	
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321		290 000 € *	Vacant	
	59 Hem	3 600	227 683 €	Loué		
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151	1 100 000 €	Loué		
Parc du Sextant *	77 Lieusaint	6 003	Activité	446 379 €	Loué	
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		407 092 €	Loué	
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 € *	Vacant	
Ravel	92 Gennevilliers	8 833		1 107 075 €	Loué	
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		329 764 €	Loué	
Racine	92 Gennevilliers	4 235		605 439 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		959 456 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	1 344		Bureaux	656 215 €	Loué
		122		Commerces	68 122 €	Loué
		121		Habitation	30 660 €	Loué
		190	Commerces	96 000 € *	Vacant	
		192	Bureaux	86 490 € *	Vacant	
		288	Habitation	91 350 € *	Vacant	
Mallarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	496 043 €	Loué	
		246	Commerces	76 286 €	Loué	
Rostand	75 Paris II	626	Bureaux	320 108 €	Loué	
		510	Bureaux	266 000 € *	Vacant	
		660	Commerces	219 792 €	Loué	
		523	Habitation	154 047 €	Loué	
<b>TOTAL (détention 100%)</b>		<b>211 597</b>		<b>29 697 356 €</b>		

\* Loyers prévisionnels

\*\*Partenariats :

La SNC des Etoiles est détenue à 51% par la SARL Balzac, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker

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

La SCI Croix du Sud est détenue à 65% par la SARL Proust, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker

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

## **8.2 Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles**

A la connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a influencé au cours des dernières années ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations du Groupe.

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

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

S'agissant des immeubles du Groupe BLEECKER soumis à la réglementation relative aux établissements recevant du public, il appartient aux locataires d'obtenir les autorisations nécessaires à l'ouverture de leurs locaux au public. Dans le cadre de la gestion locative des immeubles du Groupe, les locataires concernés doivent remettre la copie de l'autorisation administrative d'ouverture au public qui leur a été délivrée par la préfecture.



## 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1 Situations financières

#### 1. BILANS CONSOLIDES

(en K €)	31 08 2012	31 08 2011
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	456 637	378 731
Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	3 000	3 000
Immeubles de placement	445 410	364 060
Immobilisations financières	8 227	11 671
<b>ACTIFS COURANTS</b>	20 078	33 544
<i>Dont actifs destinés à la vente</i>	0	6 512
<i>Dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	4 845	3 053
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>476 716</b>	<b>412 275</b>

<sup>(1)</sup> il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER ®

(en K €)	31 08 2012	31 08 2011
<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	100 970	84 071
<i>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</i>	98 039	72 883
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</i>	2 931	11 187
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	255 892	251 506
<i>&gt; Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	180 554	232 109
<b>PASSIFS COURANTS</b>	119 854	76 698
<i>&gt; Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	65 783	22 818
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>476 716</b>	<b>412 275</b>

## 2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K €)	31 08 2012	31 08 2011
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		
Produits opérationnels	29 927	28 958
Charges opérationnelles	17 475	15 783
Juste valeur des immeubles	21 511	19 834
<b>Résultat opérationnel courant avant cession d'actif</b>	<b>33 963</b>	<b>33 009</b>
Résultat des cessions d'actifs	58	3 729
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>	<b>34 021</b>	<b>36 738</b>
Produits financiers	430	833
Charges financières	9 727	9 429
<b>Résultat financier</b>	<b>-9 297</b>	<b>-8 596</b>
<b>Variation de périmètre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net</b>	<b>24 724</b>	<b>28 142</b>

### **9.2 Résultat d'exploitation**

#### **9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation**

La SARL CORNEILLE (détenue à 100% par BLEECKER) a cédé le 12 octobre 2011, l'immeuble dont elle était propriétaire sis à PERIGUEUX (24) 24 et 26, cours Fénélon, moyennant le prix de 6,5 M€.

Le 16 décembre 2011, la SARL GABRIELLI (détenue à 100% par BLEECKER) a signé un contrat de crédit bail immobilier portant sur le financement d'un immeuble parisien de bureaux (75015) dont le prix d'achat est de 52 M€. Un contrat de bail commercial a été signé à la même date pour une durée ferme de 12 ans.

#### **9.2.2 Facteurs de nature gouvernementale, économique ou politique pouvant influencer sensiblement sur les opérations de la Société**

Cf. section 4.1 du présent document de référence.

#### **9.2.3 Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés**

Il n'y a pas eu de changements importants à rappeler sur le chiffre d'affaires net ou sur les produits nets consolidés.

## 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1 Tableau de variation des capitaux propres

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détenion	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 2010	880 750	18 003		651	5 242	9	-14 618	-2 621	30 072	<b>36 739</b>	<b>8 417</b>	<b>45 156</b>	
Prime de fusion (pertes intercalaires)													
Augmentation de capital	243 936	4 500	5 976							<b>10 476</b>		<b>10 476</b>	
Autres réserves													
Report à nouveau										<b>0</b>			
distribution dividende											<b>0</b>	<b>0</b>	
affectation résultat 2010				23			15 058	14 991	-30 072		<b>0</b>		
Résultat de la période									25 668	<b>25 668</b>	<b>2 474</b>	<b>28 142</b>	
Variations de PÉRIMÈTRE											<b>296</b>	<b>296</b>	
au 31 08 2011	1 124 686	22 503	5 976	674	5 242	9	440	12 372	25 668	<b>72 883</b>	<b>11 187</b>	<b>84 071</b>	
Prime de fusion (pertes intercalaires)													
Augmentation de capital													
Autres réserves													
Report à nouveau													
distribution dividende													
affectation résultat 2011							-3 524	29 192	-25 668		<b>0</b>		
Résultat de la période									25 156	<b>25 156</b>	<b>-432</b>	<b>24 724</b>	
Variations de PÉRIMÈTRE											<b>0</b>	<b>-7 824</b>	<b>-7 824</b>
au 31 08 2012	1 124 686	22 503	5 976	674	5 242	9	-3 084	41 565	25 156	<b>98 040</b>	<b>2 931</b>	<b>100 970</b>	

## 10.2 Flux de trésorerie consolidés

(en K €)	Notes	31 08 2012	31 08 2011
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>25 156</b>	<b>25 668</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		(432)	2 474
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 courant</i>		12	(4 727)
<i>Juste valeur des immeubles</i>		(21 511)	(19 834)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		425	(198)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>		(8 872)	(8 794)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>(5 222)</b>	<b>(5 410)</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	10.3.3	<b>12 200</b>	<b>(16 993)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>6 978</b>	<b>(22 403)</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		(4 664)	(1 328)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		3 444	(4 775)
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	1.1.1	6 500	56 127
<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>		(2 724)	296
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>2 556</b>	<b>50 320</b>
<i>Accroissement net / (Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>		(11 514)	(45 793)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>		8 872	8 794
<i>Distribution de dividendes au public</i>	1.1.9		
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(5 100)	
<i>Augmentation et réduction de capital</i>			10 476
<i>Variation autres réserves</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(7 741)</b>	<b>(26 522)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>1 792</b>	<b>1 394</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>3 053</b>	<b>1 659</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>4 845</b>	<b>3 053</b>

### **10.3 Conditions d'emprunts**

Le tableau figurant au paragraphe 10.1.2.2. de l'Annexe 2 du présent document de référence, présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 31 août 2012, l'échéancier des paiements pour les années 2013 à 2017 et au-delà.

En sus des dettes externes de la Société contractées auprès d'établissements financiers, les sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT possèdent des comptes courants dans les livres de BLEECKER, bloqués dans les conditions suivantes :

- montants bloqués respectivement de 14 M€ pour la SARL THALIE et 10 M€ pour la SAS AM DEVELOPPEMENT ;
- période de blocage : jusqu'au 31 août 2016. BLEECKER peut à son initiative procéder à un remboursement anticipé total ou partie de ces comptes courants si elle le juge utile ;
- rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,60.

Toute somme excédant les montants ci-dessus bloqués, versée au crédit des comptes courants des sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT, ouverts dans les livres de BLEECKER, sera rémunérée sur la base du taux maximal d'intérêts fiscalement déductibles pour les comptes d'associés.

### **10.4 Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé significativement ou pouvant influencer significativement, de manière directe ou indirecte, sur ses opérations.

### **10.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris**

La Convention de Crédit bancaire mise en place le 17 juillet 2008 arrive à échéance le 17 juillet 2013. Bleecker a d'ores et déjà anticipé cette échéance et la prorogation de cette Convention de Crédit est en cours de négociation, sachant qu'elle bénéficie désormais à 5 filiales : BORODINE, BARTOK, ROSTAND, LES ETOILES, CARRE BOSSUET, la filiale SAINT-SAENS ayant vendu son actif et remboursé sa quote-part de prêt au cours de l'exercice précédent. La négociation en cours visera également à intégrer le refinancement de la SCI DE LA CROIX DU SUD dont le prêt arrive à échéance le 28 février 2013. Un refinancement auprès d'un établissement de crédit tiers pourrait également être envisagé. Le montant, en capital, de la dette, à moins d'un an, à refinancer s'élève au 31 août 2012 à 61 M€ sur un endettement bancaire brut de 315 M€.

## **11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES**

### **11.1 Brevets et licences**

La Société n'est titulaire d'aucun brevet. Dans le cadre de son activité, elle n'a conclu aucun contrat de licence portant sur des brevets appartenant à des tiers.

### **11.2 Marques et licences**

A l'exception de la marque Bleecker, la Société n'est titulaire d'aucune autre marque.

### **11.3 Noms de domaines**

La Société a enregistré le nom de domaine suivant :  
[www.bleecker.fr](http://www.bleecker.fr)

### **11.4 Recherche et développement**

Au regard de son activité foncière, la Société ne conduit aucune politique de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ou licence.

## **12. TENDANCES**

Les perspectives d'avenir et les objectifs du Groupe tels que présentés ci-après ne constituent pas des données prévisionnelles mais de simples objectifs résultant des orientations stratégiques déclinées en plan d'actions pour l'ensemble du Groupe.

### **12.1 Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31.08.2012) jusqu'à la date du présent document de référence**

La ligne de crédit corporate dont bénéficie BLEECKER est au 30 novembre 2012 tirée à hauteur de 37,750 M€ sur un montant autorisé de 39 M€.

Le 3 octobre 2012, la SARL CARAFA a signé une promesse de contrat de promotion immobilière relatif à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une SHON d'environ 24.620 m<sup>2</sup>. Cette construction sera réalisée à VITRY SUR SEINE (94400) 123 Quai Jules Guesde. La promesse a été signée moyennant le versement d'un dépôt de garantie de 5 M€. Les locaux objet de cette promesse font l'objet d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement.

### **12.2 Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER**

L'activité de BLEECKER est sensible à l'évolution de la conjoncture économique et de la consommation ainsi qu'au niveau des taux d'intérêts.

Le Groupe BLEECKER poursuit sa stratégie, portant sur la commercialisation de ses actifs, la consolidation des relations avec les locataires impliquant une gestion active des impayés, un suivi des défaillances éventuelles, la mise en place de sûretés *ad hoc* et la pérennisation des relations avec les locataires de qualité. Par ailleurs, le Groupe BLEECKER reste attentif aux opportunités d'arbitrage. BLEECKER pourra également se positionner à l'acquisition sur le marché des immeubles parisiens à revaloriser ou sur les parcs d'activité.

Malgré un contexte économique mondial très dégradé, BLEECKER n'a pas connaissance d'élément raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur ses objectifs.

Après la grande prudence des investisseurs en 2008 et 2009, il est enregistré depuis 2010 une reprise d'activité symbolisée par plusieurs faits marquants :

- l'indice d'indexation des loyers est positif,
- la valorisation des immeubles a cessé de baisser avec une stabilisation des valeurs et même parfois une hausse pour certains actifs immobiliers « *core* »,
- une pénurie des locaux neufs qui se profile à moyen terme, compte tenu de l'arrêt des constructions en blanc ces dernières années.

La survenance de certains risques décrits au chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent document de référence, et en particulier « le risque de liquidité » décrit au chapitre 4.2.3 où il est mentionné que le Groupe BLEECKER est actuellement en cours de discussion afin de renégocier le refinancement des emprunts arrivant à échéance pour l'essentiel en juillet 2013 pourraient avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats, les objectifs du Groupe BLEECKER et sur sa capacité à atteindre ses objectifs.

### **13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La Société ne fait pas de prévision ou d'estimation du bénéfice.

## 14. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

### 14.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance

A la date du présent document de référence, la Société est une société à Directoire et Conseil de surveillance. Un résumé des principales dispositions contenues dans les statuts concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance figure à la section 16 « Fonctionnement et mandats des membres du Directoire et du conseil de surveillance » ci-après.

#### 14.1.1 Membres du Directoire et de la Direction Générale

MEMBRES du DIRECTOIRE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUELEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Muriel MARCILHACY-GIRAUD	Président	08.11.2006 N 08.11.2012 R	07.11.2018 (Nommés pour 6 ans à compter de la date du CS)
Philippe BUCHETON	Directeur Général	08.11.2006 N 08.11.2012 R	

#### 14.1.2 Membres du Conseil de surveillance

MEMBRES du CONSEIL DE SURVEILLANCE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUELEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Joëlle MOULAIRE	Président	08.11.2006 N 10.02.2011 R	AGO 02.2011 sur ex 31.08.2010 AGO à tenir dans l'année 2017
Sophie RIO	Vice-Président	08.11.2006 N 10.02.2011 R	AGO 02.2011 sur ex 31.08.2010 AGO à tenir dans l'année 2017
Jean-Louis FALCO		28.06.2007 N 24.02.2009 R	AGO 02.2009 sur ex 31.08.2008 AGO à tenir dans l'année 2015
RGI INVESTISSEMENT SA		24.08.2011 N	AGO à tenir dans l'année 2017

#### 14.1.3 Liens familiaux

Néant.

#### 14.1.4 Renseignements complémentaires concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

L'expérience pour chaque membre du Directoire et du Conseil de surveillance est la suivante :

##### Directoire :

##### *Muriel MARCILHACY-GIRAUD*

- Diplômée de l'IEP Paris, HEC, DESS de droit des affaires, École de Formation du Barreau
- Avocate chez Ashurst Morris Crisp
- Depuis 2000 : associée du groupe immobilier BLEECKER.



***Philippe BUCHETON***

- Diplômé de l'ESLSCA
- Diverses responsabilités dans le secteur de l'immobilier d'entreprise
- Depuis 1997 : co-fondateur et associé du groupe immobilier BLEECKER.

**Conseil de Surveillance :**

***Joëlle MOULAIRE***

- Jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2004 : Secrétaire Générale d'un groupe de transport et de logistique
- Depuis 01.07.2004 : Secrétaire Générale de la Société THALIE

***Sophie RIO-CHEVALIER***

- Diplôme : Maîtrise de droit
- 1990-2000 : juriste au sein du Groupe Crédit Lyonnais puis secrétaire général d'une filiale,
- Depuis 2000 : Directeur général de la Société AM DEVELOPPEMENT.

***Jean-Louis FALCO***

- Depuis 2007 : Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER.

***RGI INVESTISSEMENTS SA***

- Société Anonyme au capital de 31.000 €, immatriculée au RCS du Luxembourg le 21.07.2011 sous le numéro B 162289.  
Depuis le 24.08.2011 : Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER

Parmi les membres du Conseil de Surveillance, deux d'entre eux : Monsieur Jean-Louis FALCO et la société RGI INVESTISSEMENTS SA sont considérés comme indépendants conformément au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF. En effet, selon ledit Code, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être et ne pas être lié directement ou indirectement à un client, un fournisseur, un banquier d'affaires, ou un banquier de financement significatif de la Société ou du Groupe, ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

**14.1.5 Principaux mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices**

**Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2012**

**DIRECTOIRE**

- Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire de BLEECKER

**Sociétés françaises**

<u>Représentant permanent de personnes morales, Présidentes des SAS suivantes :</u> G. SILVER	<u>Gérante des sociétés suivantes :</u> SCI AGRIATES SARL AKAKUS SARL ATACAMA SARL ATLAS SARL CIRRUS IMMOBILIER SARL DHOFAR SARLGOBI SARL HADRAMAOUT SCI HALENDI SARL HOGGAR SARL IBIZA SARL IMMOMI SARL IXO SARL KALLISTA SARL KERQUELEN SARL KHALARI SARL KORDOFAN SARL LOUT SARL MOJAVE SCI MARTVELCA1 SARL GEORGE V INVESTISSEMENT SCI NEFLIER SARL NEGUEV SARL NOVA INVESTISSEMENT	SARL NUBIE SCI OGADEN SCI PIERRE CHARRON SCI DU RATEAU SCI SALAMA SARL SINAI SARL SONORA SARL TAKLAMAKAN SCI TANAMI SARL THALIE SARL THAR SARL SCANNER FRANCE SCI CLOS SAINT PIERRE SARL FIA SARL MARTVELCA (EX ORDOS) SCI US OPEN SARL ALDABRA SARL MAHE SARL MARQUISES SARL PEMBA SARL PENANG SARL PRASLIN SARL LINCOLN DEVELOPPEMENT
<u>Représentant permanent de personnes morales, membre du Comité de Direction des SAS suivantes :</u> SAS ROMA GROUP REAL ESTATE	SARL HADRAMAOUT SCI HALENDI SARL HOGGAR SARL IBIZA SARL IMMOMI SARL IXO SARL KALLISTA SARL KERQUELEN SARL KHALARI SARL KORDOFAN SARL LOUT SARL MOJAVE SCI MARTVELCA1 SARL GEORGE V INVESTISSEMENT SCI NEFLIER SARL NEGUEV SARL NOVA INVESTISSEMENT	SARL TAKLAMAKAN SCI TANAMI SARL THALIE SARL THAR SARL SCANNER FRANCE SCI CLOS SAINT PIERRE SARL FIA SARL MARTVELCA (EX ORDOS) SCI US OPEN SARL ALDABRA SARL MAHE SARL MARQUISES SARL PEMBA SARL PENANG SARL PRASLIN SARL LINCOLN DEVELOPPEMENT
<u>Directeur Général des SAS suivantes :</u> SAS CAUSSES ENERGIES NOUVELLES	SARL KALLISTA SARL KERQUELEN SARL KHALARI SARL KORDOFAN SARL LOUT SARL MOJAVE SCI MARTVELCA1 SARL GEORGE V INVESTISSEMENT SCI NEFLIER SARL NEGUEV SARL NOVA INVESTISSEMENT	SARL FIA SARL MARTVELCA (EX ORDOS) SCI US OPEN SARL ALDABRA SARL MAHE SARL MARQUISES SARL PEMBA SARL PENANG SARL PRASLIN SARL LINCOLN DEVELOPPEMENT
<u>Membre du Conseil de Surveillance de la Société suivante :</u> SA FINANCIERE LINCOLN	SCI NEFLIER SARL NEGUEV SARL NOVA INVESTISSEMENT	SARL PRASLIN SARL LINCOLN DEVELOPPEMENT

<u>Représentant permanent de personnes morales</u> SNC BOULEVARD BERTHIER SCI BOULEVARD FLANDRIN SCI CHATEAUDUN SCI DU FER A CHEVAL SNC 12 JOFFRE SCI AMATEMPA	<u>Gérantes des sociétés suivantes :</u> SCI FONTENAY SOUS BOIS SCI GARE VERSAILLES SCI GOUSSAINVILLE SNC RESTAURANT GENEVILLIERS SCI SAINTE EUGENIE SNC KHANGPA SNC 89 SAINT-MARTIN	SNC SAINTE EUGENIE HOTEL SNC SAINTE EUGENIE RESTAURATION SNC SINOUHE IMMOBILIER SCI 13 LANCEREAUX
--	---	--

<u>Cogérante des sociétés suivantes :</u> SARL ARONE SARL BARTOK SC BEGONIA SARL BELLINI SARL BORODINE SARL BRAHMS SC CAMELIA SARL CORFOU SC DRESSERA	SARL DUMAS SC FREESIA SC FUSCHSIA SC GERBERA SARL LAURIER DEV <sup>T</sup> SC LILAS SARL LULLI SC MAGNOLIA SARL MOUSSOROSKI SC PATRIM. MAXINVEST	SC PATRIMONIALE FIMAX SC PETUNIA SARL RAMEAU SARL RAVEL SC RESEDA SCI DE LA RUE DE SEZE SCI SAHARA SARL SALINES SARL SANTORIN SARL YACHTING MAINTENANCE	SC SCHUBERT SC STRELITZIA SARL STRAUSS SARL TENERE SARL VARESE SARL VICTORIA SARL WAGNER SARL MUSCADE SARL GABRIELLI SARL CARAFA SARL SCARLATTI
--	---	---	---

**Autres sociétés européennes**

Cogérante de BIZET CONSTRUCTION Limited (UK)  
Présidente du CA de SOGES SRL (Italie)

- **M. Philippe BUCHETON**, Membre et Directeur Général de BLEECKER

### Sociétés françaises

#### Président des Sociétés par Actions

##### Simplifiées suivantes :

AM DÉVELOPPEMENT  
PARIS INTERNATIONAL GOLF

#### Représentant permanent de personnes

##### morales, Gérantes des sociétés

##### suites :

SCI BOULEVARD FLANDRIN  
SCI CARRE BOSSUET  
SCI DE LA CROIX DU SUD  
SNC DES ETOILES  
SCI DU FER A CHEVAL  
SCI FONTENAY SOUS BOIS  
SCI GOUSSAINVILLE  
SCI PARC DU SEXTANT  
SCI SAINTE EUGENIE  
SNC SINOUE IMMOBILIER  
SNC 15 BERLIOZ  
SNC 12 JOFFRE  
SNC KHANGPA  
SCI 13 LANCEREAUX  
SCI AMATEMPA  
SNC LE BELVEDERE DU GOLF

#### Directeur Général des SAS

##### suites :

SAS CAUSSES ENERGIES NOUVELLES

#### Gérant des sociétés suivantes :

SARL AMAZONE	SARL MOLIERE
SARL ANATOLE FRANCE	SARL MOZART
SARL ANETO	SCI DE LA NATION
SARL ANNAPURNA	SARL PELAT
SCI ASSEKREM	SARL PELVOUX
SC BACH	SARL PIERRE QUARK
SARL BALZAC	SARL POTOMAC
SARL BERNINA	SARL PROUST
SARL BHAGIRATHI	SARL QILIAN
SARL BIONNASSAY	SARL RACINE
SARL BLACKBURN	SARL ROSTAND
SARL CERVIN	SCI DE LA RUE LALO
SARL CHALTEN	SARL SANTA CRUZ
SARL CHIKARI	SARL SAPHIR DEV <sup>T</sup>
SARL COLORADO	SARL SIROUA
SARL COMBIN	SARL SOIRA
SARL CORNEILLE	SARL TOUBKAL
SARL DIABLERETS	SARL TOURNETTES
SARL DOLENT	SARL VELINO
SARL MAHLER	SARL VERDI
SARL ECRINS	SARL VETTORE
SARL ELBERT	SARL VIGNEMALE
SARL EVREST	SARL VISO
SARL GIDE	SARL VIVALDI
SARL HIMALAYA	SARL WAGNER
SARL K2	SARL YTAM
SARL KETIL	SARL PILATUS
SCI KILIMANJARO	SARL THABOR
SARL MALLARME	SCI WIMBLEDON
SARL MONT GELAS	SARL FORAKER
SARL HAYES	SARL HUNTINGTON
SARL TYNDALL	SARL WADDINGTON

#### Cogérant des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SARL DUMAS	SARL RAVEL	SARL WAGNER
SARL BARTOK	SARL KUNLUN	SARL SALINES	SC SCHUBERT
SARL BELLINI	SARL LAURIER DEV <sup>T</sup>	SARL SANTORIN	SCI DE LA RUE DE SÈZE
SARL BORODINE	SARL LULLI	SARL STRAUSS	SARL MUSCADE
SARL BOSSUET	SARL MAWENZI	SARL VARESE	SARL HÔTELIÈRE DE LA
SARL BRAHMS	SARL MOUSSORGSKI	SARL VERDI	CROISSETTE
SARL CORFOU	SARL RAMEAU		SARL GABRIELLI
			SARL CARAFA
			SARL SCARLATTI

### Autres sociétés européennes

Administrateur délégué de SOGES SRL (Italie)

Administrateur délégué de SA KNEIFF (Luxembourg)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Mme Joëlle MOULAIRE**, Président du Conseil de surveillance de BLEECKER et membre du Comité d'audit

Néant

- **Mme Sophie RIO**, Vice-Président du Conseil de surveillance de BLEECKER et membre du Comité d'audit

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL KUNLUN  
SARL MAWENZI  
SARL ORDOS  
SARL TENERE  
SARL VICTORIA

Gérante de la société suivante :

SCI CORIANDRE

- **M. Jean-Louis FALCO**, Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER et membre du Comité d'audit

Président de la Société par Actions Simplifiée suivante :

AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :

CLINIGENETICS

Président Directeur Général de la Société suivante :

ARTERIA

- **RGI INVESTISSEMENTS SA**, Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER et membre du Comité d'audit

Néant

#### **14.1.6 Informations judiciaires**

Au cours des cinq dernières années, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire et du Conseil de surveillance visés aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent chapitre n'a fait l'objet de ou n'a été associé à :

- une condamnation pour fraude ;
- une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- une incrimination et/ou une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels) ;
- une interdiction ou un empêchement par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

#### **14.2 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par Sinouhé Immobilier**

La société Sinouhé Immobilier est majoritairement contrôlée par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire.

Le Groupe BLEECKER a adopté un schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, lesquels sont confiés à Sinouhé 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 montants totaux versés au titre des prestations réalisées par la société Sinouhé Immobilier, au titre de l'*Asset management* et de la gestion locative, pour les exercices clos les 31 août 2010, 2011 et 2012 ont été respectivement de 6.217.677 € H.T, 5.847.092 € HT et 6.649.104 € H.T. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par Sinouhé Immobilier des sociétés du Groupe BLEECKER, pour les exercices clos les 31 août 2010, 2011 et 2012, se sont élevées respectivement à 307.203 € HT, 290.045 € HT et 2.009.135 € HT.

La hausse constatée au 31 août 2012 par rapport au 31 août 2011 de ces prestations s'explique, par l'acquisition réalisée par la SARL GABRIELLI et financée en crédit-bail cf chapitre 26 – paragraphe 1 – Évènements marquants au cours de l'exercice, page 121, et par la mise en place de nombreux baux, notamment par la SARL WAGNER cf chapitre 5 – paragraphe 5.1.5 – Évènements marquants dans le développement de la société – année 2012, page 28.

Sinouhé Immobilier assure également, auprès de sociétés dans lesquelles Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON détiennent, directement ou indirectement, des participations significatives (ensemble, les « **Autres Sociétés** »), des missions similaires à celles exercées auprès du Groupe BLEECKER.

Cette situation est susceptible de créer des conflits d'intérêts (i) dans le cadre des missions d'*asset management*, (ii) dans le cadre d'opérations d'arbitrage, et (iii) dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants.

➤ *Conflits d'intérêts dans le cadre des missions d'asset management*

Il ne peut être exclu que la société Sinouhé Immobilier, dans le cadre des missions d'*asset management* auprès du Groupe BLEECKER, soit amenée à être en conflit entre les intérêts du Groupe BLEECKER et ses propres intérêts et qu'elle décide de privilégier ses propres intérêts au profit des intérêts du Groupe BLEECKER.

Ces conflits d'intérêts pourraient notamment se manifester lors de décisions d'investissement ; l'attribution des dossiers d'acquisition traités par Sinouhé Immobilier pourrait se faire en faveur du Groupe BLEECKER ou d'une Autre Société. Ces conflits d'intérêts pourraient avoir un effet défavorable sur la stratégie, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date d'enregistrement du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.

➤ *Conflits d'intérêts dans le cadre d'opérations d'arbitrage*

La société Sinouhé Immobilier pourrait être amenée à envisager des opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers entre le Groupe BLEECKER et les Autres Sociétés consistant en l'acquisition ou la cession d'actifs immobiliers par le Groupe BLEECKER auprès d'Autres Sociétés.

Les Autres Sociétés auraient intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque le Groupe BLEECKER aurait intérêt à acheter au prix le plus bas et inversement, et il existe en conséquence potentiellement un risque que les opérations d'arbitrage ne soient pas réalisées aux meilleures conditions par le Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date d'enregistrement du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.

➤ *Conflits d'intérêts dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants*

Sinouhé Immobilier assiste le Groupe BLEECKER et les Autres Sociétés dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants. Sinouhé immobilier pourrait donc être amenée à privilégier l'occupation de lots vacants d'actifs immobiliers détenus par ces Autres Sociétés au détriment de lots vacants détenus par le Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date d'enregistrement du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.

## **15. REMUNERATION ET AVANTAGE**

### **15.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants**

#### ***15.1.1 Membre du Directoire et Direction Générale***

Aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Directoire. Ceux-ci ne perçoivent par ailleurs aucune rémunération d'aucune autre société du Groupe BLEECKER.

Par ailleurs, la Société n'a pris aucun engagement de quelque nature qu'il soit, au bénéfice des membres du Directoire, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des

avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

#### **15.1.2 Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit**

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux membres du Conseil de surveillance par l'assemblée générale des actionnaires du 16 février 2012. Ceux-ci ne perçoivent par ailleurs aucune rémunération d'aucune autre société du Groupe BLEECKER.

Le Président, le Vice-président du Conseil de surveillance ainsi que les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération par la Société au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

Par ailleurs, la Société n'a consenti aucun avantage, de toute nature, au bénéfice des membres du Conseil de surveillance, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

Aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Comité d'audit.

#### **15.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages**

La Société n'a enregistré aucun engagement de retraite pour ses mandataires sociaux.

### **16. FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **16.1 Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance**

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance figurent au paragraphe 14.1 « Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance » ci-avant.

#### **16.2 Informations sur les contrats de services liant les membres du Directoire et/ou du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales**

Il est précisé que Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, membres du conseil, sont également membres du directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société Sinouhé Immobilier auprès de laquelle ont été externalisés l'asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER (cf paragraphe 18.4 ci-après).

## **16.3 Comités spécialisés**

### **16.3.1 Comité d'Audit**

Conformément à l'Ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 – art. 14, la Société s'est dotée, par décision du Conseil de Surveillance dans sa séance du 26 avril 2010, d'un comité d'audit chargé notamment d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Le Comité d'audit est composé de tous les membres du Conseil de surveillance.

## **16.4 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise**

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Dans l'hypothèse où une rémunération des dirigeants mandataires sociaux serait envisagée, ces recommandations seraient intégrées dans les réflexions sur le processus de mise en place de ces rémunérations.

Le Groupe BLEECKER ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le directoire et 4 membres pour le conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales et à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des autres sociétés cotées, et (iii) à l'absence de toute rémunération des membres des organes sociaux excluant de fait l'une des problématiques essentielles ayant conduit à la définition et à la diffusion des codes de gouvernement d'entreprise auxquels peuvent se référer d'autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société, étant précisé, comme l'indique le rapport du président du conseil de surveillance dont les termes sont repris ci-après (cf. section 16.8.1 du présent document de référence), que la Société a établi et met en œuvre des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

## **16.5 Pouvoirs et obligations du Directoire**

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

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, et ceux-ci peuvent poursuivre la Société, en exécution des engagements pris en son nom par le président du directoire ou un directeur général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

2. Les membres du directoire peuvent, avec l'autorisation du conseil de surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du directoire, et de chacun de ses membres.



3. Le directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.
4. Le directoire établit, et présente au conseil de surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société.

Le directoire convoque toutes assemblées générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

5. Les membres du directoire sont responsables envers la société ou envers les tiers, individuellement ou solidairement selon le cas, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

#### **16.6 Opérations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux, les mandataires sociaux ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2012**

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

Au 31 août 2012 la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

	<b>Actions et droits de vote</b>	<b>% capital et droits de vote (*)</b>
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	17,35
Thalie	1 662	0,14
<b>Sous-total Muriel Giraud</b>	<b>213 262</b>	<b>17,49</b>
Philippe Bucheton	211 400	17,33
AM Développement	2 864	0,23
<b>Sous-total Philippe Bucheton</b>	<b>214 264</b>	<b>17,56</b>
<b>Total de concert</b>	<b>427 526</b>	<b>35,05</b>

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

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

## **16.7 Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions**

### **16.7.1 Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions**

L'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

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

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 10 février 2011.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 ni à ce jour.

### **16.7.2 PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONNÉS GRATUITES**

L'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive :

- (i) qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive ; ou
- (ii) qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de quatre ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale ;

Étant entendu que le Directoire aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation ;

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 10 février 2011.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 ni à ce jour.

### **16.7.3 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONNÉS**

L'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser NEUF MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE SEPT MILLE CINQ CENTS (9.757.500) euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'assemblée générale extraordinaire,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelconque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne peut excéder 5 % de son capital.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 10 février 2011.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

## **16.8 Contrôle interne**

Le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société et le rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne au titre du dernier exercice clos le 31 août 2012 sont présentées ci-après.

### **16.8.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le contrôle interne au titre de l'exercice clos le 31 août 2012**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application des dispositions des articles L.226-10-1 et L 225-68 du Code de Commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31.08.2012 ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des procédures de rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

La SA BLEECKER (ci-après « BLEECKER » ou la « Société ») est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. Ce mode de fonctionnement repose sur une meilleure répartition des

pouvoirs entre ceux chargés de la gestion sociale (le directoire) et ceux ayant pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion (le conseil de surveillance). La séparation des fonctions de contrôle et de gestion est notamment bien adaptée aux exigences du gouvernement d'entreprise.

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de la SA BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Hormis la référence au code AFEP-MEDEF pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-68 du code de commerce (cf. présentation des rémunérations des membres des organes sociaux), la Société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le directoire et 4 membres pour le conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales et à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des autres sociétés cotées, et (iii) à l'absence de toute rémunération des membres des organes sociaux excluant de fait l'une des problématiques essentielles ayant conduit à la définition et à la diffusion des codes de gouvernement d'entreprise auxquels peuvent se référer d'autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société.

### **1. Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance**

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance sont définies par la loi et les statuts.

#### **Nomination des membres du Conseil de Surveillance**

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, sauf la faculté pour le conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale.

Pendant la durée de son mandat, chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'une (1) action au moins.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée fixée par la décision de l'assemblée générale les nommant mais ne pouvant pas excéder six (6) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

#### **Composition du Conseil de surveillance**

Le nombre des membres du Conseil de surveillance a été porté, aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 24 août 2011, de trois à quatre membres :

- Mme Joëlle MOULAIRE, Président du Conseil,  
*Date de 1<sup>ère</sup> nomination : 8 novembre 2006*  
*Date de début du mandat en cours : 10 février 2011*  
*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2017*
- Mme Sophie RIO-CHEVALIER, Vice-Président du Conseil,  
*Date de 1<sup>ère</sup> nomination : 8 novembre 2006*  
*Date de début du mandat en cours : 10 février 2011*  
*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2017*
- M. Jean Louis FALCO, membre,  
*Date de 1<sup>ère</sup> nomination : 28 juin 2007*  
*Date de début du mandat en cours : 24 février 2009*

*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015*

- RGI INVESTISSEMENTS SA, membre,

*Date de nomination : 24 août 2011*

*Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2017*

Parmi les membres du Conseil de Surveillance, deux d'entre eux : Monsieur Jean-Louis FALCO et RGI INVESTISSEMENTS SA sont considérés comme indépendants conformément au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF. En effet, selon ledit Code, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être et ne pas être lié directement ou indirectement à un client, un fournisseur, un banquier d'affaires, ou un banquier de financement significatif de la Société ou du Groupe, ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans

La Société a pris connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils. A ce jour, cet équilibre est parfaitement respecté.

#### Fonctionnement du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont convoqués à ses séances par tout moyen, même verbalement.

Les réunions du Conseil de surveillance ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles sont présidées par le président du Conseil de surveillance, et en cas d'absence de ce dernier, par le vice-président.

Les réunions sont tenues et les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

#### Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et il peut se faire communiquer par le Directoire tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance nomme et peut révoquer les membres du Directoire, dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance :

a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- la cession d'immeubles par nature,

- la cession totale ou partielle de participations,
- la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.

b) toute convention soumise à l'article L. 225-86 du code de commerce.

Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le Conseil de surveillance peut autoriser d'avance le Directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées au a) du paragraphe ci-dessus.

#### Exercice par le Conseil de surveillance de sa mission

Le Conseil de surveillance se réunit au moins une fois par trimestre sur un ordre du jour établi par son Président.

Les comptes semestriels et annuels sont notamment examinés au cours de deux réunions spécifiques du Conseil de surveillance.

Les procès-verbaux des réunions du conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### Les réunions du Conseil de surveillance au cours de l'exercice du 01.09.2011 au 31.08.2012 ont porté sur les sujets suivants :

*Séance du 13 octobre 2011:* Autorisation de mise en place d'une convention réglementée au profit des filiales SARL ANATOLE FRANCE et MARLLARME dans le cadre du contrat de taux plafond consenti par la « BCME » à BLEECKER – Elargissement du Comité d'Audit.

*Séance du 30 novembre 2011 :* Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2011 présentés par le Directoire.

*Séance du 13 décembre 2011 :* Garanties à octroyer dans le cadre du contrat de crédit bail immobilier souscrit par la filiale SARL GABRIELLI

*Séance du 16 décembre 2011 :* Garanties à octroyer dans le cadre du prêt bancaire souscrit par la filiale SARL GIDE.

*Séance du 20 décembre 2011 :* Activité du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice du 01.09.2011 au 31.08.2012 présentée par le Directoire.

*Séance du 25 avril 2012 :* Activité du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice du 01.09.2011 au 31.08.2012 présentée par le Directoire.

*Séance du 27 avril 2012 :* Promesse de vente de l'immeuble sis à Bussy-Saint-Georges (77)

*Séance du 29 juin 2012 :* Absorption par voie de transmission universelle du patrimoine de la filiale à 100 %, la SARL SAINT SAENS.

*Séance du 5 juillet 2012 :* Activité du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice du 01.09.2011 au 31.08.2012 présentée par le Directoire.

Les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des membres du Conseil de surveillance leur ont été communiqués préalablement aux réunions.

## **2. Modalités d'organisation du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance n'a pas adopté de règlement intérieur.

Les règles de fonctionnement du Conseil de surveillance découlent de la Loi et des statuts de la SA BLEECKER.

Le Conseil de surveillance élit en son sein un président et un vice-président, qui sont obligatoirement des personnes physiques, nommés pour la durée de leur mandat de membre du conseil de surveillance.

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

Le président est chargé de convoquer le conseil, quatre fois par an au moins, et d'en diriger les débats.

Le vice-président remplit les mêmes fonctions et a les mêmes prérogatives, en cas d'empêchement du président, ou lorsque le président lui a temporairement délégué ses pouvoirs.

Le Conseil de surveillance peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi ses membres.

Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

## **3. Comité d'Audit**

Conformément à l'article L 823-20 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008, la Société s'est dotée, par décision du Conseil de surveillance dans sa séance du 26 avril 2010, d'un comité d'audit chargé notamment d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ce Comité d'audit est régi par un règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance qui fixe les règles de composition, attributions et modalités de fonctionnement de ce Comité.

### ***3.1. Composition***

Le Conseil de surveillance fixe la composition et les attributions du Comité d'audit. Il peut décider à tout moment d'en modifier la composition. Le Conseil de surveillance désigne au sein du Comité un Président.

Conformément à la Loi, le Comité ne peut comprendre que des membres du Conseil de surveillance en fonction dans la Société. Un membre au moins du comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères définis par le Conseil de surveillance.

Lors de sa séance du 26 avril 2010, le Conseil de surveillance a nommé tous les membres du Conseil en fonction à cette date, en qualité de membres du Comité et désigné Madame Joëlle MOULAIRE aux fonctions de Président du Comité.

Lors de sa séance du 13 octobre 2011, le Conseil de surveillance a élargi l'effectif du Comité d'audit en intégrant comme nouveau membre la société RGI INVESTISSEMENTS SA, nommée le 24 août 2011 au Conseil de surveillance. Tous les membres du Conseil de surveillance, en fonction à ce jour, sont donc membres du Comité d'audit.

### ***3.2. Attributions***

Le Comité d'audit a pour mission essentielle :

- de procéder à l'examen des comptes et de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de la Société ;
- d'assurer le suivi :
  - du processus d'élaboration de l'information financière ;
  - de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
  - du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes ;
  - de l'indépendance des Commissaires aux Comptes. Dans le cadre de cette mission, le Comité doit émettre une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation.

Le Comité rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

### *3.3. Modalités de fonctionnement*

Le Comité se réunit sur convocation de son Président et définit la fréquence de ses réunions. Celles-ci se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu décidé par le Président.

Le Président du Comité établit l'ordre du jour des réunions et dirige les débats. Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres du Comité doit être présente. Les membres du Comité ne peuvent pas se faire représenter. Un des membres du Comité assure le secrétariat des réunions.

Un compte rendu écrit de chaque réunion est établi. Ce procès-verbal est communiqué aux membres du Comité et le cas échéant, aux autres membres du Conseil de surveillance.

Le Comité peut décider d'inviter à ses réunions, en tant que de besoin, toute personne de son choix.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an avant les séances du Conseil de surveillance à l'ordre du jour desquelles est inscrit l'examen des comptes annuels et semestriels et/ou la proposition de nomination de Commissaires aux Comptes.

Le Président veille à ce que la documentation nécessaire à l'exercice des missions des membres du Comité, soit mise à leur disposition dans un délai raisonnable préalable à chaque réunion du Comité.

Le Directoire présente les comptes annuels et semestriels au Comité. Lors de la présentation de ces comptes au Conseil de surveillance, le Président du Comité présente les observations éventuelles de ce dernier.

Le Comité se réunit, en outre, toutes les fois qu'il le juge utile, notamment en cas d'évènement important pour la Société.

Les membres du Comité reçoivent, lors de leur nomination, une information sur les spécificités comptables, financières et opérationnelles en vigueur dans la Société et son groupe.

Pour l'accomplissement de sa mission, le Comité peut entendre, hors de la présence des mandataires sociaux, les Commissaires aux Comptes, les dirigeants et directeurs responsables de l'établissement des comptes, de la trésorerie et du contrôle interne. Il peut aussi se faire assister par des conseils extérieurs, aux frais de la Société.

Le Comité rend compte de ses travaux au Conseil de surveillance à la plus prochaine réunion de celui-ci.



Au cours de l'exercice du 01.09.2011 au 31.08.2012, le Comité d'audit s'est réuni :

. le 30 novembre 2011 sur l'ordre du jour suivant :

- Évènements marquants de l'exercice clos le 31.08.2011 ;
- Gestion locative et asset management ;
- Examen des expertises des immeubles ;
- Analyse des comptes consolidés au 31.08.2011 qui sera présentée au Conseil de Surveillance ;
- Perspectives pour l'exercice ouvert le 01.09.2011.

. le 24 avril 2012 pour l'examen des comptes consolidés semestriels arrêtés au 29.02.2012.

### *3.4. Rémunération des membres du Comité d'Audit*

La rémunération des membres du Comité d'Audit est fixée par le Conseil de Surveillance et prélevée sur les jetons de présence. Lors de sa séance du 26 avril 2010, le Conseil de surveillance a décidé qu'il ne serait pas octroyé de rémunération spécifique aux membres du Comité d'Audit.

## **4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques**

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

### *4.1. Périmètre du contrôle interne*

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

### *4.2. Les principaux intervenants du contrôle interne*

#### **- Le Conseil de surveillance**

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

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

## **- Le Directoire**

### Composition du Directoire

Le Directoire est composé, à ce jour, de 2 membres :

- Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.
- M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

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

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance.

Le Directoire est nommé pour une durée de six ans. Le Directoire actuellement en fonction, qui a été nommé le 8 novembre 2006, a été renouvelé pour une nouvelle durée de six ans le 8 novembre 2012.

Le Conseil de surveillance du 8 novembre 2012, a également renouvelé dans ses fonctions Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD en qualité de Président et Monsieur Philippe BUCHETON en qualité de Directeur Général pour la durée de leur mandat de membre du Directoire.

### Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

### Réunions du Directoire

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

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

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

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

### 4.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

La SA BLEECKER n'employant pas de salariés, la société Sinouhé Immobilier assure, pour le compte de la SA BLEECKER et de ses filiales, et sous leur contrôle, le rôle d'*asset manager*, dans le cadre d'un contrat d'*asset management* (Contrat de Gestion) ainsi que la gestion locative des actifs immobiliers et les relations avec les locataires, dans le cadre de mandats de gestion et d'administration.

#### Organisation opérationnelle

Sinouhé Immobilier assiste le Directoire dans la définition de sa stratégie et de sa politique de valorisation des immeubles.

Sinouhé Immobilier, en sa qualité de prestataire d'Asset Management :

- . organise et supervise la gestion immobilière locative assurée par les équipes « Administrateur de biens », adapte les mandats de gestion immobilier aux besoins de la SA BLEECKER et de ses filiales
- . contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,
- . organise la réalisation des travaux de construction et de réhabilitation,
- . veille à la souscription par la société concernée de toute police d'assurance requise et aux paiements de primes,
- . assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans leur politique d'investissement :
  - présentation de l'actif immobilier répondant aux critères d'investissement fixés à la SA BLEECKER ou à la filiale concernée, ou encore aux Comités d'Investissement institués pour tout investissement en partenariat avec le fonds d'investissement anglais REVCAP ou avec le fonds d'investissement américain PRAMERICA, supervision des différents audits préalables à l'acquisition, collaboration à la négociation et à la rédaction des différents actes de la procédure d'acquisition,
  - mise en relation avec tout établissement financier susceptible de mettre en place les financements ou refinancements souhaités, collaboration à la négociation et à la rédaction des contrats, suivi du processus de mise en place,
- . assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans le cadre de sa politique d'arbitrage à tous les stades du processus de vente jusqu'à son terme.

Aux termes de son avenant n° 3 en date du 3 janvier 2011, le contrat d'*asset management* (Contrat de Gestion) a une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, il est prorogeable tacitement pour des périodes de 5 ans suite à ce terme.

Sinouhé Immobilier, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Préfecture de Police de Paris, Gestion G 4876 Caisse de Garantie CEGI police n° 22956GES041, Assurance AGF police N° 41404407 - a pour mission d'assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte de la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature desdits mandat et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an.

## Organisation fonctionnelle

Sinouhé Immobilier, en sa qualité d'Asset Manager assume notamment les fonctions suivantes :

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

### *4.4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place*

#### Non paiement des loyers

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

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

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

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

#### Assurance des immeubles

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

La police d'assurance responsabilité civile propriétaire d'immeuble non occupant a été souscrite sur l'ensemble des actifs du portefeuille, elle couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à BLEECKER et/ou ses filiales en cas de dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

### Évolution du marché immobilier

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

### Environnement et santé

L'activité du Groupe BLEECKER est soumise aux lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionelles, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique, les risques naturels et technologiques, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement et la pollution des sols.

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

### Fluctuation des taux d'intérêts

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la mise en place d'instruments de couverture de taux (caps).

### Trésorerie

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit.

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

### Risques juridiques et fiscaux.

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

### Contrôle de l'information financière et comptable

Les comptabilités des sociétés du Groupe BLEECKER sont informatisées et en lien avec les systèmes de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

##### **5. Autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote excepté un pacte d'actionnaires concernant la Société, conclu le 28 juin 2007 entre Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton respectivement Président et Directeur Général, membres du Directoire. L'Autorité des marchés financiers a été destinataire de ce pacte par un courrier du 3 juillet 2007.

Ce pacte, constitutif d'une action de concert, prévoit notamment :

- un engagement de se concerter avant toute assemblée générale et de voter dans un sens identique ;
- un engagement d'assurer – si les droits de vote détenus le permettent en assemblée générale – la présence au conseil de surveillance d'une majorité de membres désignés d'un commun accord ou à parité à défaut d'accord ;
- un engagement de faire en sorte que Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton soient membres du directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de président du directoire et de directeur général de BLEECKER) ;
- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d'une part, du groupe constitué de Muriel Marcilhacy-Giraud et de la société Thalie et, d'autre part, du groupe constitué de Philippe Bucheton et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
  - un engagement de chacun des deux groupes visés ci-dessus de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
  - un engagement de ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d'offre publique obligatoire ;

- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Les modalités de nomination des membres du Directoire sont décrites au paragraphe 4.2 ci-avant.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique, étant précisé à ce jour la Société n'emploie aucun salarié.

#### **6. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Les statuts de la SA BLEECKER précisent à l'article 23 les conditions de participation des actionnaires aux Assemblées Générales.

#### **7. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux**

Le Conseil de surveillance a pris acte, lors de sa réunion de 10 novembre 2008, des recommandations de l'AFEP et du MEDEF du 6 octobre 2008 sur la question de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et notamment :

- les principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées,
- la séparation du statut de mandataire social et de salarié,
- la limitation des indemnités de départ,
- le renforcement de l'encadrement des régimes de retraites supplémentaires,
- des règles complémentaires pour les options d'achat ou de souscription d'actions et l'attribution d'actions de performance,
- une transparence améliorée sur tous les éléments de la rémunération,
- un mécanisme de suivi.

##### *7.1. Rémunération et avantages accordés aux membres du Conseil de surveillance par la Société*

L'article 16 (« Rémunération des membres du Conseil de surveillance ») des statuts de la Société stipule :

*« Des jetons de présence peuvent être alloués au conseil de surveillance par l'assemblée générale. Le conseil les répartit librement entre ses membres. »*

*Le conseil peut également allouer aux membres du conseil de surveillance des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévues par la loi. »*

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux membres du Conseil de surveillance par l'assemblée générale des actionnaires du 16 février 2012.

Le Président, le Vice-président du Conseil de surveillance ainsi que les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération par la Société au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

Par ailleurs, la Société n'a pris aucun avantage, de toute nature, au bénéfice des membres du Conseil de surveillance, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

## 7.2. Rémunération et avantages accordés aux membres du Directoire par la Société

La rémunération des membres du Directoire est fixée par les dispositions de l'article 21 (« Rémunération des membres du Directoire ») des statuts de la Société qui stipule :

*« Le conseil de surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du directoire, et fixe les nombres et conditions des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement attribuées. »*

Aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Directoire.

Par ailleurs, la Société n'a pris aucun avantage de quelque nature qu'il soit, au bénéfice des membres du Directoire, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celle-ci.

Les informations ci-dessus relatives aux rémunérations des dirigeants mandataires sociaux sont reprises dans les tableaux ci-dessous, conformément à la présentation standardisée définie par l'AFEP et le MEDEF.

Fait à Paris, le 19 novembre 2012.

Le Président du Conseil de Surveillance



**Tableau 1**

<i>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</i>								
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillées au Tableau 2)		Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		TOTAL	
	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire								
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire								
Joëlle MOULAIRE, Président du Conseil de surveillance								
Sophie RIO-CHEVALIER, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président								
Jean-Louis FALCO, Membre du Conseil de surveillance								
RGI INVESTISSEMENTS SA, Membre du Conseil de surveillance								

**Tableau 2**

*Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social*

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération fixe		Rémunération variable		Rémunération exceptionnelle		Jetons de présence		Avantage en nature		TOTAL												
	Montants au titre de l'exercice N-1	Montants au titre de l'exercice N	Montants au titre de l'exercice N-1	Montants au titre de l'exercice N	Montants au titre de l'exercice N-1	Montants au titre de l'exercice N	Montants au titre de l'exercice N-1	Montants au titre de l'exercice N	Montants au titre de l'exercice N-1	Montants au titre de l'exercice N	Montants au titre de l'exercice N-1	Montants au titre de l'exercice N											
	dus	Versés	dus	Versés	dus	Versés	dus	Versés	dus	Versés	dus	Versés	dus	Versés									
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire																							
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire																							
Joëlle MOULAIRE, Président du Conseil de surveillance																							
Sophie RIO-CHEVALIER, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président																							
Jean-Louis FALCO Membre du Conseil de surveillance																							
RGI INVESTISSEMENTS SA, Membre du Conseil de surveillance																							

**Tableau 3**

*Tableau sur les jetons de présence*

Membres du Conseil de surveillance	Jetons de présence versés en N-1	Jetons de présence versés en N
Joëlle MOULAIRE		
Sophie RIO-CHEVALIER		
Jean-Louis FALCO		
RGI INVESTISSEMENTS SA		
<b>TOTAL</b>		

**Tableau 4**

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</i>						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Natures des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD						
Philippe BUCHETON						
Joëlle MOULAIRE						
Sophie RIO-CHEVALIER						
Jean-Louis FALCO						
RGI INVESTISSEMENTS SA						

**Tableau 5**

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</i>				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Natures d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Joëlle MOULAIRE				
Sophie RIO-CHEVALIER				
Jean-Louis FALCO				
RGI INVESTISSEMENTS SA				

**Tableau 6**

<i>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</i>					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Muriel MARCILHACY-GIRAUD					
Philippe BUCHETON					
Joëlle MOULAIRE					
Sophie RIO-CHEVALIER					
Jean-Louis FALCO					
RGI INVESTISSEMENTS SA					

**Tableau 7**

<i>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</i>				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Années d'attribution
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Joëlle MOULAIRE				
Sophie RIO-CHEVALIER				
Jean-Louis FALCO				
RGI INVESTISSEMENTS SA				

**16.8.2 Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société au titre de l'exercice clos le 31 août 2012**

Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil de Surveillance de la société BLEECKER

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société BLEECKER et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 août 2012.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

## **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Paris, le 10 décembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

**Farec**

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

Jean-Pierre Bertin  
Associé

Laurent Bouby  
Associé

## 17. SALARIES

Le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salariés.

## 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Principaux actionnaires à la date du présent document de référence

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2012 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	17,3487%	211600	18,8141%
SARL Thalie	1 662	0,1363%	1 662	0,1478%
Philippe Bucheton	211 400	17,3323%	211 400	18,7964%
SAS AM Développement	2 864	0,2348%	2 864	0,2546%
<b>Sous total Concert</b>	<b>427 526</b>	<b>35,0521%</b>	<b>427 526</b>	<b>38,0129%</b>
RGI Investissements SA	243 936	19,9999%	243 936	21,6893%
Xavier Giraud	194 228	15,9244%	194 228	17,2695%
Aurélie Giraud	168 810	13,8404%	168 810	15,0095%
Public	90 186	7,3941%	90 186	8,0189%
Auto-détention	95 000	7,7889%	-	0%
<b>Total</b>	<b>1 219 686</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 124 686</b>	<b>100,00%</b>

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2011 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	17,3487%	211600	18,8141%
SARL Thalie	1 662	0,1363%	1 662	0,1478%
Philippe Bucheton	211 400	17,3323%	211 400	18,7964%
SAS AM Développement	2 864	0,2348%	2 864	0,2546%
<b>Sous total Concert</b>	<b>427 526</b>	<b>35,0521%</b>	<b>427 526</b>	<b>38,0129%</b>
RGI Investissements SA	243 936	19,9999%	243 936	21,6893%
Xavier Giraud	194 228	15,9244%	194 228	17,2695%
Aurélie Giraud	168 810	13,8404%	168 810	15,0095%
Public	90 186	7,3941%	90 186	8,0189%
Auto-détention	95 000	7,7889%	-	0%
<b>Total</b>	<b>1 219 686</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 124 686</b>	<b>100,00%</b>

L'augmentation du capital réservée à RGI Investissements SA décidée le 24 août 2011 et réalisée le 26 août 2011, a fait l'objet de déclarations de franchissements de seuils légaux (D&I n° 211C1591 du 29.08.2011) <http://www.amf-france.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=67522&txtsch=> (D&I n° 211C1598 du 30.08.2011) <http://www.amf-france.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=67549&txtsch=> (D&I n° 211C1621 du 01.09.2011) <http://www.amf-france.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=67632&txtsch=>

Les informations détaillées relatives à ces franchissements de seuils légaux figurent au paragraphe 21.1.5 dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 décembre 2011 en page 116.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2010 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	21,6859%	211600	24,0250%
SARL Thalie	1 662	0,1703%	1 662	0,1887%
Philippe Bucheton	211 400	21,6654%	211 400	24,0023%
SAS AM Développement	2 864	0,2935%	2 864	0,3252%
<b>Sous total Concert</b>	<b>427 526</b>	<b>43,8151%</b>	<b>427 526</b>	<b>48,5411%</b>
Xavier Giraud	194 228	19,9055%	194 228	22,0526%
Aurélie Giraud	168 810	17,3005%	168 810	19,1666%
Public	90 186	9,2427%	90 186	10,2396%
Auto-détention	95 000	9,7361%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>975 750</b>	<b>100,00%</b>	<b>880 750</b>	<b>100,00%</b>

## 18.2 Droits de vote des principaux actionnaires

Les statuts de la Société ne prévoient pas de droits de vote double. Les droits de vote sont identiques pour chacun des actionnaires de la Société. La Société n'a mis en œuvre aucune mesure particulière, autres que celles résultant des lois et règlements applicables (cf. en particulier le paragraphe 18.4 *in fine* ci-dessous), à l'effet de prévenir tout contrôle abusif de la part de certains actionnaires de la Société.

## 18.3 Actionnaires significatifs de la Société

Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, ont conclu le 28 juin 2007, un pacte d'actionnaires qui a donné lieu à l'obtention d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique de l'Autorité des marchés financiers en date du 31 mai 2007 (D&I n° 207C1021) et ainsi qu'à une publication en date du 9 juillet 2007 (D&I n° 207C1360).

Au 31 août 2012, la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote (*)
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	17,35
Thalie	1 662	0,14
<b>Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud</b>	<b>213 262</b>	<b>17,49</b>
Philippe Bucheton	211 400	17,33
AM Développement	2 864	0,23
<b>Sous-total Philippe Bucheton</b>	<b>214 264</b>	<b>17,56</b>
<b>Total de concert</b>	<b>427 526</b>	<b>35,05</b>

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



#### **18.4 Accord portant sur le contrôle de la Société**

A la date du présent document de référence, il existe un pacte d'actionnaires conclu le 28 juin 2007 entre Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton concernant la Société, dont l'Autorité des marchés financiers a été destinataire par un courrier du 3 juillet 2007.

Ce pacte, constitutif d'une action de concert, prévoit notamment :

- un engagement de se concerter avant toute assemblée générale et de voter dans un sens identique ;
- un engagement d'assurer – si les droits de vote détenus le permettent en assemblée générale – la présence au conseil de surveillance d'une majorité de membres désignés d'un commun accord ou à parité à défaut d'accord ;
- un engagement de faire en sorte que Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton soient membres du directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de président du directoire et de directeur général de BLEECKER) ;
- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d'une part, du groupe constitué de Muriel Marcilhacy-Giraud et de la société Thalie et, d'autre part, du groupe constitué de Philippe Bucheton et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
- un engagement de chacun des deux groupes visés ci-dessus de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
- un engagement ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d'offre publique obligatoire ;
- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Ainsi qu'il est plus amplement exposé dans le présent document de référence, Madame Marcilhacy-Giraud et Monsieur Bucheton, membres du concert, sont également membres du directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société Sinouhé Immobilier auprès de laquelle ont été externalisés l'asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER. Toutefois, l'application des règles régissant les conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce) conduit à soumettre les conventions conclues entre la Société et Sinouhé Immobilier à l'assemblée générale de la Société, au sein de laquelle les membres du concert, étant intéressés, ne participent pas au vote. Compte tenu de la taille de la Société et du nombre de membres du Conseil de Surveillance (4), il n'a pas été jugé nécessaire que le Conseil de Surveillance soit majoritairement composé de membres indépendants (deux membres du Conseil pouvant être jugés indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF : Monsieur Jean-Louis FALCO et RGI INVESTISSEMENTS SA, les deux autres membres du Conseil occupant des fonctions salariées de Directeur Général de AM Développement et Secrétaire Général de THALIE – cf. Section 14.1.4).

Le Groupe BLEECKER ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le directoire et 4 membres pour le conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales et à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des autres sociétés cotées, et (iii) à l'absence de toute rémunération des membres des organes sociaux excluant de fait l'une des problématiques essentielles ayant conduit à la définition et à la diffusion des codes de gouvernement d'entreprise auxquels peuvent se référer d'autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société, étant précisé, comme l'indique le rapport du président du conseil de surveillance dont les termes sont repris ci-après (cf. section 16.8.1 du présent document de référence), que la Société a établi et met en œuvre des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

## **19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

### **19.1 Transactions avec les parties liées**

Les opérations entre BLEECKER SA et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos respectivement le 31 août 2012 figurant à la section 19.2 ci-dessous, 31 août 2011 figurant à la section 19.3 ci-dessous, et le 31 août 2010, figurant à la section 19.4 ci-dessous.

### **19.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2012**

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **I. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

#### **1.1 Convention conclue avec les filiales de la société Bleecker**

##### ***1.1.1 Convention financière au profit de la filiale Anatole France***

Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe BUCHETON

Date du Conseil de Surveillance autorisant la convention : 13 octobre 2011

Le 13 octobre 2011, un avenant à la convention d'affectation partielle du bénéfice du contrat de garantie de taux plafond consenti par la « BCME » à Bleecker en date du 24 mars 2011, a été signé avec la société Anatole France, afin de réduire l'affectation partielle de la Tranche A, en fonction de ses nouveaux besoins prévisionnels, selon le calendrier ci-après :

<b>Société</b>	<b>Montant couvert (K€)</b>	<b>Date d'effet (première et dernière échéance)</b>	<b>Date d'expiration</b>
Anatole France	2 516	13/10/2011	12//04/2016
Tranche A	1 924	13/01/2016	

Cette réduction de couverture a été consentie moyennant le remboursement partiel de la prime versée par la société Anatole France, à savoir 42 170 euros HT.

Le calendrier de la Tranche B est demeuré inchangé.

### **1.1.2 Convention financière au profit de la filiale Mallarmé**

Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe BUCHETON

Date du Conseil de Surveillance autorisant la convention : 13 octobre 2011

A la demande de la société Mallarmé, une affectation complémentaire au titre du contrat de garantie de taux plafond, consenti par la « BCME » à Bleecker en date du 24 mars 2011, lui a été consentie le 13 octobre 2011. Elle varie en fonction des besoins prévisionnels de la société Mallarmé, selon le calendrier ci-après :

<b>Société</b>	<b>Montant couvert (K€)</b>	<b>Date d'effet (première et dernière échéance)</b>	<b>Date d'expiration</b>
Mallarmé	2 800	13/10/2011	12/04/2016
	2 518	13/01/2016	

Le montant de la prime réglé par la société Mallarmé s'est élevé à 42 170 euros HT.

## **II. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **1 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1.1 Convention conclue avec l'ensemble de vos filiales et sous-filiales et avec la société Sinouhé Immobilier**

##### **1.1.1 Convention de licence non exclusive de la marque « Bleecker »**

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société a concédé à titre gratuit la licence non exclusive de la marque « BLEECKER », dont elle est propriétaire, et du logo y attaché :

- à ses filiales et à ses sous-filiales,
- ainsi qu'à la société Sinouhé Immobilier, son asset manager.

#### **1.2 Conventions conclues avec les filiales et les sous-filiales de Bleecker**

##### **1.2.1 Convention de pool de trésorerie**

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société assure le rôle de société centralisatrice de trésorerie pour le compte de ses filiales et de ses sous filiales aux conditions suivantes :

- fusion des échelles d'intérêts réalisée par les banques des sociétés membres du pool de trésorerie,
- intérêt aux taux fiscalement admis rémunérant les avances consenties dans un sens ou dans l'autre par chacune des sociétés membres.

Les produits d'intérêts de l'exercice s'élèvent à 1 050 213 euros.

Les charges d'intérêts de l'exercice s'élèvent à 1 122 464 euros.

### **1.2.2 Convention de gestion de trésorerie**

Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe BUCHETON

La convention de gestion de trésorerie entre votre société et les sociétés Vivaldi et Wagner, s'est poursuivie dans les mêmes conditions, à savoir :

- un intérêt au taux maximum fiscalement admis pour ce qui concerne la déductibilité des intérêts des comptes d'associés, rémunérant les avances consenties dans un sens ou dans l'autre par chacune des sociétés membres.

Cette convention de gestion de trésorerie a été mise en place à la demande de la société Eurohypo Aktiengesellschaft dans le cadre des ouvertures de crédit que cette dernière a consenties aux sociétés Vivaldi et Wagner.

Les produits d'intérêts s'élèvent à 342 661 euros.

### **1.2.3 Conventions financières au profit des filiales Mallarmé et Rameau**

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et/ou Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société a affecté partiellement le bénéfice d'un contrat de garantie de taux plafond qu'elle a elle-même souscrit auprès d'un établissement bancaire :

<b>Sociétés</b>	<b>Approbation par le Conseil de surveillance</b>	<b>Montant couvert (K€)</b>	<b>Date d'effet</b>	<b>Date d'expiration</b>
Mallarmé	31/08/2007	4 627	31/03/2009	31/08/2012
		4 306	31/10/2011	
Rameau	31/08/2007	4 791	31/03/2009	31/08/2012
		3 995	31/10/2011	

Les primes ont été payées lors de la signature des conventions d'affectation.

Cette convention n'a pas porté effet sur l'exercice.

Le contrat de garantie de taux plafond signé le 4 septembre 2007 par Bleecker auprès de BNP PARIBAS sur une durée de 5 ans à compter du 31 août 2007, et qui avait été partiellement affecté aux filiales Mallarmé et Rameau, s'est terminé le 31 août 2012.

### **1.2.4 Conventions financières au profit des filiales Anatole France, Mallarmé, Moussorgski, Ravel et Mahler**

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et/ou Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société a affecté partiellement le bénéfice d'un contrat de garantie de taux plafond qu'elle a elle-même souscrit auprès d'un établissement bancaire :

Sociétés	Approbation par le Conseil de surveillance	le Montant couvert (K€)	Date d'effet (première et dernière échéance)	Date d'expiration
Anatole France Tranche B	11/04/2011	4 200	13/04/2014 13/01/2016	12/04/2016
Mallarmé	11/04/2011	4 306 3 511	13/10/2011 13/01/2016	12/04/2016
Moussorgski	11/04/2011	9 004 8 339	13/04/2013 13/01/2016	12/04/2016
Ravel	11/04/2011	5 806 4 316	13/04/2013 13/01/2016	12/04/2016
Mahler	11/04/2011	10 600	13/07/2014 13/01/2016	12/04/2016

Les primes ont été payées lors de la signature des conventions d'affectation.

Cette convention n'a pas porté effet sur l'exercice.

### 1.3 Conventions conclues avec la société Sinouhé Immobilier

#### 1.3.1 Contrat de domiciliation au 39, avenue George V à Paris (75008)

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société bénéficie d'un contrat de domiciliation au 39, avenue George V à Paris (75008), consentie par la Sinouhé Immobilier, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, moyennant une redevance forfaitaire annuelle de 1 600 euros HT.

#### 1.3.2 Mandats de gestion

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société a confié à la société Sinouhé Immobilier deux mandats de gestion et d'administration pour ses biens immobiliers. En sa qualité d'administrateur de biens, la mission de la société Sinouhé Immobilier consiste à assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte de votre Société et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers ou preneurs à crédit-bail immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

Les honoraires sont calculés au taux de 2% sur la base des sommes hors taxes afférentes aux locations et à leurs suites, facturées par la société Sinouhé Immobilier aux locataires.

Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ces deux mandats s'élève à 12 503 euros HT.

#### 1.3.3 Contrat de gestion

Membres du Directoire concernés : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON

Votre société bénéficie d'un contrat de gestion avec la société Sinouhé Immobilier qui assure les missions suivantes :

- Prestations d'assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d'asset management,
- Prestations d'acquisition :

- Assistance dans la recherche d'actifs,
- Audit des actifs sélectionnés,
- Négociation,
- Mise en place de financements,
- Prestations de financement :
  - Conseil,
  - Assistance à la recherche d'offres de prêt,
  - Négociation,
  - Rédaction des conventions pour la mise en place des financements,
- Prestations de Vente.

Les conditions de rémunération des prestations du contrat de gestion sont les suivantes :

Type de prestation	Base de rémunération	Rémunération
Prestations d'assistance à la stratégie du Groupe :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre
Prestations d'asset management :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre, et au minimum 1 000 euros par trimestre
Prestations d'acquisition :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix d'acquisition	1,50%
- En cas de levée anticipée d'option de contrat de crédit-bail immobilier :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix d'acquisition	0,30%
- En cas d'acquisition par signature d'un contrat de promotion immobilière :	Montant du contrat de promotion immobilière augmenté du prix d'acquisition en cas d'acquisition concomitante	1,50%
- En cas de VEFA :	Montant de la VEFA	1,50%
Prestations de financement :	Montant en principal du financement	1,00%
Prestations de vente :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix de vente	1,50%
- En cas de vente par signature d'un contrat de promotion immobilière :	Montant du contrat de promotion immobilière augmenté du prix de vente en cas de vente concomitante	1,50%
- En cas de VEFA :	Montant de la VEFA	1,50%

Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 2 935 507 euros HT contre 2 722 996 euros HT au titre de l'exercice précédent.

#### **1.4 Convention conclue avec la société Thalie**

##### **1.4.1 Convention de compte courant**

Membre du Directoire concerné : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD

Le compte courant de la Société Thalie d'un montant de 14 000 000 euros versés dans les livres de Bleecker, bloqué le 1<sup>er</sup> septembre 2011 pour une durée devant expirer au plus tard le 31 août 2016, a été rémunéré sur la base du taux annuel Euribor 3 mois + 1,60.

Par ailleurs, toute somme excédant le montant de 14 000 000 euros ci-dessus bloqué, portée au crédit du compte courant d'actionnaire de la Société Thalie ouvert dans les livres de Bleecker, a été rémunérée sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

A la clôture de l'exercice, le compte courant bloqué d'actionnaire de la société Thalie présente un solde créditeur de 14 000 000 euros, auquel s'ajoute un compte courant non bloqué créditeur pour 5 080 562 euros.

Les intérêts pris en charge sur l'exercice s'élèvent au total à 607 671 euros HT.

## **1.5 Convention conclue avec la société AM Développement**

### **1.5.1 Convention de compte courant**

Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe BUCHETON

Le compte courant de la Société AM Développement d'un montant de 10 000 000 euros versés dans les livres de Bleecker, bloqué le 1<sup>er</sup> septembre 2011 pour une durée devant expirer au plus tard le 31 août 2016, a été rémunéré sur la base du taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,60.

Par ailleurs, toute somme excédant le montant de 10 000 000 euros ci-dessus bloqué, portée au crédit du compte courant d'actionnaire de la Société AM Développement ouvert dans les livres de Bleecker, a été rémunérée sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

A la clôture de l'exercice, le compte courant bloqué d'actionnaire de la société AM Développement présente un solde créditeur de 10 000 000 euros, auquel s'ajoute un compte courant non bloqué créditeur pour 170 570 euros.

Les intérêts pris en charge par votre société sur l'exercice s'élèvent au total à 277 329 euros HT.

Les Commissaires aux Comptes

**Farec**

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

Jean-Pierre Bertin  
Associé

Laurent Bouby  
Associé

## **19.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2011**

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2011 figure dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 décembre 2011 en pages 100 à 106.

#### **19.4 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2010**

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2010 figure dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 4 août 2011 en pages 95 à 100.

### **20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**

#### **20.1 Bilan et comptes annuels sociaux**

##### **20.1.1 Comptes annuels au 31 août 2012**

Les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2012, selon les mêmes principes comptables qu'au titre de l'exercice précédent, figurent en annexe 1 du présent document de référence.

#### **20.2 Informations financières pro-forma (comptes sociaux)**

Néant.

#### **20.3 États financiers consolidés**

##### **20.3.1 Comptes consolidés au 31 août 2012**

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2012, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2011, établis selon les mêmes principes comptables, figurent en annexe 2 du présent document de référence.

##### **20.3.2 Comptes consolidés au 31 août 2011**

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2011 figurent dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 décembre 2011 en pages 164 à 193 (annexe 2).

##### **20.3.3 Comptes consolidés au 31 août 2010**

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2010 figurent dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 4 août 2011 en pages 168 à 199 (annexe 2).



## **20.4 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux**

### **20.4.1 Comptes sociaux au 31 août 2012**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 août 2012 sur :

le contrôle des comptes annuels de la société **BLEECKER**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,  
la justification de nos appréciations,  
les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1 Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

#### **2 Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'équivalence selon les modalités présentées dans le paragraphe 2.4 « Immobilisations financières » de la note 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'équivalence et à vérifier que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### **3 Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris, le 10 décembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

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

**Farec**

Laurent Bouby  
Associé

Jean-Pierre Bertin  
Associé

## **20.5 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés**

### **20.5.1 Comptes consolidés au 31 août 2012**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 août 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société **BLEECKER**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1 Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## **2 Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- la note 9.5.2 « Immeubles de placement (IAS 40) » des états financiers expose les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à un expert indépendant dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et à nous assurer que la note aux états financiers donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **3 Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris, le 10 décembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

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

**Farec**

Laurent Bouby  
Associé

Jean-Pierre Bertin  
Associé

### **20.5.2 Comptes consolidés au 31 août 2011**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2011 figure dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 décembre 2011 en pages 109 à 111.

### **20.5.3 Comptes consolidés au 31 août 2010**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2010 figure dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 4 août 2011 en pages 113 à 115.

## 20.6 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	GRANT THORNTON				FAREC			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2012	31/08/2011	31/08/2012	31/08/2011	31/08/2012	31/08/2011	31/08/2012	31/08/2011
<b>Audit</b>								
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
<input type="checkbox"/> Émetteur	100 500	97 750	92,12 %	92,43 %	100 500	97 750	100 %	100 %
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement	8 600	8 000	7,88 %	7,57 %				
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<input type="checkbox"/> Émetteur								
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement								
Sous-total	109 100	105 750	100 %	100 %	100 500	97 750	100 %	100 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social								
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)								
Sous-total								
<b>TOTAL</b>	<b>109 100</b>	<b>105 750</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100 500</b>	<b>97 750</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2008	31/08/2009	31/08/2010	31/08/2011	31/08/2012
<b>I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE</b>					
a) Capital Social.....	18 703 688	18 002 587,50	18 002 587,50	22 503 206,70	22 503 206,70
b) Nombre d’actions émises.....	1 013 750	975 750	975 750	1 219 686	1 219 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....					
<b>II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	4 577 818	685 356	308 943	429 577	538 785
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(2 258 631)	6 594 876	(3 045 220)	(3 585 991)	(5 684 583)
c) Impôt sur les bénéfices.....	407 877	-	-	-	-
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(3 092 952)	(11 536 348)	15 079 651	(3 523 345)	(5 038 952)
e) Montant des bénéfices distribués.....	82 099,20	-	-	-	-
<b>III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(2,63)	6,75	(3,12)	(2,94)	(4,66)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	(3,05)	(18,45)	15,45	(2,89)	(4,13)
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	-	-	-	-	-
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	-	-	-	-	-

## **20.7 Informations financières pro-forma (comptes consolidés)**

Néant.

## **20.8 États financiers consolidés**

Cf. paragraphe 20.3 ci-avant du présent document de référence.

## **20.9 Vérification des informations financières historiques annuelles**

Cf. paragraphe 20.5 ci-avant du présent document de référence.

## **20.10 Date des dernières informations financières annuelles**

31 Août 2012.

## **20.11 Informations intermédiaires et autres**

Néant

## **20.12 Politique de distribution de dividendes**

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour lequel la Société a opté le 27 septembre 2007 avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2007. Ce régime fiscal subordonne l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple) à la distribution de 85% des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 50% des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée.

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au cours des trois exercices précédents.

## **20.13 Procédures judiciaires et arbitrage**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date du présent document de référence, de litige, de procédures gouvernementales, judiciaires, ou d'arbitrage susceptible d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats.

## **20.14 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale**

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lesquels les états financiers vérifiés ont été publiés.

## **21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **21.1 Capital Social**

#### ***21.1.1 Montant du capital social***

Le capital social de la Société s'élève à 22.503.206,70 euros, réparti en 1.219.686 actions de 18,45 euros de nominal, chacune entièrement libérées, toute de même catégorie.

#### ***21.1.2 Titres non représentatifs du capital***

Il n'existe pas de titre non représentatif du capital de la Société.

#### ***21.1.3 Actions d'autocontrôle et d'autodétention***

Il n'existe pas d'action d'autocontrôle.

La Société détient, à la date du présent document de référence, 95 000 de ses propres actions, soit 7,79% du capital.

Les titres d'autodétention détenus par BLEECKER sont enregistrés à leur coût auquel ils lui ont été apportés en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autodétention de la Société sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

#### ***21.1.4 Actions détenues par les membres du Directoire et du Conseil de surveillance***

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 35,05 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent 267 576 actions BLEECKER, soit 21,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

#### ***21.1.5 Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice clos le 31 août 2012***

A cours de l'exercice clos le 31 août 2012 et à ce jour, aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à notre connaissance.

#### ***21.1.6 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société***

##### ***21.1.6.1 Capital potentiel***

Néant



21.1.6.2 Capital autorisé non émis

21.1.4.2.1 Tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Directoire actuellement en vigueur

Le tableau suivant présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Directoire par l'assemblée générale du 10 février 2011 afin de permettre au Directoire de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

A la date du présent document de référence, le Directoire n'a utilisé aucune des délégations de compétence et autorisations financières ci-après décrites.

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport	9 000 000 €	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec maintien du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 9.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)		
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 9.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)		
Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans DPS, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10% du capital social	Limite de 10% du capital par période de 12 mois (*) (**)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Possibilité offerte, en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS, d'augmenter le nombre de titres émis (dans la limite des plafonds prévus par l'AG) lorsque le Directoire constatera une demande excédentaire dans les 30 jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale	Limite de 15% du nombre de titres de l'émission initiale (*) (**)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Délégation à l'effet de procéder à l'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société	Limite de 10% du capital au moment de l'émission (*) (**)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Autorisation, de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataire sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataire sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant

(\*) Dans la limite globale de 9.000.000 €

(\*\*) Dans la limite globale de 100.000.000€

**21.1.7 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital social**

Néant.

**21.1.8 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option**

Néant.

**21.1.9 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois dernières années**

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du capital social de la Société au cours des trois derniers exercices.

Date	Nature de l'opération	Apports et Augmentations – Réductions du capital	Prime d'émission et d'apport	Réserve indisponible	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social
31/08/10	Pas de modification du capital							18 002 587,50 €
31/08/11	Augmentation de capital par émission de 243 936 actions	4 500 619,20 €	6 232 564,80	-	975 750	1 219 686	18,45 €	22 503 206,70 €
31/08/12	Pas de modification du capital							22 503 206,70 €

A noter que la Société a consenti des nantissements de titres de participation de ses filiales au profit d'établissements de crédit (cf. annexe 2, section 7.2.).

**21.2 Acte constitutif et statuts**

**21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)**

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la cession, la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous immeubles ou biens et droits mobiliers ou immobiliers, quel que soit l'usage de ces immeubles ou biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens ;

- toutes opérations financières permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeuble, droits mobiliers ou immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles ;
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes ou indirectes ;
- à titre accessoire des opérations susvisées, les activités de marchand de biens et de promotion ;
- et généralement toutes opérations financières, en ce compris la constitution de garanties, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société ci-dessus ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

**21.2.2 Disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance**

**Article 12  
Composition du conseil de surveillance**

1. Le conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, sauf la faculté pour le conseil, en cas de vacance d'un ou plusieurs postes, de procéder par cooptation à la nomination de leurs remplaçants, chacun pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale.

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers du nombre des membres du conseil de surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du conseil de surveillance, le président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

2. Pendant la durée de son mandat, chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'une (1) action au moins.
3. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée fixée par la décision de l'assemblée générale les nommant mais ne pouvant pas excéder six (6) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

**Article 13  
Présidence du conseil de surveillance**

1. Le conseil de surveillance, pour la durée de leur mandat, élit en son sein un président et un vice-président, qui sont obligatoirement des personnes physiques.

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

Le président est chargé de convoquer le conseil, quatre fois par an au moins, et d'en diriger les débats.

2. Le vice-président remplit les mêmes fonctions et a les mêmes prérogatives, en cas d'empêchement du président, ou lorsque le président lui a temporairement délégué ses pouvoirs.
3. Le conseil de surveillance peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi ses membres.

#### **Article 14** **Délibérations du conseil de surveillance**

1. Les membres du conseil de surveillance sont convoqués à ses séances par tout moyen, même verbalement.

Les réunions du conseil de surveillance ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles sont présidées par le président du conseil de surveillance, et en cas d'absence de ce dernier, par le vice-président.

2. Les réunions sont tenues et les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.
3. Si le règlement intérieur du conseil de surveillance le prévoit, les membres du conseil peuvent participer aux réunions de celui-ci (en étant réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité) par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur, à l'exception des cas où la loi prévoit la présence physique obligatoire des membres du conseil de surveillance et s'agissant des réunions concernant l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses président et vice-président et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du directoire.
4. Les procès-verbaux des réunions du conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### **Article 15** **Pouvoirs du conseil de surveillance**

1. Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le directoire.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, et il peut se faire communiquer par le directoire tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la société, avec tous les éléments permettant au conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les comptes trimestriels et semestriels.

Il lui présente les budgets et plans d'investissement une fois par semestre.

Après la clôture de chaque exercice, dans les délais réglementaires, le directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes annuels, les comptes consolidés, et son rapport à l'assemblée. Le conseil de surveillance présente à l'assemblée annuelle ses observations sur le rapport du directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le conseil de surveillance ou par ses membres.

2. Le conseil de surveillance nomme et peut révoquer les membres du directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des statuts.
3. Le conseil de surveillance arrête le projet de résolution proposant à l'assemblée générale la désignation des commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.
4. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du conseil de surveillance :
  - a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
    - la cession d'immeubles par nature,
    - la cession totale ou partielle de participations,
    - la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.
  - b) toute convention soumise à l'article L.225-86 du code de commerce.
5. Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le conseil de surveillance peut autoriser d'avance le directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées au a) du paragraphe 4 ci-dessus.
6. Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

#### **Article 16**

##### **Rémunération des membres du conseil de surveillance**

Des jetons de présence peuvent être alloués au conseil de surveillance par l'assemblée générale. Le conseil les répartit librement entre ses membres.

Le conseil peut également allouer aux membres du conseil de surveillance des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévues par la loi.

#### **Article 17**

##### **Composition du directoire**

1. La société est dirigée par un directoire, composé de deux à sept membres, nommés par le conseil de surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du conseil de surveillance, conformément à la loi et aux statuts.
2. Les membres du directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires. Ils sont obligatoirement des personnes physiques. Ils sont toujours rééligibles. Aucun membre du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire.

La limite d'âge pour exercer la fonction de membre du directoire est fixée à soixante-cinq (65) ans. Tout membre du directoire qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.

Chaque membre du directoire peut être lié à la société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions, et après leur expiration.

3. Le directoire est nommé pour une durée de six (6) ans. En cas de vacance d'un siège, le conseil de surveillance, conformément à la loi, nomme le remplaçant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.
4. Tout membre du directoire est révocable, soit par le conseil de surveillance, soit par l'assemblée générale sur proposition du conseil de surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts. La révocation d'un membre du directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail.

### **Article 18** **Présidence du directoire. Direction générale**

1. Le conseil de surveillance confère à l'un des membres du directoire la qualité de président. Il exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du directoire. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.
2. Le conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du directoire qui portent alors le titre de directeur général.
3. Les fonctions de président et, le cas échéant, de directeur général, attribuées à des membres du directoire, peuvent leur être retirées à tout moment par le conseil de surveillance.
4. Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la société sont valablement accomplis par le président du directoire ou par un directeur général.

### **Article 19** **Délibérations du directoire**

1. Le directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation de son président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le président du directoire ou, en son absence, le directeur général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du directoire ayant pris part à la séance.
5. Le directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au conseil de surveillance.

## **Article 20**

### **Pouvoirs et obligations du directoire**

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

Aucune restriction de ses pouvoirs n'est opposable aux tiers, et ceux-ci peuvent poursuivre la société, en exécution des engagements pris en son nom par le président du directoire ou un directeur général, dès lors que leurs nominations ont été régulièrement publiées.

2. Les membres du directoire peuvent, avec l'autorisation du conseil de surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du directoire, et de chacun de ses membres.
3. Le directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.
4. Le directoire établit, et présente au conseil de surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par le paragraphe 1 de l'article 15 des statuts.

Le directoire convoque toutes assemblées générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

5. Les membres du directoire sont responsables envers la société ou envers les tiers, individuellement ou solidairement selon le cas, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion, le tout dans les conditions et sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur.

## **Article 21**

### **Rémunération des membres du directoire**

Le conseil de surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du directoire, et fixe les nombres et conditions des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement attribuées.



### **21.2.3 Dispositions des statuts relatives aux droits attachés aux actions**

#### **Article 10 Droits attachés à chaque action**

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

### **21.2.4 Modifications des droits attachés aux actions**

La modification des droits attachés aux actions est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

### **21.2.5 Dispositions des statuts relatives aux Assemblées Générales d'actionnaires**

#### **Article 23 Assemblées d'actionnaires**

1. Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

En outre, l'avis de convocation des assemblées générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 9 alinéa 5 des statuts.

2. Chaque action donne droit à une voix

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, ou au locataire d'actions, selon les cas, dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire, ou au bailleur, selon les cas, dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la société par lettre recommandée adressée au siège social, la société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Dans tous les cas, le nu-propiétaire, ou le bailleur, selon les cas, a le droit de participer aux assemblées générales.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

3. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Peuvent participer aux assemblées :

- Les propriétaires d'actions nominatives ayant justifié de leur qualité d'actionnaire par l'enregistrement comptable de leurs titres au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris ;
- Les propriétaires d'actions au porteur ayant justifié de leur qualité d'actionnaire par l'enregistrement comptable de leurs titres auprès d'un intermédiaire habilité au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. Pour justifier de cet enregistrement comptable, l'intermédiaire habilité délivrera à l'émetteur une attestation de participation à l'assemblée, pouvant lui parvenir jusqu'à l'ouverture de l'assemblée.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées personnellement ou par mandataire, selon les conditions fixées par la loi et les règlements.

Tout actionnaire peut participer à toute assemblée en votant par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la société trois (3) jours au moins avant la date de l'assemblée.

Les procurations et formulaires de vote par correspondance peuvent être adressés par voie électronique dans les conditions légales et réglementaires applicables et constituant un procédé fiable d'identification au sens de l'article 1316-4 du Code civil.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes de la société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du cinquième alinéa de l'article 9 des statuts au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'assemblée.

4. Les assemblées sont présidées par le président du conseil de surveillance ou, en son absence, par le vice-président. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.
5. Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

#### **21.2.6 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle**

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

### **21.2.7 Dispositions des statuts relatives aux franchissements de seuils**

#### **Article 9**

##### **Information sur la détention du capital social**

Toute personne physique ou morale qui vient à détenir, directement ou indirectement, seul ou de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce, ou en raison des cas d'assimilation prévus à l'article L.233-9-I du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à deux pour cent (2%) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil et chaque fois qu'elle franchit un multiple de ce seuil en capital ou en droits de vote, porter à la connaissance de la société le nombre total d'actions, de droits de vote, et de titres donnant accès à terme au capital de la société qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la société, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social de la société, dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la société, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation adressée au siège social de la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour le calcul des seuils susvisés, il doit être tenu compte au dénominateur du nombre total d'actions composant le capital et auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable dès lors qu'est franchi ou atteint à la baisse le seuil de deux pour cent (2 %) du capital et des droits de vote et chaque fois qu'est franchi à la baisse un multiple de ce seuil en capital ou en droits de vote.

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10% des droits à dividendes de la société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

### **21.2.8 Dispositions des statuts relatives aux modifications du capital social**

#### **Article 11**

##### **Modification du capital social - Libération des actions**

Le capital social peut être modifié de toutes les manières autorisées par la loi.  
Les actions sont émises et libérées dans les conditions prévues par la loi.

## 22. CONTRATS IMPORTANTS

Sur les deux dernières années, la Société n'a conclu aucun contrat important n'entrant pas dans le cadre normal de ses affaires.

Pour les contrats conclus avec des sociétés liées, se référer en section 19.1 du présent document de référence.

Il est toutefois précisé que le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel Marcilhacy-Giraud et Monsieur Philippe Bucheton, respectivement Président du Directoire et Directeur Général Membre du Directoire, agissant de concert. La SNC SINOUE IMMOBILIER assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Dans le cadre du contrat de gestion (prestations d'*asset management*) la SNC SINOUE IMMOBILIER assure les missions suivantes :

- Au bénéfice de la SA BLEECKER :
  - a) *Assistance à la stratégie du groupe* : assistance à la définition de la stratégie et à sa mise en œuvre ;
- Au bénéfice de la SA BLEECKER et/ou ses filiales :
  - b) *Prestations d'acquisition* : assistance dans la recherche d'actifs, dans la procédure d'audit de ces actifs, dans les négociations avec les vendeurs, pour la mise en place du ou des financements nécessaires à l'acquisition de ces actifs et le suivi des processus d'acquisition jusqu'à leur terme ;
  - c) *Prestations de financement* : conseils, hors tout processus d'acquisition ou de cession, sur l'opportunité de mettre en place des financements ; assistance à la recherche d'offres de prêt puis à leur négociation ; examen et rédaction de toute convention pour la mise en place des financements et le suivi des processus jusqu'à leur terme ;
  - d) *Prestations de vente* : conseils dans le cadre de la politique d'arbitrage et identification des actifs à céder ; suggestion d'agents immobiliers pouvant intervenir dans le cadre de ces cessions ; assistance dans le cadre des négociations et de la rédaction des actes liés aux cessions et le suivi des processus de vente jusqu'à leur terme ;
  - e) *Supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens* ;
  - f) *Assistance à la commercialisation locative* ; et
  - g) *Organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation.*

La SNC SINOUE IMMOBILIER perçoit, au titre de ces missions, les rémunérations suivantes :

- De la SA BLEECKER :
  - a) *Au titre de l'assistance à la stratégie du groupe* : une rémunération trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe égal à 0,1875% de la dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus par la société, ses filiales et participations, au premier jour du trimestre civil considéré ;
- De la société bénéficiaire des prestations (soit la SA BLEECKER, soit l'une ou l'autre de ses filiales) :
  - b) *Au titre des prestations d'acquisition* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix d'acquisition, étant précisé que :

- \* en cas de levée anticipée d'une option d'un contrat de crédit-bail immobilier, le taux de 1,50% sera ramené à 0,30% et qu'une levée d'option au terme d'un contrat de crédit-bail immobilier ne donnera pas lieu à rémunération ;
- \* en cas d'acquisition réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix d'acquisition du terrain ou de l'immeuble en cas d'acquisition concomitante ;
  - \* en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement ;
- c) *Au titre des prestations de financement* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1% du montant en principal du financement ;
- d) *Au titre des prestations de vente* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix de vente, étant précisé que :
  - \* en cas de vente réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, une rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix de vente du terrain ou de l'immeuble en cas de vente concomitante ;
  - \* en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement.
- e), f) et g) *Au titre des prestations de supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens, de l'assistance à la commercialisation locative, et de l'organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation* :
  - Une rémunération globale trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe de 0,1875% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble des immeubles détenus par la SA BLEECKER ou la filiale concernée au premier jour du trimestre civil considéré ; ou
  - Un montant forfaitaire global de 1.000 € par trimestre, si la SA BLEECKER ou la filiale concernée n'est pas propriétaire d'un immeuble au premier jour du trimestre civil considéré.

L'Honoraire d'Asset Management ne peut être inférieur à un montant forfaitaire de 1.000 euros hors taxe par trimestre, soit le montant fixé lorsque la société considérée n'est pas propriétaire d'un immeuble.

Ce contrat a une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et est tacitement renouvelable pour des périodes identiques.

Aux termes des mandats de gestion, Sinouhé Immobilier, en sa qualité d'administrateur de biens, a pour mission d'assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte des filiales de Bleecker propriétaires des biens immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature dudit mandat et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an.

La rémunération de Sinouhé Immobilier est variable et correspond principalement à un pourcentage des facturations au titre des loyers et charges de l'actif immobilier. Ce pourcentage est fixé en fonction des caractéristiques de l'actif immobilier (actif mono-locataire ou multi-locataires, immeuble de bureaux ou entrepôt, etc.). Ce pourcentage correspond en moyenne à 3% hors taxes sur la base des sommes hors taxes facturées par la SNC SINOUE IMMOBILIER aux Locataires des actifs immobiliers objets des mandats.

## 23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur. Pour l'exercice 2012, la Société a mandaté pour l'ensemble de son portefeuille d'actifs, le cabinet de renommée internationale Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise), 11-13 Avenue de Friedland 7008 Paris.

La Société travaille depuis 2010 avec le cabinet Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) précité, et entend procéder à une rotation de son expert au plus tard en 2017, conformément aux recommandations du code de déontologie des SIIC.

Le groupe C&W est né en 1998 de la fusion entre la société internationale de conseil en immobilier Cushman & Wakefield, dont le siège social se trouvait à New York, et la société européenne spécialisée en immobilier Healey & Baker, basée à Londres.

Il se distingue aujourd'hui par la combinaison de connaissances qu'il offre par l'intermédiaire de ses différentes entités telles que les départements transactions locatives, conseil à l'investissement, conseil utilisateur et la société d'évaluations d'actifs immobiliers (C&W Expertise).

La société C&W Expertise fait partie de l'AFREXIM, garantie de sa totale indépendance, et est signataire de la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » élaborée sous l'égide de l'IFEI (Institut Français des Experts Immobiliers) en date de juin 2006.

Les évaluations ont été réalisées conformément à la définition de la « Juste Valeur » telle qu'établie par les normes IFRS et en application des termes de la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » et des « *Practice Statements* » contenus dans le « *RICS Appraisal and Valuation Standards* » (le *Red Book*) publié par « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* » (RICS) en janvier 2008.

Les rapports d'expertise ne mentionnent pas de test de sensibilité.

Chaque mission d'expertise est une *Regulated Purpose Valuation* telle que définie dans le Red Book et a donné lieu à un rapport détaillé au sens de la charte IFEI au 31 août 2012.

Tous les biens détenus ont été évalués et visités individuellement avec une approche par capitalisation des revenus (méthode dite « *hardcore & topslice* ») recoupée le cas échéant par une approche par comparaison directe avec les transactions effectuées sur des biens comparables sur le marché.

Ni la Société ni son prestataire Sinouhé Immobilier ne procèdent à des valorisations internes du patrimoine immobilier du Groupe BLEECKER. Leur intervention se limite, à l'occasion des travaux des experts, à fournir à ceux-ci les éléments d'informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à procéder à une relecture des travaux des experts à l'état de projet.

Au 31 août 2012, la valeur hors droits du patrimoine de la SIIC BLEECKER (composé de 25 actifs immobiliers) communiquée par le cabinet C&W s'établit à 445,41 M€. Cette valeur est celle retenue par BLEECKER pour l'établissement de ses comptes annuels à cette même date.

Au 31 août 2012, le taux de vacance géographique, rapport entre le nombre de m<sup>2</sup> vacants et la surface totale, s'établit à 7,6 %. Il intègre notamment une vacance technique induite par les actifs en rénovation de 2,71%. La variation du taux de vacance qui passe de 33,6% au titre de l'exercice précédent à 7,6% s'explique par la signature, le 1<sup>er</sup> août 2012, d'un bail commercial à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sur l'actif de la SARL WAGNER.

Le taux de vacance financière (différence, en pourcentage, entre les loyers facturés et les loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués, les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché) au 31 août 2012, est de 6,1%.

Le tableau ci-dessous indique les intervalles des taux de rendement (rapport entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par le Groupe i.e. prix d'acquisition + frais et droits de mutation) retenus par l'expert en évaluation immobilière pour l'exercice 2012 en fonction des classes d'actif :

	4,25%<Tx Rdt<8,75%	7,50%<Tx Rdt<8,75%	7,25%<Tx Rdt<8,75%
<b>Bureaux, commerces et habitations</b>	X		
<b>Plate-Formes logistiques</b>		X	
<b>Activités</b>		X	X

Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 445,41 M€ susvisée serait portée à 540,79 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 100 points de base et ramenée à 381,86 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 100 points de base.

Le Groupe BLEECKER respecte les recommandations relatives à l'expertise des actifs immobiliers énoncées dans le Code de Déontologie des SIIC, à l'exception de la périodicité de l'évaluation individuelle de ses actifs, qu'il fait réaliser tous les ans en non tous les 6 mois. Les honoraires versés par le Groupe à ses experts immobiliers sont déterminés sur la base d'un forfait par actif faisant l'objet de l'expertise. Le Groupe s'engage à satisfaire au principe d'attribution au plus de deux mandats consécutifs de quatre ans à un même expert, ou lorsque l'expert est une société, à veiller à la rotation interne des équipes chargées de l'expertise au sein de la société, au terme d'une période de sept ans.

## **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 39 Avenue George V – 75008 PARIS :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les rapports des Commissaires aux Comptes de la Société et les états financiers des trois derniers exercices ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des trois exercices précédant la publication du présent document de référence ;
- tous rapports, courriers et autres documents, évaluation et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, lorsque ces documents sont prévus par la loi, et plus généralement tous autres documents prévus par la loi.

L'information réglementée, au sens du Règlement Général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société ([www.bleecker.fr](http://www.bleecker.fr))

## **25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Les informations concernant la situation des filiales et participations de la Société au 31 août 2012, sont présentées dans le tableau ci-après :

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 31/08/12	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/12	Dividendes Encaissés
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS</b>									
<b>1/ Filiales (+50% du Capital détenu)</b>									
SARL BARTOK	7 500	750	100.00%	7 500	-	970 736	1 681 085	-54 409	43 054
SARL MAHLER	3 052 525	-1 716 610	100.00%	6 007 525	-	-	999 785	-511 578	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-1 365 740	100.00%	7 625	-	1 000 000	478 043	-192 299	-
SARL MOZART	22 625	-44 209	100.00%	22 625	-	-	-	-6 958	-
SARL RAMEAU	7 625	-1 161 415	100.00%	7 625	-	-	45 734	-509 799	-
SARL RAVEL	2 508 625	-1 345 516	100.00%	2 508 625	-	-	1 364 122	141 058	-
SARL STRAUSS	7 500	-274 843	99.80%	7 485	-	-	-	-20 377	-
SARL VARESE	7 500	-53 280	100.00%	7 500	-	-	-	-7 764	-
SARL VIVALDI	10 750	429 904	100.00%	2 507 625	-	4 741 136	1 368 085	221 426	-
SARL WAGNER	7 101 575	-5 608 734	100.00%	13 011 575	-	14 031 819	-	-3 404 412	-
SARL VERDI	7 625	-716 742	100.00%	7 625	-	1 275 664	1 033 452	352 234	-
SARL LULLI	7 625	-186 622	100.00%	7 625	-	725 604	547 707	37 759	-
SARL ANATOLE FRANCE	9 500	-6 087 909	100.00%	1 507 625	-	-	1 216 780	127 628	-
SARL BALZAC	7 625	-502 132	100.00%	7 625	-	-	-	-24 922	-
SARL CORNEILLE	7 625	-836 954	100.00%	7 625	-	-	60 257	1 623 595	-
SARL GIDE	5 429 000	-3 552 583	100.00%	5 429 000	-	-	807 066	-399 357	-
SARL PROUST	7 625	-48 203	100.00%	7 625	-	-	-	-9 005	-
SARL RACINE	24 705	-708 504	100.00%	56 425	-	4 492 000	664 348	-6 457	-
SARL MOLIERE	13 848 525	-5 759 032	100.00%	20 009 525	-	-	5 231 232	380 666	-
SARL DUMAS	3 008 825	-702 609	99.98%	3 008 332	-	-	-	486 903	-
SARL ROSTAND	10 125	-3 248 885	100.00%	2 007 625	-	130 829	612 898	-594 157	-
SARL MALLARME	3 608 150	-3 802 572	100.00%	3 608 150	-	200 000	512 320	-673 484	-
SARL BOSSUET	7 625	-807 758	100.00%	7 625	-	-	-	-114 229	-
SARL BELLINI	7 625	-483 815	100.00%	7 625	-	2 546 000	419 700	-17 386	-
SARL BORODINE	6 857 625	-1 425 374	100.00%	6 857 625	-	358 586	947 360	-727 414	-
SARL GABRIELLI	7 625	0	100.00%	7 625	-	6 062 500	3 781 311	-1 379 451	-
SARL CARAFA	7 625	0	100.00%	7 625	-	-	-	-4 144	-
SARL SCARLATTI	7 625	0	100.00%	7 625	-	-	-	-4 144	-
<b>Sous total des titres Filiales</b>				<b>66 656 267</b>		<b>36 534 874</b>			43 054
Participation Évaluées par Mise en Équivalence				73 315 832					
<b>Sous Total Participations</b>				<b>139 972 099</b>					
<b>2/ Titres d'autocontrôle</b>									
Titres BLEECKER			7.79%	<b>4 179 181</b>					



## **26. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2012**

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 mnémorique BLEE.

Le Groupe BLEECKER est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise qui se développe sur le marché des locaux d'activités, bureaux et plateformes logistiques.

### **1 EVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE**

#### **1.1 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE**

Le 16 décembre 2011, la Société GABRIELLI, filiale à 100% de BLEECKER, a signé un contrat de crédit bail immobilier pour un montant de 55,175 M€, portant sur un immeuble à usage principal de bureaux sis à PARIS (15<sup>ème</sup>). Cet immeuble est intégralement loué.

#### **1.2 LIVRAISON D'UN IMMEUBLE**

La SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, a procédé, le 17 novembre 2011, à la réception d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface d'environ 852 m<sup>2</sup> situé à PESSAC (33660). Cet immeuble avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière signé en avril 2011. Cet immeuble est intégralement loué.

#### **1.3 CESSION D'UN ACTIF IMMOBILIER**

Au cours de l'exercice, la SARL CORNEILLE, filiale à 100% de BLEECKER a cédé son actif immobilier sis à PERIGUEUX (24) 24 et 26 cours Fénelon, moyennant le prix de 6,5 M€.

#### **1.4 FINANCEMENTS BANCAIRES**

Le 1<sup>er</sup> septembre 2011, la ligne de crédit bancaire dont bénéficie BLEECKER a été reconduite pour une durée de 5 ans, pour un montant de 39 M€

Le 16 décembre 2011, la Société GABRIELLI, filiale à 100% de BLEECKER, a signé un contrat de crédit bail immobilier pour un montant de 55,175 M€, portant sur un immeuble à usage principal de bureaux sis à PARIS (15<sup>ème</sup>).

Le 22 décembre 2011, un prêt d'une durée de 15 ans a été consenti à la SARL GIDE, pour un montant de 10.150.000 €, à l'effet de refinancer l'immeuble sis 9 Rue d'Athènes à PARIS (75009).

Le 23 mai 2012, le prêt consenti à la SCI DE LA CROIX DU SUD, détenue à hauteur de 65% par la SARL PROUST, elle-même détenue à 100% par BLEECKER, a été prorogé jusqu'au 28 février 2013 pour un montant de 6,940 M€.

Par ailleurs, dans le cadre de la cession de l'actif immobilier de la SARL CORNEILLE évoquée au paragraphe 1.3, le prêt bancaire qui finançait ce bien a été remboursé, pour un montant de 3,8 M€.

## 1.5 COMPTES COURANTS BLOQUÉS JUSQU'AU 31 AOÛT 2016 MAXIMUM

Les comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT ont été maintenus, à hauteur respectivement de 14 M€ et 10 M€, dans le cadre du renouvellement de la ligne de crédit ci-avant évoquée. Ils pourront être remboursés en cas de cession d'actif, conformément aux conditions de la ligne de crédit.

## 1.6 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL DES SOCIÉTÉS DU GROUPE BLEECKER

Suite à la vente, le 17 mai 2011, de l'immeuble dont elle était propriétaire à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare, la SCI CHATEAUDUN a procédé, en date du 30 septembre 2011, à la réduction de son capital social qui a été ramené de 5.448.465 euros à 1.000 euros, par remboursement partiel de leurs apports aux associés, dont 2.723.732,50 euros à la SARL TCHAIKOVSKI.

## 1.7 CONSTITUTION DE SOCIÉTÉS

Les sociétés suivantes, filiales à 100% de BLEECKER, ont été constituées :

- la SARL GABRIELLI.  
La SARL GABRIELLI a signé un contrat de crédit bail immobilier portant sur le financement d'un immeuble parisien à usage principal de bureaux sis à PARIS (15<sup>ème</sup>) 123 Boulevard de Grenelle, dont le prix d'achat est de 52 M€. Cet immeuble est intégralement loué.
- la SARL CARAFA,
- la SARL SCARLATI,

Ces deux dernières sociétés, viseront à développer leur activité de foncière.

## 1.8 TRANSMISSIONS UNIVERSELLES DU PATRIMOINE

Le 25 août 2012, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3 du Code Civil, il a été réalisé la dissolution sans liquidation, des sociétés :

SARL SAINT-SAENS,  
SARL TCHAIKOVSKI,  
SCI ARGONNE PARK.

## 1.9 PROCÉDURE DE VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ

La SARL MOLIERE fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31.08.2009, 31.08.2010 et 31.08.2011.

## 2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

### 2.1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 août 2012 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport l'exercice précédent.

## 2.2 ACTIVITÉ ET SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice, BLEECKER a réalisé un chiffre d'affaires de 538.785 € contre 429.577 € au titre de l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.026.044 € contre 904.689 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 4.595.859 € contre 4.716.609 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc négatif pour (3.569.814) € contre (3.811.920) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est déficitaire pour (1.469.137) € contre, contre un résultat financier bénéficiaire de 288.575 € au titre de l'exercice précédent.

Au titre des deux derniers exercices, la société n'a pas réalisé de profit exceptionnel.

Le résultat net après impôt de la société est une perte (5.038.952) € contre une perte de (3.523.345) € au titre de l'exercice précédent.

### 2.2.1 CONTRATS DE CRÉDIT BAIL IMMOBILIER BÉNÉFICIAIRE À BLEECKER

Au 31 août 2012, BLEECKER est titulaire de 2 contrats de crédit bail portant sur :

- un immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 5 321 m<sup>2</sup> sis à BUSSY ST GEORGES (77),
- un immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 3 600 m<sup>2</sup> sis à HEM (59), qui est intégralement loué.

## 2.3 RÉGIME SIIC

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

## 2.4 CHARGES NON DÉDUCTIBLES

Aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la société au titre de l'exercice clos le 31 août 2012.

## 2.5 ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

## 2.6 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à vingt deux millions cinq cent trois mille deux cent six euros et soixante dix centimes (22 503 206,70 €). Il est divisé en un million deux cent dix neuf mille six cent quatre vingt six (1 219 686) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A ce jour

BLEECKER détient 95 000 de ses propres actions soit 7,79 % du capital.

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 35,05 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent 267 576 actions BLEECKER, soit 21,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 et à ce jour, aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à notre connaissance.

## 2.7 INFORMATION RELATIVE À L'AUTODÉTENTION

La SA BLEECKER détient 95 000 de ses propres actions soit 7,79 % du capital social.

## 2.8 ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2008 au 31 08 2009	du 01 09 2009 au 31 08 2010	du 01 09 2010 au 31 08 2011	du 01 09 2011 au 31 08 2012
Cours +haut	48,27 €	48,00 €	46,00 €	47,98 €
Cours +bas	33,30 €	37,21 €	36,00 €	21,00 €

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

## 2.9 COMPOSITION DU DIRECTOIRE, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU COMITÉ D'AUDIT

### 2.9.1 DIRECTOIRE

Le Directoire est composé de 2 membres, qui ont été nommés le 8 novembre 2006 par le Conseil de surveillance, pour une durée de six ans et, renouvelés dans leur fonction pour une nouvelle durée de six ans par le Conseil de surveillance du 8 novembre 2012 :

- Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.
- M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

### 2.9.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé de 4 membres, à savoir :

- Mme Joëlle MOULAIRE, Président du Conseil de surveillance,
- Mme Sophie RIO-CHEVALIER, Vice-Président du Conseil de surveillance,  
renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011. Les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2017.
- M. Jean-Louis FALCO, membre du Conseil de surveillance, renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2009. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2015.
- RGI INVESTISSEMENTS SA, membre du Conseil de surveillance, nommée dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 24 août 2011. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2017.

### 2.9.3 COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est composé de tous les membres du Conseil de surveillance, à savoir :

- Mme Joëlle MOULAIRE, Président du Comité d'audit,
- Mme Sophie RIO-CHEVALIER,
- Monsieur Jean-Louis FALCO,
- RGI INVESTISSEMENTS SA

### 2.10 RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 août 2012 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe BLEECKER.

L'Assemblée Générale Mixte du 16 février 2012 n'a pas alloué de jetons de présence au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2012.

### 2.11 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX, LES MANDATAIRES SOCIAUX OU PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT LIÉS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2012

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

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

Au 31 août 2012 la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

	<b>Actions et droits de vote</b>	<b>% capital et droits de vote (*)</b>
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	17,35
Thalie	1 662	0,14
<b>Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud</b>	<b>213 262</b>	<b>17,49</b>
Philippe Bucheton	211 400	17,33
AM Développement	2 864	0,23
<b>Sous-total Philippe Bucheton</b>	<b>214 264</b>	<b>17,56</b>
<b>Total de concert</b>	<b>427 526</b>	<b>35,05</b>

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

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

## 2.12 PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS, PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES, PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

### 2.12.1 PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

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

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 10 février 2011.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 ni à ce jour.

### 2.12.2 PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive :

(iii) qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive ; ou

(iv) qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de quatre ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale ;

Étant entendu que le Directoire aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation ;

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 10 février 2011.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 ni à ce jour.

### 2.12.3 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser NEUF MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE SEPT MILLE CINQ CENTS (9.757.500) euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation en vertu d'une autorisation d'annulation conférée au Directoire par l'assemblée générale extraordinaire,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- conservation ou remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne peut excéder 5 % de son capital.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 10 février 2011.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2012.

### 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER

#### 3.1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2012 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

#### 3.2 ACTIVITÉ ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

Libellé	01/09/2011 au 31/08/2012 en K€	01/09/2010 au 31/08/2011 en K€
Produits opérationnels	29 927	28 958
Résultat opérationnel	33 963	33 009
Produits financiers	430	833
Résultat financier	(9 297)	(8 596)
Résultat des cessions d'actifs	58	3 729
Résultat net	24 724	28 142
Part du Groupe	25 156	25 668

Le total du bilan consolidé s'élève à 476 716 K€ contre 412 275 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 98 039 K€ contre 72 883 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers.

### 3.3 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2012

Le 17 septembre 2012 la SARL MAHLER a reçu un avis de vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31.08.2009, 31.08.2010 et 31.08.2011. Ce contrôle s'est conclu le 11 octobre 2012, sans rectification.

Le 3 octobre 2012, la SARL CARAFA a signé une promesse de contrat de promotion immobilière relatif à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une SHON d'environ 24.620 m<sup>2</sup>. Cette construction sera réalisée à VITRY SUR SEINE (94400) 123 Quai Jules Guesde. La promesse a été signée moyennant le versement d'un dépôt de garantie de 5 M€. Les locaux objet de cette promesse font l'objet d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement.

### 3.4 ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

### 3.5 DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Une description des risques financiers figure au paragraphe 9.5.12. « Gestion des risques Financiers » de l'annexe aux comptes consolidés figurant dans le présent Rapport financier annuel au 31 août 2012.

En dehors de ces risques et des risques liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2012.

### 3.6 INFORMATIONS SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER a limité le risque d'évolution à la hausse des taux d'intérêt par une politique de gestion de ce risque à l'aide d'instruments dérivés (caps).

### 3.7 INFORMATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

### 3.8 INFORMATION SOCIALE

Au 31 août 2012, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

### 3.9 PARTIES LIÉES

Voir paragraphe 6 de l'annexe aux comptes consolidés.



#### 4 **EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

Dans un contexte incertain doublé d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques, BLEECKER poursuit son recentrage sur les projets d'investissements en immeubles de bureaux parisiens restructurés. Toutefois, les actifs sécurisés et de très bonne qualité sont très recherchés.

Concernant son portefeuille, BLEECKER s'attache au travers d'un asset management actif à (i) la revalorisation de ses propres actifs tels que les immeubles parisiens du 8 rue de Hanovre ou du 10 rue Lafayette par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et (ii) apporte un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation des besoins de ces derniers dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs.

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

#### **27. COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU COURS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (septembre, octobre et novembre 2012)**

**Paris, le 21 décembre 2012**

BLEECKER annonce un chiffre d'affaires de 7 380 K€ pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2012 contre 5 974 K€ pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

#### **Évènements significatifs de la période**

Le 3 octobre 2012, BLEECKER a signé une promesse de contrat de promotion immobilière relatif à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une SHON d'environ 24.620 m<sup>2</sup>. Cette construction sera réalisée à VITRY SUR SEINE (94400) 123 Quai Jules Guesde. Les locaux objet de cette promesse font l'objet d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement.

#### **Tableau du chiffre d'affaires trimestriel**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Exercice en cours</b> du 01.09.2012 au 31.08.2013	<b>Exercice précédent</b> du 01.09.2011 au 31.08.2012	<b>Variation</b> (%)
1 <sup>er</sup> trimestre	7 380	5 974	23,54%

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice en cours, le chiffre d'affaires consolidé est en progression de 23,54 %. Cette progression s'explique essentiellement par la contribution des revenus locatifs des immeubles suivants :

- L'immeuble à usage de bureaux, Boulevard de Grenelle – 75015 – PARIS
- L'immeuble à usage de bureaux et commerces, rue Lafayette – 75009 - PARIS
- L'immeuble à usage de locaux d'activité, ZAC du Levant – Lieusaint (77)

Les effets du bail récemment conclu, portant sur l'immeuble à usage de plateforme logistique sis à Combs la Ville (77), ZA La Borne Blanche, Parisud 6, seront également ressentis sur l'exercice en cours.

### **Ventilation du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> septembre 2012, par secteur géographique**

<b>Affectation</b>	<b>Chiffre d'affaires (K€)</b>	<b>%</b>
PARIS	3 389	45,92
ILE DE FRANCE	3 264	44,23
REGIONS	727	9,85
TOTAL	7 380	100

### **Le Groupe, ses perspectives**

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, essentiellement bureaux, locaux d'activités et plateformes logistiques.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 211.597m<sup>2</sup>.

Dans un contexte incertain doublé d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques, BLEECKER poursuit son recentrage sur les projets d'investissements en immeubles de bureaux parisiens restructurés. Toutefois, les actifs sécurisés et de très bonne qualité sont très recherchés.

Concernant son portefeuille, BLEECKER s'attache au travers d'un asset management actif à (i) la revalorisation de ses propres actifs tels que les immeubles parisiens du 8 rue de Hanovre ou du 10 rue Lafayette par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et (ii) apporte un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation des besoins de ces derniers dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs.

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

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

### **Contact :**

#### **NewCap.**

Communication financière

Emmanuel Huynh / Dušan Orešanský

Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94

bleecker@newcap.fr

\*\*\*\*\*

## ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOÛT 2012

### BILAN ACTIF

Euros

	31/08/2012			31/08/2011
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires	30 854	30 854		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	3 503 279		3 503 279	3 503 279
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	57 734	57 734		
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	139 972 099		139 972 099	114 971 148
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	4 179 181		4 179 181	3 989 693
Autres titres immobilisés	178 466		178 466	217 752
Prêts	8 093		8 093	5 208 093
Autres immobilisations financières				
	<b>147 929 706</b>	<b>88 588</b>	<b>147 841 118</b>	<b>127 889 964</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	24 649		24 649	23 150
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	187 545	23 114	164 431	370 951
Autres créances	36 250 781		36 250 781	38 724 321
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	3 076 340		3 076 340	1 001 000
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	68 231		68 231	1 468 680
Charges constatées d'avance (3)	35 960		35 960	14 737
	<b>39 643 506</b>	<b>23 114</b>	<b>39 620 392</b>	<b>41 602 838</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>187 573 212</b>	<b>111 702</b>	<b>187 461 510</b>	<b>169 492 802</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

Euros

	31/08/2012	31/08/2011
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 22 503 207 )	22 503 207	22 503 207
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 976 039	5 976 039
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence	73 315 832	43 330 131
Réserves :		
- Réserve légale	674 310	674 310
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées	5 241 773	5 241 773
- Autres réserves	9 015	9 015
Report à nouveau	(3 084 455)	438 890
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	(5 038 952)	(3 523 345)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	235 293	235 293
	<b>99 832 063</b>	<b>74 885 313</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	473 058	473 058
Provisions pour charges		
	<b>473 058</b>	<b>473 058</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	32 596 392	31 839 876
Emprunts et dettes financières (3)	53 801 724	60 934 365
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	613 951	946 200
Dettes fiscales et sociales	41 740	141 025
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	11 913	86 749
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	90 669	186 216
	<b>87 156 389</b>	<b>94 134 431</b>
Ecart de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>187 461 510</b>	<b>169 492 802</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	32 596 392	56 728 017
(1) Dont à moins d'un an (a)	54 559 997	37 406 414
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	32 595 787	31 838 519
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

## COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/08/2012			31/08/2011
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	538 785		538 785	429 577
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>538 785</b>		<b>538 785</b>	<b>429 577</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges			479 257	475 058
Autres produits			8 002	54
			<b>1 026 044</b>	<b>904 689</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			3 869 371	3 762 933
Impôts, taxes et versements assimilés			169 234	189 754
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			23 114	479 257
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			534 139	284 665
			<b>4 595 859</b>	<b>4 716 609</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(3 569 814)</b>	<b>(3 811 920)</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
De participations (3)			43 054	1 004 902
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			4 776	4 477
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 403 291	2 621 587
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			662 546	773 058
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>2 113 668</b>	<b>4 404 024</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			473 058	706 213
Intérêts et charges assimilées (4)			3 109 747	3 409 236
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>3 582 805</b>	<b>4 115 449</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(1 469 137)</b>	<b>288 575</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(5 038 952)</b>	<b>(3 523 345)</b>

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

Euros

	31/08/2012	31/08/2011
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	<b>3 139 712</b>	<b>5 308 713</b>
<b>Total des charges</b>	<b>8 178 664</b>	<b>8 832 059</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>(5 038 952)</b>	<b>(3 523 345)</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	413 233	401 695
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(en €)	31-août-12	31-août-11
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>(5 038 952)</b>	<b>(3 523 345)</b>
Frais d'acquisition sur autocontrôle		
Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé	496 172	1 185 470
(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants		
(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants	(1 141 803)	(1 248 116)
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>		
Avances et acomptes versés	(1 499)	6 640
Créances clients	662 663	(139 526)
Dettes fournisseurs	(332 249)	346 663
Dettes fiscales et sociales	(99 285)	(75 316)
Autres actifs et passifs courants/non courants	2 398 704	8 123 642
CCA	(21 223)	18 000
PCA	(95 547)	100 010
Dépôts et cautionnements reçus		
Autres		
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>(3 173 020)</b>	<b>4 794 123</b>
<b>Investissements :</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Acquisitions d'immobilisations financières	4 984 750	(3 420 575)
Autres immobilisations financières	5 200 000	(5 199 852)
Acquisitions de titres d'auto détention		
Réduction d'autocontrôle		
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Prêts	39 285	22 682
Autres		
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>	<b>10 224 035</b>	<b>(8 597 745)</b>
Accroissement net/(Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes	(6 376 124)	(4 592 508)
Distribution de dividendes au public		
Distribution de dividendes aux associés		
Distribution aux minoritaires		
Augmentations et réduction de capital		10 476 658
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>	<b>(6 376 124)</b>	<b>5 884 150</b>
Incidence sur la trésorerie des variations des taux de change et des autres écarts de réévaluation		
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>	<b>674 891</b>	<b>2 080 528</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>2 469 680</b>	<b>389 151</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>3 144 570</b>	<b>2 469 680</b>

## **I. ANNEXE DES COMPTES ANNUELS**

### **1 FAITS CARACTÉRISTIQUES ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

#### **1.1 FAITS CARACTÉRISTIQUES :**

Conformément à l'article 1.2 du contrat de cession intervenu le 8 novembre 2006, BLEECKER (Dénomination actuelle de la société CFEG) a versé le 14 février 2012, à la société GAILLARD, la somme de 150.000 € à titre de réduction du prix de cession des titres du Groupement Forestier de la Forêt de Bauzon.

L'immeuble d'une superficie totale de 5.321 m<sup>2</sup>, sis 8 Boulevard de Strasbourg / 10, Avenue de Gutenberg à BUSSY SAINT GEORGES (77600), pour lequel la société bénéficie d'un contrat de crédit bail immobilier, vacant depuis le 1<sup>er</sup> avril 2012, est toujours vacant au 31 août 2012.

Le 25 août 2012, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3 du Code Civil, il a été réalisé, la dissolution anticipé sans liquidation, de la SARL SAINT-SAENS, avec un effet fiscal rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2011, dégageant un mali de 349 K€ enregistré en charge financière.

Le 1er septembre 2011, la ligne de crédit dont bénéficiait BLEECKER a été reconduite pour 5ans pour un montant de 39 M€

#### **1.2 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE :**

Néant.

### **2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

#### **2.1 GÉNÉRALITÉS**

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'autocontrôle est la méthode des coûts historiques.

Les titres de participations sont évalués selon la méthode de mises en équivalence.

#### **2.2 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.

### 2.3 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles correspondent aux malis dégagés à l'occasion de transferts universels de patrimoine et ce, conformément aux règles comptables. Ces malis techniques ne sont pas amortissables.

Des tests de dépréciation sont réalisés par comparaison à la valeur économique corroborés par des experts indépendants, si besoin est, une dépréciation est constatée.

### 2.4 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation sont valorisés par la méthode de la mise en équivalence à partir des comptes consolidés.

Cette méthode de la mise en équivalence se traduit par un impact positif sur les capitaux propres au 31 août 2012 de 73 315 832 €, tels qu'ils ressortent dans les comptes de l'exercice.

La valeur comptable des titres dans les comptes sociaux est remplacée par leur quote-part de capitaux propres déterminée selon la méthode de mise en équivalence.

A la clôture de l'exercice, la société BLEECKER SA, détient 95.000 de ses propres actions valorisées à hauteur de 3.943.888 €, hors frais d'acquisition. Cette auto-détention résulte de l'absorption de la société Foncière Saint Honoré, le 28 juin 2007.

La dépréciation des titres d'auto détention, d'un montant de 189.488 € passée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2011 a été reprise dans les comptes de l'exercice.

### 2.5 PROVISIONS

#### *1. Provisions pour risques et charges*

Les provisions pour risques et charges sont constituées sur la base du risque latent.

Le montant de la provision au 31 août 2012, correspond à hauteur de 473.058 € aux accords conclus entre les sociétés Cie Française des Établissements GAILLARD (BLEECKER SA) et GAILLARD-RONDINO, ABIES, pour couvrir les garanties de passif.

Il n'est intervenu à ce jour aucun élément technique nouveau entraînant une modification de la provision au titre de la garantie de passif.

#### *2. Provisions pour gros entretien*

En l'absence de travaux de gros entretien à sa charge à court terme, la société n'a pas constitué de provision pour gros entretien.

### **3. Provisions réglementées**

Le montant des provisions réglementées figurant au passif du bilan est identique à celui de l'exercice précédent, soit 235.293 €. Ces provisions correspondent à l'amortissement dérogatoire des frais d'acquisitions des titres de la société Cie Française des Établissements GAILLARD.

Ces frais d'acquisitions ont été amortis sur une durée de 5 ans.

#### **2.6 CRÉANCES ET DETTES**

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.

#### **2.7 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE**

Le montant de 90.669 € figurant au poste Produits Constatés d'Avance, correspond à la quote-part des loyers et charges immobilières facturés pour les mois de septembre à décembre 2012. Au titre de l'exercice précédent, ce poste s'élevait à 186.216 €.

#### **2.8 COUVERTURE DE TAUX DES DETTES FINANCIÈRES**

Emprunteuse à taux variable dans le cadre de contrats de crédit bail immobiliers, la société BLEECKER est soumise au risque des taux d'intérêts dans le temps.

Afin de limiter ce risque, BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture de type CAP, affectés pour partie à la sécurisation de ses propres encours.

La société BLEECKER constate en charge lors de leur souscription les coûts de couverture.

Le notionnel de couverture disponible est délégué aux filiales présentant elles-mêmes une exposition au risque de taux. La quote-part de prime relative aux couvertures ainsi déléguées fait l'objet de refacturation sans marge auprès des filiales concernées.

Les frais d'émission d'emprunts sont constatés en charge

La SA BLEECKER n'a aucun emprunt garanti.

#### **2.9 PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

Il n'y a pas eu de produits ou de charges exceptionnelles au cours de l'exercice clos au 31 août 2012.

## 2.10 RÉGIME SIIC

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

## 2.11 VALORISATION DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le montant des valeurs mobilières de placement (VMP) de BLEECKER au 31 août 2012 est de 3.076.340 €, contre 1.001.000 € au titre de l'exercice précédent.

La valorisation de ces VMP au dernier prix de marché connu à la clôture de l'exercice ressort à un montant de 3.086.020 € contre 1.005.773 € au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte une plus value latente d'un montant de 9.680 € contre 4.773 € 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 ses filiales.

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

<b>Sociétés</b>	<b>Nombre de titres nantis</b>	<b>% du capital</b>
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BALZAC	6.100 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL RACINE et SARL RAMEAU.

## 2.13 RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération n'a été versée aux Dirigeants de la SA BLEECKER.

## II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<b>VARIATION CAPITAUX PROPRES</b>	<i>Capital</i>	<i>Prime d'Emission</i>	<i>Ecart d'Equivalence</i>	<i>Réserve Légale</i>	<i>Réserves Réglementées</i>	<i>Autres Réserves</i>	<i>Report à Nouveau</i>	<i>Provisions Réglementées</i>	<i>Résultat de la Période</i>	<i>Capitaux Propres</i>
<b>Au 31 08 2011</b>	22 503 207	5 976 039,00	43 330 131	674 311	5 241 773	9 015	438 890	235 292	-3 523 345	74 885 313
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat 2011	-	-	-	-	-	-	-3 523 345	-	3 523 345	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	5 038 952	-5 038 952
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	29 985 701	-	-	-	-	-	-	29 985 701
<b>Au 31 08 2012</b>	22 503 207	5 976 039	73 315 832	674 311	5 241 773	9 015	-3 084 455	235 292	-5 038 952	99 832 062

<b>Différentes catégories de titres</b>	<b>Valeur nominale</b>		<b>Nombre de titres</b>			
	<b>Au début de l'exercice</b>	<b>En fin d'exercice</b>	<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Créés pendant l'exercice</b>	<b>Remboursés pendant exercice</b>	<b>En fin d'exercice</b>
ACTIONS	18,45000	18,45000	1 219 686			1 219 686

## IMMOBILISATIONS

Euros

Cadre A	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement	Total I		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	Total II	3 534 133	
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements et aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	57 734		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III	57 734		
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence	114 971 148		139 972 099
Autres participations			
Autres titres immobilisés	4 179 181		
Prêts et autres immobilisations financières	5 425 845		
Total IV	124 576 173		139 972 099
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	128 168 040		139 972 099

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			3 534 133	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, aménag. constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier			57 734	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III			57 734	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence		114 971 148	139 972 099	
Autres participations				
Autres titres immobilisés			4 179 181	
Prêts et autres immobilisations financières		5 239 285	186 559	
Total IV		120 210 433	144 337 839	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>		120 210 433	147 929 706	

## AMORTISSEMENTS

Euros

Cadre A SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'ex.	Augment. Dotations	Diminutions Sorties / Rep.	Valeur en fin d'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement	<b>Total I</b>			
Autres immobilisations incorporelles	<b>Total II</b>	30 854		30 854
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. générales, agenc. et aménag. constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	57 734			57 734
Emballages récupérables et divers				
<b>Total III</b>	<b>57 734</b>			<b>57 734</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>88 588</b>			<b>88 588</b>

Cadre B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORT. DEROGATOIR							
Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mouvements nets amort. à fin d'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortisse- ment fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortisse- ment fiscal exceptionnel	
<b>Immo. incorporelles</b>							
Frais d'établisse- <b>Total I</b>							
Aut. immo. incorp. <b>Total II</b>							
<b>Immo. corporelles</b>							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gén., agenc. amén. const.							
Inst. techn., mat. outil. indus.							
Inst. gén., agenc., amén. divers							
Matériel de transport							
Mat. bureau, inform., mobilier							
Emballages récup. et divers							
<b>Total III</b>							
Frais acq. titres part. <b>Total IV</b>							
<b>TOT. GEN. (I+II+III+IV)</b>							

Cadre C MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'ex.	Augmen -tations	Dotations ex. aux amort.	Montant net en fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

## PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

Euros

	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	235 293			235 293
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>Total I</b>	<b>235 293</b>			<b>235 293</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients	473 058	473 058	473 058	473 058
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total II</b>	<b>473 058</b>	<b>473 058</b>	<b>473 058</b>	<b>473 058</b>
<b>Dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	189 488		189 488	
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	479 257	23 114	479 257	23 114
Autres dépréciations				
<b>Total III</b>	<b>668 745</b>	<b>23 114</b>	<b>668 745</b>	<b>23 114</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>1 377 096</b>	<b>496 172</b>	<b>1 141 803</b>	<b>731 464</b>
		- d'exploitation 23 114	479 257	
<i>Dont dotations et reprises :</i>		- financières 473 058	662 546	
		- exceptionnelles		
<i>Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art. 39-1-5 du CGI)</i>				

## ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Euros

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
		178 466	178 466	
Autres immobilisations financières				
		8 093	8 093	
<b>De l'actif circulant</b>				
Clients douteux ou litigieux				
		28 677	28 677	
Autres créances clients				
		158 868	158 868	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
		18 496	18 496	
Taxe sur la valeur ajoutée				
		256 027	256 027	
Autres impôts taxes et versements assimilés				
		1 121	1 121	
Divers				
Groupe et associés (2)				
		35 477 227	35 477 227	
Débiteurs divers				
		497 910	497 910	
Charges constatées d'avance				
		35 960	35 960	
<b>Total</b>		<b>36 660 845</b>	<b>36 660 845</b>	

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

35 477 227

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)					
				32 596 392	
		32 596 392			
- à un an maximum à l'origine					
- à plus d'un an à l'origine					
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)					
		613 951	613 951		
Fournisseurs et comptes rattachés					
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
		41 693	41 693		
Taxe sur la valeur ajoutée					
		41 693	41 693		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et versements assimilés					
		47	47		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
		53 801 724	53 801 724		
Groupe et associés (2)					
		11 913	11 913		
Autres dettes					
		11 913	11 913		
Dettes représentatives de titres empruntés					
		90 669	90 669		
Produits constatés d'avance					
		90 669	90 669		
<b>Total</b>		<b>87 156 389</b>	<b>54 559 997</b>	<b>32 596 392</b>	

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés

53 801 724



## PRODUITS A RECEVOIR

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

<b>Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan</b>	<b>31/08/2012</b>	<b>31/08/2011</b>
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	35 327	94 060
Autres créances	1 121	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		1 309
<b>Total</b>	<b>36 448</b>	<b>95 369</b>

## CHARGES A PAYER

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

<b>Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan</b>	<b>31/08/2012</b>	<b>31/08/2011</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	605	1 357
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	414 915	657 273
Dettes fiscales et sociales	47	6 947
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes :	3 537	
<b>Total</b>	<b>419 105</b>	<b>665 577</b>

## PRODUITS ET CHARGES CONSTATES D'AVANCE

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>31/08/2012</b>	<b>31/08/2011</b>
Produits d'exploitation	90 669	186 216
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>90 669</b>	<b>186 216</b>

<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>31/08/2012</b>	<b>31/08/2011</b>
Charges d'exploitation	35 960	14 737
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>35 960</b>	<b>14 737</b>

## ENGAGEMENTS FINANCIERS

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals, cautions et garanties	42 785 623
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	2 726 921
Engagements en matière de pensions, retraites, et assimilés	
Autres engagements donnés :	
<b>Total (1)</b>	<b>45 512 544</b>

<i>(1) Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	36 534 874
- les participations	
- les autres entreprises liées	6 250 749
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

Engagements reçus	Montant
Caution bancaire locataire	56 921
<b>Total (2)</b>	<b>56 921</b>

<i>(2) Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

Engagements réciproques	Montant
<b>Total</b>	

## INFORMATION SUR LES CONTRATS DE CREDIT BAIL

	<b>Montant</b>
<b>VALEUR D'ORIGINE</b> - Constructions	<b>5 200 350</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b> - Cumul exercices antérieurs - Dotation de l'exercice	2 125 353 348 076
<b><i>Total</i></b>	<b>2 473 429</b>
<b>REDEVANCES RESTANT A PAYER (en capital)</b> - à 1 an au plus - à plus d'1 an et 5 ans au plus - à plus de 5 ans	362 498 1 417 754 946 669
<b><i>Total</i></b>	<b>2 726 921</b>

Le prix de levée d'option pour l'ensemble des contrats est de **1.132.552 €**.

## DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit			
Emprunts et dettes divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
<b>Total</b>			

## EFFECTIF MOYEN

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres		
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INFORMATIONS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

Euros

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	139 972 099		
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières	4 179 181		
<b>Total immobilisations</b>	<b>144 151 280</b>		
<b>Créances</b>			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	35 477 227		
Capital souscrit, appelé, non versé			
<b>Total créances</b>	<b>35 477 227</b>		
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>Dettes</b>			
Autres emprunts convertibles			
Emprunts et dettes financières divers	53 801 724		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 542		
Autres dettes			
<b>Total dettes</b>	<b>53 803 266</b>		

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Charges et produits financiers</b>			
Produit financiers	1 435 928		
Charges financières	1 901 073		
<b>Total</b>	<b>3 337 001</b>		

**BLEECKER S.A.**

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2012**

<b>SA BLEECKER</b>	<b>Capital</b>	<b>Capitaux Propres autres que le Capital &amp; le Résultat</b>	<b>Quote-Part du Capital en %</b>	<b>Valeur Comptable des Titres</b>	<b>Prêts et Avances en Immobilisations Financières</b>	<b>Cautions &amp; Avals Donnés par la SA BLEECKER</b>	<b>C.A HT du dernier Exercice au 31/08/12</b>	<b>Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/12</b>	<b>Dividendes Encaissés</b>
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS</b>									
<b>1/ Filiales (+50% du Capital détenu)</b>									
SARL BARTOK	7 500	750	100,00%	7 500	-	970 736	1 681 085	-54 409	43 054
SARL MAHLER	3 052 525	-1 716 610	100,00%	6 007 525	-	-	999 785	-511 578	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-1 365 740	100,00%	7 625	-	1 000 000	478 043	-192 299	-
SARL MOZART	22 625	-44 209	100,00%	22 625	-	-	-	-6 958	-
SARL RAMEAU	7 625	-1 161 415	100,00%	7 625	-	-	45 734	-509 799	-
SARL RAVEL	2 508 625	-1 345 516	100,00%	2 508 625	-	-	1 364 122	141 058	-
SARL STRAUSS	7 500	-274 843	99,80%	7 485	-	-	-	-20 377	-
SARL VARESE	7 500	-53 280	100,00%	7 500	-	-	-	-7 764	-
SARL VIVALDI	10 750	429 904	100,00%	2 507 625	-	4 741 136	1 368 085	221 426	-
SARL WAGNER	7 101 575	-5 608 734	100,00%	13 011 575	-	14 031 819	-	-3 404 412	-
SARL VERDI	7 625	-716 742	100,00%	7 625	-	1 275 664	1 033 452	352 234	-
SARL LULLI	7 625	-186 622	100,00%	7 625	-	725 604	547 707	37 759	-
SARL ANATOLE FRANCE	9 500	-6 087 909	100,00%	1 507 625	-	-	1 216 780	127 628	-
SARL BALZAC	7 625	-502 132	100,00%	7 625	-	-	-	-24 922	-
SARL CORNEILLE	7 625	-836 954	100,00%	7 625	-	-	60 257	1 623 595	-
SARL GIDE	5 429 000	-3 552 583	100,00%	5 429 000	-	-	807 066	-399 357	-
SARL PROUST	7 625	-48 203	100,00%	7 625	-	-	-	-9 005	-
SARL RACINE	24 705	-708 504	100,00%	56 425	-	4 492 000	664 348	-6 457	-
SARL MOLIERE	13 848 525	-5 759 032	100,00%	20 009 525	-	-	5 231 232	380 666	-
SARL DUMAS	3 008 825	-702 609	99,98%	3 008 332	-	-	-	486 903	-
SARL ROSTAND	10 125	-3 248 885	100,00%	2 007 625	-	130 829	612 898	-594 157	-
SARL MALLARME	3 608 150	-3 802 572	100,00%	3 608 150	-	200 000	512 320	-673 484	-
SARL BOSSUET	7 625	-807 758	100,00%	7 625	-	-	-	-114 229	-
SARL BELLINI	7 625	-483 815	100,00%	7 625	-	2 546 000	419 700	-17 386	-
SARL BORODINE	6 857 625	-1 425 374	100,00%	6 857 625	-	358 586	947 360	-727 414	-
SARL GABRIELLI	7 625	0	100,00%	7 625	-	6 062 500	3 781 311	-1 379 451	-
SARL CARAFA	7 625	0	100,00%	7 625	-	-	-	-4 144	-
SARL SCARLATTI	7 625	0	100,00%	7 625	-	-	-	-4 144	-
<b>Sous total des titres Filiales</b>				<b>66 656 267</b>		<b>36 534 874</b>			<b>43 054</b>
Participation Evaluées par Mise en Equivalence				73 315 832					
<b>Sous Total Participations</b>				<b>139 972 099</b>					
<b>2/ Titres d'autocontrôle</b>									
Titres BLEECKER			7,79%	<b>4 179 181</b>					

## ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2012

### I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	<u>31 08 2012</u>	<u>31 08 2011</u>
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>456 637</b>	<b>378 731</b>
Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	..... 10.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	..... 10.1.1.2	445 410	364 060
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>445 410</b>	<b>364 060</b>
Autres actifs non courants	..... 10.1.1.3	8 227	11 671
<b>Immobilisations financières</b>		<b>8 227</b>	<b>11 671</b>
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>20 078</b>	<b>33 544</b>
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	0	6 512
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	9 439	9 892
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	272	217
Autres créances non courantes	10.1.1.6	5 453	13 377
Instruments financiers dérivés	..... 10.1.1.7	69	494
<b>Total des actifs courants</b>		<b>15 233</b>	<b>30 491</b>
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10.1.1.8	4 845	3 053
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>476 716</b>	<b>412 275</b>

<sup>(1)</sup> Il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER ®



	Notes	31 08 2012	31 08 2011
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		100 970	84 071
Capital social	10.1.2.1	22 503	22 503
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserve consolidée Groupe	10.1.2.1	44 404	18 736
Résultat de l'exercice Groupe		25 156	25 668
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		98 039	72 883
Résultat intérêts minoritaires		-432	2 474
Réserve consolidée minoritaire		3 363	8 713
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		2 931	11 187
Passifs financiers non courants	10.1.2.2	245 402	247 186
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		180 554	232 109
> <i>Dont autres</i>		64 849	15 077
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	10 016	3 847
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	473	473
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		255 892	251 506
Autres passifs courants	10.1.2.5	50 550	52 838
Passifs financiers courants	10.1.2.2	69 303	23 860
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		65 783	22 818
> <i>Dont autres</i>		3 520	1 041
<b>PASSIFS COURANTS</b>		119 854	76 698
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>476 716</b>	<b>412 275</b>

## II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	31 08 2012	31 08 2011
		K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Chiffre d'affaires hors taxes		27 352	26 171
Autres produits		2 574	2 787
<b>Produits opérationnels</b>	10.2.1	<b>29 927</b>	<b>28 958</b>
Charges externes		10 888	9 692
Impôts et taxes		4 449	4 078
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux provisions	9.2	1 557	1 661
Autres charges		581	352
<b>Charges opérationnelles</b>	10.2.2	<b>17 475</b>	<b>15 783</b>
Juste valeur des immeubles	9.2	21 511	19 834
<b>Résultat opérationnel avant cessions d'actif</b>		<b>33 963</b>	<b>33 009</b>
<b>Résultat des cessions d'actif</b>		<b>58</b>	<b>3 729</b>
<b>Résultat opérationnel après cessions d'actif</b>		<b>34 021</b>	<b>36 738</b>
Produits des autres valeurs mobilières		20	32
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	300
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		0	8
Autres produits financiers		410	493
<b>Produits financiers</b>		<b>430</b>	<b>833</b>
Dotations financières aux provisions			
Intérêts et charges financières		9 302	9 627
Juste valeur des instruments financiers	9.4.4	425	-198
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
<b>Charges financières</b>		<b>9 727</b>	<b>9 429</b>
<b>Résultat financier</b>	10.2.3	<b>-9 297</b>	<b>-8 596</b>
<b>Variation du périmètre</b>			
Produits d'impôt		0	
<b>Résultat net</b>		<b>24 724</b>	<b>28 142</b>
Part du Groupe		<b>25 156</b>	<b>25 668</b>
Intérêts minoritaires		<b>-432</b>	<b>2 474</b>
Résultat par action		<b>22,37</b>	<b>22,82</b>

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2012 de	1 219 686
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2012 est de	-95 000
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention	<u>1 124 686</u>

	<b>31 08 2012</b>	<b>31 08 2011</b>
	<b>K €</b>	<b>K €</b>
<b>État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
<b>Résultat net</b>	<b>24 724</b>	<b>28 142</b>
Écarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Écarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Frais d'émission de l'augmentation de capital		257
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>257</b>
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>24 724</b>	<b>27 885</b>
	<i>Dont part groupe</i>	25 411
	<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	2 474
	25 156	
	-432	

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	31 08 2012	31 08 2011
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>25 156</b>	<b>25 668</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		(432)	2 474
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 courant</i>		12	(4 727)
<i>Juste valeur des immeubles</i>		(21 511)	(19 834)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		425	(198)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>		(8 872)	(8 794)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>(5 222)</b>	<b>(5 410)</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	10.3.3	<b>12 200</b>	<b>(16 993)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>6 978</b>	<b>(22 403)</b>
<b>Investissements :</b>			
*Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(4 664)	(1 328)
Acquisitions d'immobilisations financières		3 444	(4 775)
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1.1.1	6 500	56 127
Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)			
Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)			
Accroissement / (Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre		(2 724)	296
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>2 556</b>	<b>50 320</b>
*Accroissement net / (Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes		(11 514)	(45 793)
Coût de l'endettement financier net		8 872	8 794
Distribution de dividendes au public			
Distribution de dividendes aux associés			
Distribution aux minoritaires	1.1.9.	(5 100)	
Augmentation et réduction de capital			10 476
Variation autres réserves			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(7 741)</b>	<b>(26 522)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>1 792</b>	<b>1 394</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>3 053</b>	<b>1 659</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>4 845</b>	<b>3 053</b>

\*Selon la norme IAS 7 concernant les locations financement, l'acquisition de l'immeuble de placement par la société SARL GABRIELLI financée en crédit bail est présentée nette du financement apporté par le crédit bailleur pour un montant de 55.176 K€.

Economiquement les retraitements suivants sont opérés ci-après :

- Les dettes financières courantes et non courantes sont diminuées des flux liés à l'opération à savoir 55.176 K€ ;
- Les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles sont majorées des flux liés à l'opération à savoir 55.176 K€.

(en K €)	Application de la norme IAS 7	Non application de la norme IAS 7
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>6 978</b>	<b>6 978</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	<b>2 556</b>	<b>(52 619)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(7 741)</b>	<b>47 434</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>1 792</b>	<b>1 792</b>

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

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détenion	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 2010	880 750	18 003		651	5 242	9	-14 618	-2 621	30 072	<b>36 739</b>	<b>8 417</b>	<b>45 156</b>	
Prime de fusion (pertes intercalaires)													
Augmentation de capital	243 936	4 500	5 976							<b>10 476</b>		<b>10 476</b>	
Autres réserves													
Report à nouveau										<b>0</b>			
distribution dividende											<b>0</b>	<b>0</b>	
affectation résultat 2010				23			15 058	14 991	-30 072		<b>0</b>		
Résultat de la période									25 668	<b>25 668</b>	<b>2 474</b>	<b>28 142</b>	
Variations de PÉRIMÈTRE											<b>296</b>	<b>296</b>	
au 31 08 2011	1 124 686	22 503	5 976	674	5 242	9	440	12 372	25 668	<b>72 883</b>	<b>11 187</b>	<b>84 071</b>	
Prime de fusion (pertes intercalaires)													
Augmentation de capital													
Autres réserves													
Report à nouveau													
distribution dividende													
affectation résultat 2011							-3 524	29 192	-25 668		<b>0</b>		
Résultat de la période									25 156	<b>25 156</b>	<b>-432</b>	<b>24 724</b>	
Variations de PÉRIMÈTRE											<b>0</b>	<b>-7 824</b>	<b>-7 824</b>
au 31 08 2012	1 124 686	22 503	5 976	674	5 242	9	-3 084	41 565	25 156	<b>98 040</b>	<b>2 931</b>	<b>100 970</b>	

## **V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

### Préambule

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 mnémotique BLEE.

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

Les comptes consolidés au 31 août 2012 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 15 novembre 2012 et présentés au Conseil de Surveillance le 19 novembre 2012.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÈNEMENTS SUR LA PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2011 AU 31 AOÛT 2012**

##### **1.1.1 CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Au cours de l'exercice, la SARL CORNEILLE, filiale à 100 % de BLEECKER a cédé son actif immobilier sis à PERIGUEUX, moyennant le prix de 6,5 M€.

##### **1.1.2 LIVRAISON D'IMMEUBLES**

Le 17 novembre 2011, la SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, a procédé à la réception du bâtiment à usage de bureaux d'une surface d'environ 852 m<sup>2</sup> situé à PESSAC (33660), objet du contrat de promotion signé en avril dernier. Cet immeuble est intégralement loué.

##### **1.1.3 ACQUISITION D'UN ACTIF**

Le 16 décembre 2011, la SARL GABRIELLI a signé un contrat de crédit bail immobilier portant sur le financement d'un immeuble parisien de bureaux à PARIS (15<sup>ème</sup>) 123 Boulevard de Grenelle, dont le prix d'achat est de 52 M€. Cet immeuble est intégralement loué.

##### **1.1.4 BAUX**

Les loyers sont en progression, 27,352 M€ pour l'exercice du 1<sup>er</sup> septembre 2011 au 31 août 2012 contre 26,171 M€ pour l'exercice précédent. Cette progression s'explique par :

- la prise d'effet mi-décembre 2011 du bail commercial portant sur l'immeuble à usage de bureaux sis Boulevard de Grenelle – Paris - 75015 (société GABRIELLI)
- le plein effet sur l'exercice des loyers de l'immeuble sis rue Lafayette – Paris – 75009 (société MALLARME)
- la location de l'intégralité du bâtiment sis à Lieusaint - 77 (société PARC DU SEXTANT détenue à 65% par BLEECKER). Les loyers n'auront toutefois un plein effet qu'en 2013

Un bail portant sur la totalité des surfaces de l'immeuble sis à Combs la Ville (77) détenu par la société WAGNER a également été conclu dont les effets seront ressentis sur l'exercice en cours.

Cette progression des loyers a toutefois été limitée notamment par :

- la vente en octobre 2011 de l'actif de Périgueux - 24 (société CORNEILLE)
- le départ fin mars 2012 du locataire de l'immeuble de Bussy Saint-Georges - 77 (société BLEECKER)
- l'augmentation des surfaces vacantes à 30% sur l'immeuble de la rue Saint-Florentin – Paris - 75008 (société MAHLER)
- la vacance de 510 m<sup>2</sup> de bureaux en rénovation rue de Hanovre - Paris - 75002 (société ROSTAND).

#### **1.1.5 TITRES DE PARTICIPATION**

Au cours de l'exercice le Groupe BLEECKER a :

➤ constitué les sociétés suivantes :

- SARL CARAFA,
- SARL GABRIELLI,
- SARL SCARLATTI,

filiales à 100% de BLEECKER,

➤ procédé à la dissolution, par transmission universelle du patrimoine, des filiales sans activité suivantes :

- SARL SAINT-SAENS détenue à 100% par BLEECKER,
- SARL TCHAIKOVSKI, détenue à 100% au travers de la filiale DUMAS,
- SCI ARGONNE PARK, détenue à 100% au travers de la filiale DUMAS.

#### **1.1.6 MISE EN PLACE DE FINANCEMENTS BANCAIRES**

Le Groupe BLEECKER a, au cours de l'exercice :

- mis en place un financement bancaire de 10,150 M€,
- prorogé jusqu'au 28 février 2013, un prêt bancaire pour un montant de 6,940 M€,
- signé un contrat de crédit bail immobilier pour un montant de 55,175 M€,
- signé la reconduction de sa ligne de crédit bancaire pour une durée de 5 ans et pour un montant de 39 M€.

#### **1.1.7 COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS BLOQUÉS**

Les comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT sont maintenus dans BLEECKER, à hauteur respectivement de 14 M€ et 10 M€, dans le cadre du renouvellement de la ligne de crédit bancaire. Ils pourront être remboursés en cas de cession d'actif, conformément aux conditions de la ligne de crédit bancaire.

#### **1.1.8 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS DE PRÊTS BANCAIRES**

Dans le cadre de la cession de l'actif immobilier propriété de la SARL CORNEILLE évoqué au paragraphe 1.1.1, nous avons procédé au remboursement du prêt bancaire qui finançait ce bien, pour un montant de 3,8 M€.

#### **1.1.9 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL DES FILIALES DU GROUPE BLEECKER**

Suite à la vente, le 17 mai 2011, de l'immeuble dont elle était propriétaire à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare, la SCI CHATEAUDUN a procédé, en date du 30 septembre 2011, à la réduction de son capital social qui a été ramené de 5.448.465 euros à 1.000 euros, par remboursement partiel de leurs apports aux associés, dont 2.723.732,50 euros à la SARL TCHAIKOVSKI.



### 1.1.10 VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ

La SARL MOLIERE fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31.08.2009, 31.08.2010 et 31.08.2011.

### 1.2 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 AOÛT 2012

Le 17 septembre 2012 la SARL MAHLER a fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31.08.2009, 31.08.2010 et 31.08.2011. Ce contrôle s'est conclu le 11 octobre 2012, sans rectification.

Le 3 octobre 2012, la SARL CARAFA a signé une promesse de contrat de promotion immobilière relatif à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une SHON d'environ 24.620 m<sup>2</sup>. Cette construction sera réalisée à VITRY SUR SEINE (94400) 123 Quai Jules Guesde. La promesse a été signée moyennant le versement d'un dépôt de garantie de 5 M€. Les locaux objet de cette promesse font l'objet d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement.

## 2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal €	Capital €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2011</b>	1 219 686	18,45	22 503 206,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2012 (*)</b>	1 219 686	18,45	22 503 206,70

(\*) dont 95 000 actions BLEECKER auto-détenues.

## 3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social est fixé à vingt deux millions cinq cent trois mille deux cent six euros et soixante dix centimes (22 503 206,70 €). Il est divisé en un million deux cent dix neuf mille six cent quatre vingt six (1.219.686) actions d'une valeur nominale de dix huit euros et quarante cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A ce jour :

BLEECKER détient 95 000 de ses propres actions soit 7,79 % du capital.

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 35,05 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent 267 576 actions BLEECKER, soit 21,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2012 et à ce jour, aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à notre connaissance.

#### 4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2008 au 31 08 2009	du 01 09 2009 au 31 08 2010	du 01 09 2010 au 31 08 2011	du 01 09 2011 au 31 08 2012
Cours +haut	48,27 €	48,00 €	46,00 €	47,98 €
Cours +bas	33,30 €	37,21 €	36,00 €	21,00 €

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

#### 5 DIVIDENDES

Aucune distribution de dividendes n'a été décidée au cours de l'exercice.

#### 6 PARTIES LIÉES

##### 6.1 RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2012	31 08 2011
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

##### 6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUHE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2012, s'élèvent à 5.877.330 € HT au titre de l'asset management et à 771.774 € HT au titre de la gestion locative. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par Sinouhé Immobilier des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 2.009.135 €.
- La SARL MOLIERE, propriétaire de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti aux sociétés suivantes :

- SNC SINOUE IMMOBILIER, un bail commercial d'une superficie de 3.254 m<sup>2</sup> environ. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.443.053,32 € HT.
  - SARL GRIKO, un bail commercial d'une superficie de 548 m, le loyer annuel actuel d'élève à 244.876,91 € HT.
- Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, le siège social de BLEECKER et ses filiales est situé au 39 avenue George V à PARIS (75008). La SNC SINOUE IMMOBILIER a consenti des contrats de domiciliation au profit de BLEECKER et de ses filiales, moyennant une rémunération forfaitaire annuelle de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé au titre de la période s'élève à 55.202 € HT.
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m<sup>2</sup> environ. Le loyer annuel actuel s'élève à 14.887€ HT.
- Les comptes courants des SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER, ont été bloqués sur l'exercice dans les conditions suivantes :
- montants bloqués:
    - SARL THALIE : 14 M€
    - SAS AM DEVELOPPEMENT : 10 M€
  - BLEECKER avait la faculté, à son initiative, de procéder à un remboursement anticipé total ou partiel de ces comptes courants si elle le juge utile,
  - rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,60.

Toute somme excédant les montants ci-dessus bloqués, versée au crédit des comptes courants des SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER, sera rémunérée sur la base du taux maximal d'intérêts fiscalement déductibles pour les comptes d'associés.

Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants bloqués et non bloqués des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 607.671,51 € et 277.328,85 €.

## 7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 7.1 HYPOTHÈQUES

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires en cours	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2012
SARL ANATOLE FRANCE	11 060 000 €	11 060 000 €	0 €	9 259 250 €
SARL BARTOK	22 125 000 €	22 125 000 €	0 €	18 467 219 €
SARL BELLINI	2 842 000 €	2 842 000 €	0 €	2 546 000 €
SARL BORODINE	10 575 000 €	10 575 000 €	0 €	8 342 741 €
SCI CARRE BOSSUET	12 000 000 €	12 000 000 €	0 €	9 013 244 €
SCI CROIX DU SUD	6 940 000 €	6 940 000 €	0 €	6 940 000 €
SARL GIDE	10 150 000 €	10 150 000 €	0 €	10 066 000 €
SNC DES ETOILES	11 775 000 €	11 775 000 €	0 €	7 819 311 €
SARL MAHLER	10 600 000 €	10 600 000 €	0 €	10 600 000 €
SARL MALLARME	7 600 000 €	7 600 000 €	0 €	6 943 735 €
SARL MOLIERE	60 500 000 €	60 500 000 €	0 €	57 777 498 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	9 201 043 €
SCI NEFLIER	10 470 000 €	10 470 000 €	0 €	8 992 089 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	0 €	4 036 490 €
SARL RACINE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	4 492 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	3 667 363 €
SARL RAVEL	8 400 000 €	8 400 000 €	0 €	5 935 750 €
SARL ROSTAND	11 857 500 €	11 857 500 €	0 €	10 606 655 €
SARL VIVALDI	7 632 317 €	5 174 500 €	0 €	4 741 136 €
SARL WAGNER	22 588 684 €	15 314 400 €	0 €	14 031 819 €
	251 695 501 €	241 914 889 €	0 €	213 389 220 €

## 7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BALZAC	6.100 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%
SCI CARRE BOSSUET	180.100 parts sociales	100%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SNC DES ETOILES	51 parts sociales	51%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL RACINE et SARL RAMEAU et SCI NEFLIER.

### 7.3 CAUTIONS BANCAIRES DONNÉES

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales : Néant

### 7.4 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet
SA BLEECKER	56 921 €	Cautions bancaires locataires
SARL BARTOK	264 849 €	Cautions bancaires locataires
SCI CARRE BOSSUET	645 510 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	143 647 €	Caution bancaire locataire
SARL MALLARME	77 659 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	43 990 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	172 990 €	Cautions bancaires locataires

### 7.5 PROMESSES DE VENTE

Néant.

### 7.6 COVENANTS

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit disponible et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à une ligne de crédit confirmée. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Dans le cadre de certains de ses financements, la Société est soumise aux *covenants* usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 70% à 81% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, tous les 2 ans, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 160% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash flow généré pour servir la charge de sa dette ; 7 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou trimestriellement.

L'ensemble de ces *covenants* était respecté au 31 août 2012, étant précisé que :

- s’agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté par 5 des sociétés concernées était de 66,71% (lors du dernier test en date du 30 avril 2012) alors que le ratio contractuel qu’elles étaient tenues de respecter était de 70% au maximum ;
- s’agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l’une des sociétés concernées était de 316,8% (lors du dernier test en date du 26 juillet 2012) alors que le ratio contractuel qu’elle était tenue de respecter était de 120% au minimum ;
- s’agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par 2 des sociétés concernées était de 120% (lors du dernier test en date du 16 août 2012), correspondant au ratio contractuel qu’elles étaient tenues de respecter au minimum.

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

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

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

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

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

## **9 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION**

### **9.1 RÉFÉRENTIEL**

Les comptes consolidés de BLEECKER et de l'ensemble de ses filiales sont établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables au 31 août 2012. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de BLEECKER et de l'ensemble des filiales au 31 août 2012, ainsi que les intérêts dans les entreprises associées ou les coentreprises.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Les normes IAS 39 sur les instruments financiers « Comptabilisation et évaluation », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » sont notamment appliquées.

### **9.2 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS**

Aucun reclassement d'éléments n'a été opéré dans la présentation des états financiers consolidés au 31 août 2012.

### 9.3 AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES À COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010

Les amendements et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ont été pris en compte et sont sans incidence significative sur les comptes du Groupe BLEECKER au 31.08.2012.

### 9.4 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

#### 9.4.1 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 40 sociétés y compris 3 sociétés qui ont été dissoutes par confusion de patrimoine en août 2012.

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

(\*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts		
			31 08 2012	31 08 2011	31 08 2012	31 08 2011	31 08 2012	31 08 2011	
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante						
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	IG	IG	51	51	
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
CARAFI SARL	749 929 402	Paris	100	-	IG	-	100	-	
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI ARGONNE PARK	503 943 169	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	-	IG	-	100	-	
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	IG	IG	65	65	
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65	65	IG	IG	65	65	
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SAINT-SAENS SARL	501 492 474	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCARLATTI SARL	749 853 230	Paris	100	-	IG	-	100	-	
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
TCHAIKOVSKI SARL	440 252 351	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100	

## 9.4.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

### 9.4.2.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

### 9.4.2.2 Opérations réciproques

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



## 9.5 MÉTHODES COMPTABLES

### 9.5.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

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

### 9.5.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

- Les bureaux ont un taux de rendement compris entre 4,25 % et 8,75 %,
- les entrepôts ont un taux de rendement compris entre 7,50 % et 8,75 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 4,25 % et 8,75 %.

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2012 sont appréhendés économiquement.

### 9.5.3 ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE (IFRS 5)

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

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

Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession, si celle-ci est inférieure à l'expertise.

Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Cette méthode n'a pas eu lieu à s'appliquer au titre de la période du 1<sup>er</sup> septembre 2011 au 31 août 2012. Toutefois, elle s'est appliquée au titre de l'exercice clos le 31 août 2011.

#### 9.5.4 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

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

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

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

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

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en charges pour un montant de 425 K€ qui résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2012.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage une perte globale de 425 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2012, décomposée en :

. Impact lié à la juste valeur des instruments de couvertures :	425 K€
. Primes décaissées durant l'exercice :	0 K€
. Produits de couverture enregistrés :	0 K€

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

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

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

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

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits à taux variable, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2012 (soit 0,278%), n'est pas compensée par les instruments en place.

L'analyse de sensibilité démontre que sur l'exercice à venir, une augmentation de l'Euribor 3 mois de 1% ferait varier les charges financières brutes de produits de couverture de +55,7% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 5,778%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 306,2%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

#### **9.5.5 STOCKS**

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

#### **9.5.6 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES**

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

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

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

#### **9.5.7 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2012.

#### **9.5.8 CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 98,04 M€ contre 72,883 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers (impact de la norme IAS 40).

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

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2011, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 16 février 2012, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

#### **9.5.9 AVANTAGES AU PERSONNEL**

Au 31 août 2012, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

#### **9.5.10 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS ÉVENTUELS**

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

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

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

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

#### 9.5.11 IMPÔTS

##### 9.5.11.1 Régime S.I.I.C

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

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

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

#### 9.5.12 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

##### 9.5.12.1 Le risque de taux d'intérêt

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

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

##### 9.5.12.2 Les risques de marché

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

##### 9.5.12.3 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit disponible et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à une ligne de crédit confirmée.

#### 9.5.12.4 Le risque de contrepartie

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

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

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

#### 9.5.13 SEGMENT OPÉRATIONNEL (IFRS 8)

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2011 et pour l'exercice clos le 31.08.2012.

**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2011**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 Août 2011 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>10 061</b>	<b>12 830</b>	<b>3 280</b>	<b>26 171</b>
%	38.4%	49.0%	12.5%	100.0%
Autres produits d'exploitation	1 155	1 544	88	<b>2 787</b>
Charges d'exploitation	6 510	7 946	1 327	<b>15 783</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	15 567	6 595	-2 327	<b>19 834</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20 272</b>	<b>13 022</b>	<b>-286</b>	<b>33 009</b>
%	61.4%	39.5%	-0.9%	100.0%
Produits Financiers	527	242	64	<b>833</b>
Charges financières	4 275	3 961	1 194	<b>9 429</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-3 748</b>	<b>-3 719</b>	<b>-1 130</b>	<b>-8 596</b>
%	43.6%	43.3%	13.1%	100.0%
<b>Résultat courant</b>	<b>16 525</b>	<b>9 304</b>	<b>-1 416</b>	<b>24 413</b>
%	67.7%	38.1%	-5.8%	100.0%
Résultat des cessions d'actifs	3 729	0	0	<b>3 729</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>20 254</b>	<b>9 304</b>	<b>-1 416</b>	<b>28 142</b>
%	72.0%	33.1%	-5.0%	100.0%

**- Bilan global consolidé au 31 Août 2011 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>ACTIF</b>				
Actifs incorporels nets	1 421	1 275	304	<b>3 000</b>
Actifs corporels nets	175 470	157 510	31 080	<b>364 060</b>
Immobilisations financières nettes	3 662	6 125	1 883	<b>11 671</b>
<b>Total Actif non courant</b>	<b>180 552</b>	<b>164 911</b>	<b>33 268</b>	<b>378 731</b>
%	47.7%	43.5%	8.8%	100.0%
Créances d'exploitation	5 035	5 425	1 186	<b>11 646</b>
Créances diverses	8 819	2 050	970	<b>11 839</b>
Instruments financiers dérivés (IAS 39)	199	259	37	<b>494</b>
Trésorerie	1 147	1 476	429	<b>3 053</b>
Actifs destinés à la vente	0	0	6 512	<b>6 512</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>15 200</b>	<b>9 210</b>	<b>9 135</b>	<b>33 544</b>
%	45.3%	27.5%	27.2%	100.0%
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>195 752</b>	<b>174 120</b>	<b>42 402</b>	<b>412 275</b>
%	47.5%	42.2%	10.3%	100.0%
<b>PASSIF</b>				
Capitaux propres	53 740	21 333	8 998	<b>84 071</b>
Provisions	224	201	48	<b>473</b>
Dettes financières	121 514	117 052	36 326	<b>274 893</b>
Dettes d'exploitation	2 265	4 305	705	<b>7 275</b>
Dettes diverses	18 009	31 229	-3 675	<b>45 563</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>195 752</b>	<b>174 120</b>	<b>42 402</b>	<b>412 275</b>
%	47.5%	42.2%	10.3%	100.0%

**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2012**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 Août 2012 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>12 475</b>	<b>11 997</b>	<b>2 881</b>	<b>27 352</b>
%	45.6%	43.9%	10.5%	100.0%
Autres produits d'exploitation	1 444	1 095	35	<b>2 574</b>
Charges d'exploitation	7 710	8 163	1 602	<b>17 475</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	20 297	1 103	111	<b>21 511</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 506</b>	<b>6 032</b>	<b>1 425</b>	<b>33 963</b>
%	78.0%	17.8%	4.2%	100.0%
Produits Financiers	251	136	43	<b>430</b>
Charges financières	4 999	3 715	1 013	<b>9 727</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-4 748</b>	<b>-3 579</b>	<b>-970</b>	<b>-9 297</b>
%	51.1%	38.5%	10.4%	100.0%
<b>Résultat courant</b>	<b>21 758</b>	<b>2 453</b>	<b>455</b>	<b>24 666</b>
%	88.2%	9.9%	1.8%	100.0%
Résultat exceptionnel	0	0	58	<b>58</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>21 758</b>	<b>2 453</b>	<b>513</b>	<b>24 724</b>
%	88.0%	9.9%	2.1%	100.0%

**- Bilan global consolidé au 31 août 2012 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>ACTIF</b>				
Actifs incorporels nets	1 710	1 072	218	<b>3 000</b>
Actifs corporels nets	253 900	159 150	32 360	<b>445 410</b>
Immobilisations financières nettes	4 720	2 274	1 233	8 227
<b>Total Actif non courant</b>	<b>260 330</b>	<b>162 496</b>	<b>33 811</b>	<b>456 637</b>
%	57.0%	35.6%	7.4%	100.0%
Créances d'exploitation	5 443	4 903	1 073	<b>11 418</b>
Créances diverses	1 249	1 377	1 119	<b>3 746</b>
Instruments financiers dérivés (IAS 39)	22	44	3	<b>69</b>
Trésorerie	1 921	2 220	704	<b>4 845</b>
Actifs destinés à la vente	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>8 634</b>	<b>8 545</b>	<b>2 899</b>	<b>20 078</b>
%	43.0%	42.6%	14.4%	100.0%
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>268 965</b>	<b>171 041</b>	<b>36 710</b>	<b>476 716</b>
%	56.4%	35.9%	7.7%	100.0%
<b>PASSIF</b>				
Capitaux propres	70 378	21 717	8 875	<b>100 970</b>
Provisions	270	169	34	<b>473</b>
Dettes financières	184 784	109 116	30 822	<b>324 722</b>
Dettes d'exploitation	2 169	3 988	702	<b>6 858</b>
Dettes diverses	11 364	36 051	-3 723	<b>43 692</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>268 965</b>	<b>171 041</b>	<b>36 710</b>	<b>476 716</b>
%	56.4%	35.9%	7.7%	100.0%

## 10 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 10.1 BILAN CONSOLIDÉ

#### 10.1.1 ACTIF

##### *10.1.1.1 Immobilisations incorporelles*

En K€	31 08 2011	Augmentations	Diminutions	31 08 2012
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

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

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

##### *10.1.1.2 Immeubles de placement*

En K€	31 08 2011	Augmentations	Diminutions	31 08 2012
Immeubles de placement	364 060	81 350		445 410
Actifs destinés à la vente	6 512		6 512	0
<b>Valeur nette</b>	<b>370 572</b>	<b>81 350</b>	<b>6 512</b>	<b>445 410</b>

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

Au 31 août 2012, le Groupe BLEECKER détient 5 contrats de crédit bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2012, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

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

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

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



Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2012 :

Société	Localisation	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/09/2012	Observations	
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	1 044 200 €	Loué	
Carré Bossuet	77 Lieusaint	5 307		1 116 273 €	Loué	
		261	Commerces	58 166 €	Loué	
Les Etoiles **	77 Serris	5 203	Bureaux	1 097 965 €	Loué	
Gabrielli	75 Paris XV	11 608		4 850 000 €	Loué	
Gide	75 Paris IX	1 732		765 661 €	Loué	
Néflier **	33 Pessac	5 740		821 737 €	Loué	
		4 015		221 000 € *	Vacant	
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		721 000 €	Loué	
Molière	75 Paris VIII	2 830		2 443 053 €	Loué	
		1 493		Commerces	2 273 307 €	Loué
		3 736		Bureaux	803 804 €	Loué
Croix du Sud **	77 Lieusaint	230		Commerces	52 210 €	Loué à compter du 01/12/2012
		628	Bureaux	121 040 € *	Vacant	
Bartok	45 Ormes Saran	39 029	Plateforme logistique	1 794 398 €	Loué	
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		896 244 €	Loué	
Wagner	77 Combs La Ville	40 486		1 943 000 €	Loué à compter du 01/01/2013	
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	290 000 € *	Vacant	
	59 Hem	3 600		227 683 €	Loué	
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151		1 100 000 €	Loué	
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	6 003		446 379 €	Loué	
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		407 092 €	Loué	
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 € *	Vacant	
Ravel	92 Gennevilliers	8 833		1 107 075 €	Loué	
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		329 764 €	Loué	
Racine	92 Gennevilliers	4 235		605 439 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		959 456 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	1 344		Bureaux	656 215 €	Loué
		122		Commerces	68 122 €	Loué
		121		Habitation	30 660 €	Loué
		190		Commerces	96 000 € *	Vacant
		192		Bureaux	86 490 € *	Vacant
		288		Habitation	91 350 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	496 043 €	Loué	
		246	Commerces	76 286 €	Loué	
Rostand	75 Paris II	626	Bureaux	320 108 €	Loué	
		510	Bureaux	266 000 € *	Vacant	
		660	Commerces	219 792 €	Loué	
		523	Habitation	154 047 €	Loué	
<b>TOTAL (détention 100%)</b>		<b>211 597</b>		<b>29 697 356 €</b>		

\* Loyers prévisionnels

\*\* Partenariats :

La SNC des Etoiles est détenue à 51% par la SARL Balzac, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker

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

La SCI Croix du Sud est détenue à 65% par la SARL Proust, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker

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

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2012	31 08 2011
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>364 060</b>	400 810
Acquisitions	59 839	1 328
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties		(6 512)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	21 511	19 834
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		(51 400)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>445 410</b>	<b>364 060</b>

Au 31 août 2012, il n'y a pas eu de regroupement d'entreprise.

#### *10.1.1.3 Autres actifs courants*

En K€	31 08 2011	Augmentations	Diminutions	31 08 2012
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	218		40	178
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	11 453	5 360	8 764	8 049
<b>Valeur nette</b>	<b>11 671</b>	<b>5 360</b>	<b>8 804</b>	<b>8 227</b>

#### *10.1.1.4 Clients et comptes rattachés*

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Clients et comptes rattachés	10 642	11 469
Dépréciation	-1 203	-1 577
<b>Valeur nette</b>	<b>9 439</b>	<b>9 892</b>

#### *10.1.1.5 Avances et acomptes versés*

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Avances et acomptes versés	272	217
<b>Valeur nette</b>	<b>272</b>	<b>217</b>

#### 10.1.1.6 Autres créances non courantes

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Créances fiscales & sociales	1 707	1 556
Créances sur cessions d'immobilisations	13	516
Charges constatées d'avance	944	1 019
Débiteurs divers	2 789	10 286
<b>Valeur nette</b>	<b>5 453</b>	<b>13 377</b>

#### 10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Contrats CAP	69	494
<b>Valeur nette</b>	<b>69</b>	<b>494</b>

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2012, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2012 l'enregistrement d'une somme de 69 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit bail immobiliers.

#### 10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Valeurs mobilières de placement	3 476	396
Dépréciation des VMP		
Disponibilités	1 369	2 657
<b>Valeur nette</b>	<b>4 845</b>	<b>3 053</b>

### 10.1.2 PASSIF

#### 10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2012 le capital social de BLEECKER s'élève à 22 503 206,70 €, divisé en 1 219 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

BLEECKER détient toujours 95 000 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 5 235 773 €.

	31 08 2012	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	95 000	3 943 888
Auto-détention en %		7,79%

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

### 10.1.2.2 *Passifs financiers courants et non courants*

En K€	ENCOURS 31 08 2012	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2013	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2017	Remboursement au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>4 306</b>	<b>-106</b>	<b>4 200</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>	<b>-4 200</b>
Emprunts bancaires	4 200	0	4 200	0	4 200	-4 200
Crédit-bail	-					
Intérêts provisionnés	106	-106	0	0	0	0
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>310 400</b>	<b>-69 197</b>	<b>241 202</b>	<b>-149 276</b>	<b>91 926</b>	<b>-91 926</b>
Emprunts à taux variable	208 862	-65 104	143 757	-101 066	42 692	-42 692
Crédit-bail	68 368	-3 520	64 849	-15 614	49 235	-49 235
Intérêts provisionnés	416	-416	0	0	0	0
Découvert bancaire	32 753	-157	32 596	-32 596	0	0
<b>Total dette brute</b>	<b>314 706</b>	<b>-69 303</b>	<b>245 402</b>	<b>-149 276</b>	<b>96 126</b>	<b>-96 126</b>

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

La Convention de Crédit bancaire mise en place le 17 juillet 2008 arrive à échéance le 17 juillet 2013. Bleecker a d'ores et déjà anticipé cette échéance et la prorogation de cette Convention de Crédit est en cours de négociation, sachant qu'elle bénéficie désormais à 5 filiales : BORODINE, BARTOK, ROSTAND, LES ETOILES, CARRE BOSSUET, la filiale SAINT-SAENS ayant vendu son actif et remboursé sa quote-part de prêt au cours de l'exercice précédent. La négociation en cours visera également à intégrer le refinancement de la SCI DE LA CROIX DU SUD dont le prêt arrive à échéance le 28 février 2013. Un refinancement auprès d'un établissement de crédit tiers pourrait également être envisagé.

### 10.1.2.3 *Dépôts et cautionnements reçus*

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Dépôts et cautionnements reçus	10 016	3 847
<b>Valeur nette</b>	<b>10 016</b>	<b>3 847</b>

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

### 10.1.2.4 *Provisions pour risques et charges*

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Autres litiges	473	473
<b>Valeur nette</b>	<b>473</b>	<b>473</b>

### 10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2012	31 08 2011
Dettes fiscales et sociales	4 005	4 920
Autres dettes*	34 374	37 469
Produits constatés d'avance	9 318	7 745
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 853	2 704
<b>Total des dettes</b>	<b>50 550</b>	<b>52 838</b>

\* Dont 24 M€ de comptes courants bloqués

## 10.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### 10.2.1 LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2012 est de 27 352K€, dont 4,468 K€ de charges refacturées.

### 10.2.2 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.

### 10.2.3 COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊT

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

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

en K€	31 08 2012	31 08 2011
<b>Produits financiers</b>	<b>430</b>	<b>833</b>
<b>Charges financières</b>	<b>9 727</b>	<b>9 429</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	7 481	9 282
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	1 821	345
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	425	(198)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>9 297</b>	<b>8 596</b>

### 10.2.4 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

Les opérations non courantes ne sont pas significatives.

### 10.3 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

#### 10.3.1 CESSIONS D'ACTIFS

Il s'agit des produits de cessions des actifs cédés réduits de la trésorerie des filiales cédées.

#### 10.3.2 VARIATION DU PÉRIMÈTRE

Au cours de l'exercice le Groupe BLEECKER a :

➤ constitué les sociétés suivantes :

- SARL CARAFA,
- SARL GABRIELLI,
- SARL SCARLATTI,

filiales à 100% de BLEECKER,

➤ procédé à la dissolution, par transmission universelle du patrimoine, des filiales sans activité suivantes :

- SARL SAINT-SAENS détenue à 100% par BLEECKER,
- SARL TCHAIKOVSKI, détenue à 100% au travers de la filiale DUMAS,
- SCI ARGONNE PARK, détenue à 100% au travers de la filiale DUMAS.

cf paragraphe 1.1.5. Titres de participation de l'Annexe aux comptes consolidés figurant à l'Annexe 2 du présent document.

#### 10.3.3 VARIATION DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

La variation des autres actifs et passifs s'explique essentiellement par une diminution des autres créances à moins d'un an, pour 7 M€, en raison de la distribution de dividendes à l'associé hors Groupe de la SCI CHATEAUDUN de l'avance de trésorerie qui lui avait été accordée suite à la cession, réalisée le 17 mai 2011, de l'actif de cette société.

### **ANNEXE 3 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

La Table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des marchés financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Informations requises dans le rapport financier annuel		Chapitres Pages
<b>1.</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	Annexe 1 p. 131 à 151
<b>2.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES</b>	Annexe 2 p. 152 à 182
<b>3.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31.08.2011</b>	
<b>3.1</b>	Évènements marquants	Chap ; 26 § 1 p. 121 à 122
<b>3.2</b>	Commentaires sur les comptes sociaux	Chap ; 26 § 2 p. 122 à 127
<b>3.3</b>	Commentaires sur les comptes consolidés	Chap ; 26 § 3 p. 127 à 128
<b>3.4</b>	Évolution et perspectives d'avenir	Chap ; 26 § 4 p. 129
<b>4.</b>	<b>DECLARATION DU RESPONSABLE</b>	Chap.1 p. 4
<b>5</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDES</b>	Chap. 20 § 20.4 p. 97 à 98 Chap. 20 § 20.5 p. 98 à 99