

BLEECKER

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 28 FEVRIER 2018

DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Paris, le 25 mai 2018

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel (1^{er} septembre 2017 – 28 février 2018) sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de la Société et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER, que le rapport semestriel d'activité figurant en page 39 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1^{er} septembre 2017 – 28 février 2018), de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON
Directeur Général

| | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. | COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018)..... | 6 |
| I. | ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE | 6 |
| II. | COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ..... | 8 |
| III. | TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS..... | 10 |
| | TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS | 11 |
| IV. | ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS | 12 |
| 1. | ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS..... | 12 |
| 1.1. | SUR LA PÉRIODE 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018..... | 12 |
| 1.1.1. | PATRIMOINE..... | 12 |
| 1.1.2. | FINANCEMENTS BANCAIRES | 12 |
| 1.1.3. | BAUX..... | 12 |
| 1.2. | POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2018..... | 12 |
| 1.2.1. | PATRIMOINE..... | 12 |
| 1.2.2. | FINANCEMENTS BANCAIRES | 13 |
| 1.2.3. | BAUX..... | 13 |
| 2. | EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL | 13 |
| 3. | COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL | 13 |
| 4. | EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER | 14 |
| 5. | PARTIES LIÉES | 14 |
| 5.1. | RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS | 14 |
| 5.2. | PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES | 14 |
| 6. | ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER | 16 |
| 6.1. | HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DES PRÊTEURS DE DENIERS | 16 |
| 6.2. | NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION..... | 16 |
| 6.3. | NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER | 17 |
| 6.4. | CAUTIONS DONNÉES | 17 |
| 6.5. | CAUTIONS REÇUES..... | 17 |
| 6.6. | PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT..... | 17 |
| 6.7. | COVENANTS | 18 |
| 7. | BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS | 19 |
| 8. | PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION | 19 |
| 8.1. | RÉFÉRENTIEL | 19 |
| 8.2. | NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017..... | 19 |
| 8.3. | MÉTHODES DE CONSOLIDATION | 20 |
| 8.3.1. | PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION | 21 |
| 8.3.2. | RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS | 22 |
| 8.3.2.1. | <i>Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux</i> | <i>22</i> |
| 8.3.2.2. | <i>Opérations réciproques</i> | <i>22</i> |
| 8.4. | MÉTHODES COMPTABLES..... | 22 |
| 8.4.1. | EVALUATION A LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)..... | 22 |
| 8.4.2. | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I.A.S. 38)..... | 23 |
| 8.4.3. | IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 23 |

| | | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.4.3.1. | <i>Immeubles de placement (I.A.S. 40)</i> | 23 |
| 8.4.3.2. | <i>Actifs destinés à la vente (IFRS 5)</i> | 24 |
| 8.4.4. | INSTRUMENTS FINANCIERS (I.A.S. 39) | 24 |
| 8.4.5. | STOCKS | 25 |
| 8.4.6. | CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES | 25 |
| 8.4.7. | TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | 26 |
| 8.4.8. | CAPITAUX PROPRES | 26 |
| 8.4.9. | AVANTAGES AU PERSONNEL | 26 |
| 8.4.10. | PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS | 26 |
| 8.4.11. | IMPÔTS | 26 |
| 8.4.11.1. | <i>Régime S.I.I.C</i> | 26 |
| 8.4.11.2. | <i>IFRIC 21</i> | 27 |
| 8.4.12. | GESTION DES RISQUES FINANCIERS | 27 |
| 8.4.12.1. | <i>Le risque de taux d'intérêt</i> | 27 |
| 8.4.12.2. | <i>Les risques de marché</i> | 27 |
| 8.4.12.3. | <i>Le risque de liquidité</i> | 27 |
| 8.4.12.4. | <i>Le risque de contrepartie</i> | 28 |
| 8.4.12.5. | <i>Le risque sur actions</i> | 29 |
| 8.4.13. | SECTEURS OPERATIONNELS | 30 |
| 9. | NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS | 32 |
| 9.1. | BILAN CONSOLIDÉ | 32 |
| 9.1.1. | ACTIF | 32 |
| 9.1.1.1. | <i>Immobilisations incorporelles</i> | 32 |
| 9.1.1.2. | <i>Immeubles de placement</i> | 32 |
| 9.1.1.3. | <i>Autres actifs non courants</i> | 34 |
| 9.1.1.4. | <i>Clients et comptes rattachés</i> | 34 |
| 9.1.1.5. | <i>Avances et acomptes versés</i> | 34 |
| 9.1.1.6. | <i>Autres créances courantes</i> | 35 |
| 9.1.1.7. | <i>Instruments financiers dérivés</i> | 35 |
| 9.1.1.8. | <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> | 35 |
| 9.1.2. | PASSIF | 35 |
| 9.1.2.1. | <i>Capitaux propres</i> | 35 |
| 9.1.2.2. | <i>Passifs financiers courants et non courants</i> | 36 |
| 9.1.2.3. | <i>Dépôts et cautionnements reçus</i> | 36 |
| 9.1.2.4. | <i>Provisions pour risques et charges</i> | 36 |
| 9.1.2.5. | <i>Autres passifs courants</i> | 37 |
| 9.2. | COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ | 37 |
| 9.2.1. | LOYERS | 37 |
| 9.2.2. | CHARGES OPÉRATIONNELLES | 37 |
| 9.2.3. | COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET | 37 |
| 9.2.4. | AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS | 38 |
| 9.3. | VARIATION DE PÉRIMÈTRE | 38 |
| B | RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018) | 39 |
| 1 | EVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018) | 39 |
| 1.1. | PATRIMOINE | 39 |
| 1.2. | FINANCEMENTS BANCAIRES | 39 |
| 1.3. | BAUX | 39 |
| 2 | COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018) | 40 |
| 2.1. | PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES | 40 |
| 2.2. | ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER | 40 |
| 2.3. | EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 28 FEVRIER 2018 | 40 |
| 2.3.1. | PATRIMOINE | 40 |
| 2.3.2. | FINANCEMENTS BANCAIRES | 40 |
| 2.3.3. | BAUX | 41 |

| | | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4. | ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT | 41 |
| 2.5. | DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES..... | 41 |
| 2.6. | INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS..... | 41 |
| 2.7. | INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE..... | 41 |
| 2.8. | INFORMATION SOCIALE..... | 43 |
| 2.9. | PARTIES LIEES | 43 |
| 3. | EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR..... | 43 |
| C - | RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS | 44 |
| I. | CONCLUSION SUR LES COMPTES..... | 44 |
| II. | VERIFICATION SPECIFIQUE..... | 45 |

A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018)

I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE

| | Notes | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 |
|-----------------------------------------|---------|----------------|----------------|----------------|
| | | K € | K € | K € |
| ACTIF | | NET IFRS | NET IFRS | NET IFRS |
| ACTIFS NON COURANTS | | 482 423 | 484 999 | 458 611 |
| Immobilisations incorporelles (1) | 9.1.1.1 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Immobilisations incorporelles | | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Immeubles de placement | 9.1.1.2 | 474 250 | 476 610 | 449 559 |
| Immobilisations corporelles | | 474 250 | 476 610 | 449 559 |
| Autres actifs non courants | 9.1.1.3 | 5 173 | 5 389 | 6 052 |
| Immobilisations financières | | 5 173 | 5 389 | 6 052 |
| ACTIFS COURANTS | | 21 537 | 25 528 | 30 707 |
| Actifs destinés à la vente | 9.1.1.2 | 1 245 | | 8 110 |
| Clients et comptes rattachés | 9.1.1.4 | 12 537 | 17 092 | 6 656 |
| Avances et acomptes versés | 9.1.1.5 | 317 | 234 | 108 |
| Autres créances courantes | 9.1.1.6 | 7 094 | 6 648 | 6 505 |
| Instruments financiers dérivés | 9.1.1.7 | 34 | 34 | 63 |
| Total des actifs courants | | 21 227 | 24 007 | 21 441 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 9.1.1.8 | 310 | 1 520 | 9 266 |
| TOTAL ACTIF | | 503 961 | 510 526 | 489 318 |

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

| | Notes | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | K € NET IFRS | K € NET IFRS | K € NET IFRS |
| PASSIF | | | | |
| CAPITAUX PROPRES | | 173 597 | 174 701 | 160 458 |
| Capital social | 9.1.2.1 | 20 787 | 20 787 | 20 787 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 5 976 | 5 976 | 5 976 |
| Réserves consolidées Groupe | | 148 210 | 130 105 | 130 087 |
| Résultat de l'exercice Groupe | | -1 149 | 18 104 | 1 744 |
| CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE | | 173 824 | 174 973 | 158 594 |
| Résultat intérêts minoritaires | | 45 | -1 608 | 219 |
| Réserve intérêts minoritaires | | -272 | 1 337 | 1 644 |
| CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES | | -227 | -272 | 1 863 |
| Passifs financiers non courants | | 245 436 | 276 556 | 268 194 |
| > Dont emprunts auprès des établissements de crédit | 9.1.2.2 | 99 413 | 126 621 | 113 054 |
| > Dont CBI | 9.1.2.2 | 134 523 | 138 435 | 143 640 |
| > Dont emprunt obligataire | 9.1.2.2 | 11 500 | 11 500 | 11 500 |
| Autres passifs non courants | 9.1.2.2 | 1 127 | 1 860 | 0 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 9.1.2.3 | 10 043 | 9 816 | 3 914 |
| Provisions pour risques et charges | 9.1.2.4 | 0 | 0 | 0 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 256 606 | 288 232 | 272 108 |
| Autres passifs courants | 9.1.2.5 | 13 106 | 15 495 | 14 646 |
| Passifs financiers courants | | 60 652 | 32 098 | 42 105 |
| > Dont emprunts auprès des établissements de crédit | 9.1.2.2 | 31 269 | 8 247 | 9 982 |
| > Dont CBI | 9.1.2.2 | 7 844 | 7 920 | 8 243 |
| > Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente | | 0 | 0 | 2 440 |
| > Dont autres (*) | | 21 540 | 15 931 | 21 441 |
| PASSIFS COURANTS | | 73 758 | 47 593 | 56 752 |
| TOTAL PASSIF | | 503 961 | 510 526 | 489 318 |

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

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

| | Notes | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 |
|-------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | K € | K € | K € |
| COMPTE DE RESULTAT | | NET IFRS | NET IFRS | NET IFRS |
| Chiffre d'affaires hors taxes | 9.2.1 | 13 094 | 26 081 | 12 809 |
| Autres produits | | 158 | 451 | 121 |
| Produits opérationnels | | 13 252 | 26 531 | 12 930 |
| Charges externes | | 6 041 | 11 820 | 5 907 |
| Impôts et taxes | | 1 905 | 3 328 | 1 902 |
| Salaires et traitements | | 0 | 0 | 0 |
| Dotations nettes aux provisions | | 3 606 | 119 | -254 |
| Autres charges | | 114 | 521 | 7 |
| Charges opérationnelles | 9.2.2 | 11 666 | 15 788 | 7 562 |
| Juste valeur des immeubles | 9.1.1.2 | 879 | 10 023 | 513 |
| Résultat opérationnel courant avant cession d'actif | | 2 464 | 20 766 | 5 881 |
| Résultat des cessions d'actifs | | -298 | 2 046 | -700 |
| Résultat opérationnel après cession d'actif | | 2 167 | 22 812 | 5 181 |
| Produits des autres valeurs mobilières | | 0 | 42 | 0 |
| Reprises sur provisions | | | | 1 |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement | | | | |
| Autres produits financiers | 9.2.3 | 116 | 235 | 47 |
| Produits financiers | | 116 | 278 | 49 |
| Dotations financières aux provisions | | | | |
| Intérêts et charges financières | 9.2.3 | 3 387 | 6 599 | 3 300 |
| Juste valeur des instruments financiers | 9.2.3 | 0 | -4 | -33 |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement | | | | |
| Charges financières | | 3 387 | 6 594 | 3 267 |
| Résultat financier | 9.2.3 | -3 271 | -6 316 | -3 218 |
| Produits d'impôt | | | | |
| Résultat net | | -1 104 | 16 946 | 1 963 |
| Part du Groupe | | -1 149 | 18 104 | 1 744 |
| Intérêts minoritaires | | 45 | -1 608 | 219 |
| Résultat par action ⁽¹⁾ | | -1.02 | 16.10 | 1.55 |
| Résultat dilué par action | | -1.02 | 16.10 | 1.55 |

(1) Le nombre d'actions Bleecker S.A. est au 28.02.2018 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 28.02.2018 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

| |
|---------------|
| 1 126 686 |
| <u>-2 000</u> |
| 1 124 686 |

| État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | <u>28 02 2018</u> K € NET IFRS | <u>31 08 2017</u> K € NET IFRS | <u>28 02 2017</u> K € NET IFRS |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Résultat net | -1 104 | 16 496 | 1 963 |
| <i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i> | | | |
| Écarts de conversion | | | |
| Réévaluation des instruments dérivés de couverture | | | |
| Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente | | | |
| Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence | | | |
| Impôts liés | | | |
| <i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i> | | | |
| Réévaluation des immobilisations | | | |
| Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies | | | |
| Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence | | | |
| Impôts liés | | | |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | 0 | 0 | 0 |
| Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | -1 104 | 16 496 | 1 963 |
| <i>Dont part groupe</i> | -1 149 | 18 104 | 1 744 |
| <i>Dont part des intérêts minoritaires</i> | 45 | -1 608 | 219 |

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

| (en K €) | Notes | 28-févr-18 | 31-août-17 | 28-févr-17 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|----------------|
| Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère | | (1 149) | 18 104 | 1 744 |
| Part relative aux intérêts minoritaires | | 45 | (1 608) | 219 |
| Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation : | | | | |
| <i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i> | | | | |
| <i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i> | | | | |
| <i>Charges/(Produits) d'impôts différés (Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i> | | 298 | (2 046) | 700 |
| <i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i> | | | | |
| <i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i> | | | | |
| <i>Juste valeur des immeubles</i> | 9.1.1.2 | (879) | (10 023) | (513) |
| <i>Juste valeur des instruments financiers</i> | 9.2.3 | (0) | (4) | (33) |
| <i>Coût de l'endettement financier net</i> | 9.2.3 | 3 271 | 6 321 | 3 251 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts | | 1 585 | 10 743 | 5 368 |
| Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*) | | 1 863 | (7 469) | (2 465) |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | | 3 449 | 3 274 | 2 903 |
| Investissements : | | | | |
| <i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i> | 9.1.1.2 | (1 456) | (27 173) | (6 385) |
| <i>Acquisitions d'immobilisations financières</i> | 9.1.1.3 | (544) | (1 293) | (1 063) |
| <i>Cessions d'immobilisations financières</i> | 9.1.1.3 | 759 | 2 154 | 1 261 |
| <i>Acquisitions de titres d'auto détention</i> | | | | |
| <i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i> | 9.1.1.2 | 3 152 | 30 536 | 15 933 |
| <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> | | | | |
| Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement | | 1 910 | 4 224 | 9 746 |
| <i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i> | 9.1.2.2 | 13 488 | 49 112 | 23 244 |
| <i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i> | 9.1.2.2 | (16 273) | (46 176) | (22 764) |
| <i>Coût de l'endettement financier net</i> | 9.2.3 | (3 271) | (6 321) | (3 251) |
| <i>Distribution de dividendes au public</i> | | | (3 149) | (3 149) |
| <i>Distribution de dividendes aux associés</i> | | | | |
| <i>Distribution aux minoritaires</i> | | | | |
| <i>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i> | | | | |
| <i>Augmentations et réduction de capital</i> | | | | |
| <i>Décaissements auprès des minoritaires</i> | | (733) | (332) | (332) |
| Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | | (6 789) | (6 867) | (6 254) |
| Augmentation nette des comptes de trésorerie | | (1 430) | 632 | 6 395 |
| Trésorerie à l'ouverture de l'exercice | | 1 389 | 757 | 757 |
| Trésorerie à la clôture de l'exercice | 9.1.1.8 | (41) | 1 389 | 7 153 |

(*) La variation du besoin en fonds de roulement entre le 31/08/2017 et le 28/02/2018 provient essentiellement de la variation des encours clients

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

| VARIATION CAPITAUX PROPRES | Nombre d'actions net d'autodétention | Capital | Prime de fusion | Réserve légale | Réserves réglementées | Autres réserves | Report à nouveau | Autres réserves consolidées | Résultat de la période | Capitaux propres | Intérêts minoritaires | Total |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------|
| Au 31 08 2016 | 1 124 686 | 20 787 | 5 976 | 674 | 5 242 | 9 | -2 530 | 123 040 | 7 602 | 160 799 | 1 277 | 162 077 |
| Prime de fusion (pertes intercalaires) | | | | | | | | | | | | |
| Diminution de capital | | | | | | | | | | | | |
| Autres réserves | | | | | | | | | | | | |
| Report à nouveau | | | | | | | | | | | | |
| Distribution dividende | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | -3 149 | | | -3 149 | | -3 149 |
| Affectation résultat 2016 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 167 | | | 7 435 | | -7 602 | | | |
| Résultat de la période | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 18 104 | 18 104 | -1 608 | 16 496 |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | -783 | | -783 | 62 | - 721 |
| Au 31 08 2017 | 1 124 686 | 20 787 | 5 976 | 841 | 5 242 | 9 | 1 756 | 122 257 | 18 104 | 174 973 | -271 | 174 701 |
| Prime de fusion (pertes intercalaires) | | | | | | | | | | | | |
| Diminution de capital | | | | | | | | | | | | |
| Autres réserves | | | | | | | | | | | | |
| Report à nouveau | | | | | | | | | | | | |
| Distribution dividende | | | | | | | | | | | | |
| Affectation résultat 2017 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | -6 365 | 24 469 | -18 104 | | | |
| Résultat de la période | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | -1 149 | -1 149 | 45 | -1 104 |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | | | |
| Au 28 02 2018 | 1 124 686 | 20 787 | 5 976 | 841 | 5 242 | 9 | -4 609 | 146 726 | -1 149 | 173 824 | -227 | 173 597 |

IV. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

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

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

Les états financiers consolidés au 28 février 2018 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 23 mai 2018 et présentés au Conseil de Surveillance le 25 mai 2018.

1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. SUR LA PÉRIODE 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018

Au cours de ce 1^{er} semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Ordinaire le 16 février 2018 au cours de laquelle elle a procédé à l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2017.

1.1.1. PATRIMOINE

Le 22 décembre 2017, la SCI DE LA CROIX DU SUD, détenue à 100 % par le Groupe BLEECKER, a cédé dix-sept lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 1826 m² environ, à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3,450 M€ acte en mains.

Le 14 février 2018, la SCI DE LA CROIX DU SUD, a conclu une promesse de vente sous conditions suspensives portant sur 8 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 500 m² environ, à usage de bureaux moyennant un prix de 1,27 M€. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait être signé le 25 mai 2018 au plus tard.

1.1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Aucun financement bancaire n'a été conclu sur la période.

1.1.3. BAUX

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 13 094 K€ au 28.02.2018 contre 12 809 K€ au 28.02.2017, soit une variation de + 2,22%.

Cette variation est due principalement à la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, lesquels sont venus compenser les départs de locataires.

1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2018

1.2.1. PATRIMOINE

Le 26 avril 2018, BLEECKER a levé l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 20 juillet 2005 dont elle bénéficiait, portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT GEORGES (77), à usage de bureaux et de stockage, d'une surface totale de 5.321m², moyennant un prix de 881.250 €.

Le 30 avril 2018, la SARL VERDI, détenue à 100 % par le Groupe BLEECKER, a, dans le cadre du refinancement visé au paragraphe 1.2.2 ci-dessous, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 12 décembre 2007 dont elle bénéficiait, portant sur un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m², moyennant le prix de 5,58 M€.

1.2.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

La SARL MALLARME a, pour le refinancement intégral de son immeuble situé à Paris 9^{ème} et le financement de ses besoins généraux, souscrit, en date du 21 mars 2018, un prêt bancaire d'un montant de 10,6 M€ d'une durée de 9 ans.

Le 30 avril 2018, un prêt bancaire d'un montant global de 113,5 M€ et d'une durée de 5 ans a été signé. Celui-ci permet de procéder au refinancement des 10 immeubles suivants :

- Paris (75002), propriété de la SARL ROSTAND,
- Paris (75009), propriété de la SARL GIDE,
- Gennevilliers (92), (5 actifs immobiliers), propriétés de la SARL RAVEL,
- Vitry-sur-Seine (94), propriété de la SARL VERDI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MOUSSORGSKI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MAHLER.

Préalablement à la mise en place de ce refinancement, le crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92) à usage d'activité, intégralement loué, détenu par la SARL RAVEL, a été cédé le même jour à BLEECKER moyennant le prix de 3,545 M€.

1.2.3. BAUX

La SARL GABRIELLI a signé le 21 mars 2018 un bail en l'état futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, soit une superficie totale de 11.608 m² environ, à usage de bureaux, pour une durée ferme de 12 années à compter du 30 septembre 2019 au plus tard et un loyer global annuel initial HT/HC de 7,377 M€. Cette signature intervient dans le cadre des réflexions engagées quant à la restructuration complète de l'immeuble, laquelle a été initiée suite à la mise en redressement judiciaire du locataire, puis la résiliation anticipée, début 2018, du bail par l'administrateur judiciaire.

2. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

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

3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

Au 28 février 2018, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions soit 0,18 % du capital.

Au titre du concert constitué entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, la société THALIE, Monsieur Philippe BUCHETON et la société AM DEVELOPPEMENT, la détention capitalistique

représente 37,94% du capital (en tenant compte des actions auto-détenues).

4. EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

| | du 01 09 2013 au 31 08 2014 | du 01 09 2014 au 31 08 2015 | du 01 09 2015 au 31 08 2016 | du 01 09 2016 au 28 02 2017 | du 01 09 2017 au 28 02 2018 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Cours +haut | 52,00 € | 55,00 € | 108,00 € | 87,00 € | 136 € |
| Cours +bas | 32,10 € | 30,71 € | 41,00 € | 59,07 € | 59,11 € |

178 titres ont été échangés sur la période du 1^{er} septembre 2017 au 28 février 2018 (Source : Euronext Paris SA).

5. PARTIES LIÉES

5.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 février 2018 a approuvé, en application de l'article L.225-82-2 du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance à raison de leur mandat au sein de la Société, étant précisé que la politique menée ne prévoit aucune rémunération des mandataires sociaux.

Au cours de la période concernée, les membres du Directoire n'ont perçu aucune rémunération, ni aucun salaire. Les membres du Conseil de surveillance également membres du Comité d'audit n'ont perçu ni jetons de présence, ni rémunération, ni salaire de la part de la SA BLEECKER.

5.2. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiée à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées au titre des comptes semestriels clos au 28 février 2018 s'élèvent à 1.770.658 € HT pour l'asset management, contre 3.416.115 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2017 et à 347.960 € HT pour la gestion locative, contre 631.679 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2017. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation réalisées par SINOUE IMMOBILIER au profit des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de la période à 293.233 € HT, contre 824.084 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2017.

- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
 - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 2.855 m² environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.563.903 € HT contre 2.495.108 € HT au titre de l'exercice précédent,
 - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m². Le loyer annuel actuel s'élève à 257.903 € HT, contre 254.146 € au titre de l'exercice précédent.
- La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé le 22 décembre 2017 à la SNC LA MARE SENART, société contrôlée indirectement par les sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, des lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis à LIEUSAIN (77) à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3,45 M€ acte en mains.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé sur la période s'élève à 47.191 € HT. Le montant facturé s'élève à 56.000€ HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2017.
- 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 durée de 9 ans à effet du 01.01.2009, portant sur une surface de 56 m² environ à usage de bureaux. Ce bail a été prorogé au 1^{er} janvier 2018 aux mêmes conditions. Le loyer annuel actuel s'élève à 16.052 € HT contre 15.627 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2017.
- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 28.928 € HT contre 28.163 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2017.
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARL HESTER COMMUNICATION, lesquelles s'élèvent annuellement à 46.000 € HT, comme au titre de l'exercice précédent.
- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 14,3 M€ et 5 M€ au titre de la période, contre 10,5 M€ et 3,5 M€ au 31.08.2017. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 99.060 € et 33.257 €, contre 192.769 € et 64.160 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2017.

6. ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER

6.1. HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DES PRÊTEURS DE DENIERS

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques et/ou des Privilèges des Prêteurs de Deniers (PPD) donnés en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

| Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD | Prêts au 28/02/2018 | Tirages des prêts réalisés | Tirages à appeler | Inscriptions (accessoires compris) | | Capital restant dû au 28/02/2018 | Capital restant dû au 31/08/2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | Hypothèques | PPD | | |
| SCI CROIX DU SUD | 6 940 000 € | 6 940 000 € | 0 € | 7 436 118 € | - | 1 833 015 € | 4 960 542 € |
| SARL GIDE | 10 150 000 € | 10 150 000 € | 0 € | 13 640 000 € | 7 032 000 € | 8 986 000 € | 9 124 000 € |
| SARL MAHLER | 17 000 000 € | 17 000 000 € | 0 € | 7 360 000 € | 12 190 000 € | 16 617 500 € | 16 745 000 € |
| SARL MALLARME | 7 600 000 € | 7 600 000 € | 0 € | 3 220 000 € | 5 520 000 € | 5 378 606 € | 5 552 199 € |
| SARL MOUSSORGSKI | 10 000 000 € | 10 000 000 € | 0 € | - | 11 500 000 € | 7 799 919 € | 7 947 206 € |
| SCI NEFLIER | 11 000 000 € | 11 000 000 € | 0 € | 12 572 000 € | - | 6 540 371 € | 6 893 346 € |
| SCI PARC DU SEXTANT | 4 300 000 € | 4 251 489 € | 0 € | 4 730 000 € | - | 3 480 289 € | 3 580 289 € |
| SCI DU 14 RUE LAFAYETTE | 8 140 000 € | 8 140 000 € | 0 € | 9 154 288 € | - | 7 773 700 € | 7 865 275 € |
| SCI DU 15 RUE LAFAYETTE | 8 780 000 € | 8 780 000 € | 0 € | 5 505 130 € | 4 568 157 € | 8 384 900 € | 8 483 675 € |
| SCI 176 RIVOLI | 15 900 000 € | 15 900 000 € | 0 € | - | 17 490 000 € | 15 756 206 € | 15 900 000 € |
| SARL RAVEL | 8 500 000 € | 8 500 000 € | 0 € | 5 306 100 € | 4 468 900 € | 8 287 500 € | 8 372 500 € |
| SARL RAVEL (ex SARL BELLINI absorbée) | 2 400 000 € | 2 400 000 € | 0 € | 669 300 € | 2 090 700 € | 2 346 000 € | 2 364 000 € |
| SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée) | 13 045 500 € | 13 045 500 € | 0 € | - | 13 958 685 € | 11 773 564 € | 11 969 246 € |
| SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée) | 8 036 000 € | 8 036 000 € | 0 € | 9 241 400 € | - | 7 714 560 € | 7 855 190 € |
| SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée) | 4 800 000 € | 4 800 000 € | 0 € | 1 784 800 € | 3 735 200 € | 4 584 000 € | 4 656 000 € |
| SARL ROSTAND | 10 606 655 € | 10 606 655 € | 0 € | 4 647 126 € | 6 889 901 € | 9 572 506 € | 9 731 605 € |
| SARL WAGNER | 3 800 000 € | 3 800 000 € | 0 € | - | 4 180 000 € | 3 500 000 € | 3 650 000 € |
| | 150 998 155 € | 150 949 644 € | 0 € | | | 130 328 634 € | 135 649 949 € |

6.2. 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 les filiales dont les titres sont nantis.

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

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

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

6.3. NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

6.4. CAUTIONS DONNÉES

Cautions données par BLEECKER et ses filiales : Néant.

6.5. CAUTIONS RECUES

Cautions reçues par BLEECKER et ses filiales :

| Sociétés | Montants au 31 08 2017 | Montants au 28 02 2018 | Objet |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| SA BLEECKER | 45 510 € | 46 131 € | Cautions bancaires locataires |
| SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée) | 84 135 € | 85 854 € | Cautions bancaires locataires |
| SCI 176 RIVOLI | 180 541 € | 180 541 € | Cautions bancaires locataires |
| SCI DE LA CROIX DU SUD | 357 000 € | 357 000 € | Cautions bancaires locataires |
| SCI DU 14 RUE LAFAYETTE | 6 840 € | 6 840 € | Cautions bancaires locataires |
| SCI DU 15 RUE LAFAYETTE | 88 552 € | 89 737 € | Cautions bancaires locataires |
| SARL MALLARME | 148 690 € | 76 208 € | Cautions bancaires locataires |
| SCI NEFLIER | 69 374 € | 69 979 € | Cautions bancaires locataires |
| SARL RAVEL | 135 535 € | 39 257 € | Cautions bancaires locataires |
| SARL ROSTAND | 238 495 € | 242 375 € | Cautions bancaires locataires |

6.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT

Le 14 février 2018, la SCI DE LA CROIX DU SUD, a conclu une promesse de vente sous conditions suspensives portant sur 8 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 500 m² environ à usage de bureaux moyennant un prix de 1,27 M€. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait être signé le 25 mai 2018 au plus tard.

6.7. COVENANTS

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

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 50% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 4 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 200% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 7 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 175% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 28 février 2018, comme au 31 août 2017, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté était de 64.2 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 76% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté était de 281 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 200% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 111% alors que le ratio contractuel qu'elle était 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.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par la SA BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum

selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 28 février 2018, comme au 31 août 2017, ce ratio est respecté.

7. 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.

8. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

8.1. RÉFÉRENTIEL

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2018 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel I.F.R.S. et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de Bleecker pour l'exercice clos le 31 août 2017.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 28 février 2018 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2017, excepté l'amendement à IAS 7 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et d'application prospective qui a introduit de nouvelles informations permettant de faire le lien entre la variation au bilan des passifs financiers et l'état de flux de trésorerie. Par ailleurs, BLEECKER n'est pas impactée par l'entrée en vigueur des amendements à IAS 12 et IFRS 12.

8.2. NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS AU 1ER SEPTEMBRE 2017

Le Groupe BLEECKER est concerné par l'amendement à IAS 40 entrant en vigueur au 1er janvier 2018 et applicable par anticipation, lequel n'a pas d'incidence au 28 février 2018 compte tenu de l'absence de changement d'utilisation des immeubles détenus.

Les normes IFRS 9 et 15, entrées en vigueur le 1er janvier 2018 et d'application rétrospective, ne devraient pas avoir d'incidence significative pour le Groupe BLEECKER, la norme IFRS 15 n'étant pas applicable aux revenus locatifs. Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16 au 1er janvier 2018 est sans impact, à ce jour, pour le Groupe BLEECKER.

8.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

8.3.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 28 sociétés au 28 février 2018.

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

| NOM | N° SIREN | Siège | % contrôle | | | Méthode de consolidation | | | % Intérêts | | |
|------------------------|-------------|-------|----------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 |
| BLEECKER SA | 572 920 650 | Paris | Société consolidante | | | | | | | | |
| BALZAC SARL | 435 371 547 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| BELLINI SARL* | 501 474 159 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| SNC LES ETOILES | 440 603 678 | Paris | 51 | 51 | 51 | IG | IG | IG | 51 | 51 | 51 |
| BORODINE SARL* | 502 729 551 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| BOSSUET SARL | 440 187 086 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| BRAHMS SARL | 437 695 273 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| BUSONI SARL* | 800 254 203 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| SCI NEFLIER | 451 340 301 | Paris | 50 | 50 | 50 | IG | IG | IG | 50 | 50 | 50 |
| CALDARA SARL | 818 248 585 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| CARAFA SARL* | 749 929 402 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| DUMAS SARL | 440 165 504 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| DONIZETTI SARL* | 810 864 819 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| GABRIELLI SARL | 534 937 594 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| GIDE SARL | 435 372 875 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| LULLI SARL | 437 952 096 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| MAHLER SARL | 444 344 436 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| MALLARME SARL | 440 193 795 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| MOLIERE SARL | 435 372 826 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| MOUSSOROSKI SARL | 440 259 380 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| MOZART SARL | 440 259 521 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SCI PARC DU SEXTANT | 491 500 229 | Paris | 65 | 65 | 65 | IG | IG | IG | 65 | 65 | 65 |
| PROUST SARL | 435 373 485 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SCI DE LA CROIX DU SUD | 498 907 005 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SCI 14 RUE LAFAYETTE | 539 336 255 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SCI 15 RUE LAFAYETTE | 750 417 933 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SCI 176 RIVOLI | 828 189 621 | Paris | 100 | 100 | - | IG | IG | - | 100 | 100 | - |
| RACINE SARL* | 435 373 519 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| RAMEAU SARL | 437 951 767 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| RAVEL SARL | 437 936 727 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| ROSTAND SARL | 440 182 913 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SALIERI SARL* | 800 262 990 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |
| STRAUSS SARL | 444 344 311 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| SCI CHATEAUDUN | 492 977 848 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| VARESE SARL | 444 351 415 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| VERDI SARL | 440 233 799 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| WAGNER SARL | 444 344 105 | Paris | 100 | 100 | 100 | IG | IG | IG | 100 | 100 | 100 |
| ZINGARELLI SARL | 811 262 914 | Paris | - | - | 100 | - | - | IG | - | - | 100 |

(*) Ces sociétés ont fait l'objet d'une fusion-absorption au cours de l'exercice clos le 31 août 2017.

8.3.2. RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

8.3.2.1. 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.

8.3.2.2. Opérations réciproques

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

8.4. MÉTHODES COMPTABLES

8.4.1. ÉVALUATION A LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)

L'I.F.R.S. 13 définit la notion de juste valeur comme le prix qui serait payé pour le transfert d'un passif ou par la vente d'un actif lors d'une transaction entre des intervenants du marché à date de valorisation.

La norme I.F.R.S. 13 reprend la hiérarchie de la juste valeur retenue par l'I.F.R.S. 7, Instruments financiers :

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

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

Immeubles de Placement :

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

Cette évaluation a été réalisée conformément aux Normes Européennes d'Evaluation Immobilières (EVS 2012 - 7^{ème} édition) préparées par The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA).

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2017.

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

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

- Information sur les taux de rendement (cf 8.4.3.1), loyers par m² (cf 9.1.1.2).
- Taux de sensibilité : Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 475,96 M€ susvisée serait

portée à 503,72 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 451,83 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

Instruments financiers :

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

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

8.4.2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I.A.S. 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.

8.4.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

8.4.3.1. Immeubles de placement (I.A.S. 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 I.A.S. 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 et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement.

L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectués, par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) 11-13 Avenue de Friedland à PARIS (75008), au cours du 2^{ème} semestre de l'exercice clos au 31 août 2017, exceptés :

- pour l'immeuble sis à Paris 9^{ème} 10, rue La Fayette, propriété de la SARL MALLARME où la valeur a été fixée aux termes d'un rapport d'expertise en date du 31 janvier 2018,
- pour les lots de copropriété de l'immeuble sis à LIEUSAIN (77), propriétés de la SCI DE LA CROIX DU SUD, pour les immeubles sis à Paris 9^{ème} 14 et 15 rue La Fayette, propriétés respectives des SCI DU 14 RUE LAFAYETTE et SCI DU 15 RUE LAFAYETTE où les valeurs ont été fixées aux termes de rapports d'expertise en date du 28 février 2018.

Il n'est pas intervenu sur la période de fait relatif à ces actifs pouvant impacter significativement cette juste valeur.

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 et locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état :

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

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 28 février 2018 sont appréhendés économiquement.

8.4.3.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme I.F.R.S. 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER classe celui-ci et les passifs financiers liés respectivement en actifs détenus en vue de la vente pour sa dernière juste valeur connue, et en passifs courants.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon la méthode de la juste valeur de la manière suivante :

- Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.
- Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession, si celle-ci est inférieure à l'expertise.
- Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Au 28 février 2018, un actif a été reclassé en actif détenu destiné à la vente.

8.4.4. INSTRUMENTS FINANCIERS (I.A.S. 39)

Le Groupe BLEECKER applique la norme I.A.S. 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 (CAP), 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.

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

Aucun impact lié à la couverture de taux n'a été comptabilisé au compte de résultat au 28 février 2018.

Aucun nouveau contrat CAP n'a été souscrit sur la période. Le portefeuille de contrats CAP ne dégage aucun bénéfice entre le 1^{er} septembre 2017 et le 28 février 2018, lié à la juste valeur des instruments de couverture.

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 CAP est la volatilité implicite observée sur les marchés.

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits, au taux Euribor 3 mois du 28 février 2018 (soit -0,327%), 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 +41% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 2,25%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 105.6%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

8.4.5.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.

8.4.6.CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

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

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.

8.4.7. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 28 février 2018.

8.4.8. CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 173 824 K€ contre 174 973 K€ au 31 août 2017.

Conformément à la norme I.A.S. 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 la période.

L'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 16 février 2018 statuant sur l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2017 a affecté la totalité du résultat au compte de Report à Nouveau.

8.4.9. AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 28 février 2018, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

8.4.10. PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS

Conformément à la norme I.A.S. 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.

8.4.11. IMPÔTS

8.4.11.1. Régime S.I.I.C

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

Les résultats relevant du régime S.I.I.C. 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 S.I.I.C., cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

8.4.11.2. IFRIC 21

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

8.4.12. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

8.4.12.1. Le risque de taux d'intérêt

Principalement 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 (cf § 8.4.4. ci-avant).

8.4.12.2. 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.

8.4.12.3. Le risque de liquidité

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

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 (hors emprunt obligataire et hors intérêts provisionnés), de la dette à moins d'un an s'élève au 28 février 2018 à 38 580 K€, pour un endettement bancaire total de 272 516 K€.

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient de contrats de financement bancaire qui prévoient ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 50% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 4 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient de contrats de financement bancaire qui prévoient ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 200% au minimum selon les engagements

contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;

- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 7 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient de contrats de financement bancaire qui prévoient ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 175% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 28 février 2018, comme au 31 août 2017, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté était de 64.2 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 76% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté était de 281 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 200% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 111% alors que le ratio contractuel qu'elle était 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.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 28 février 2018, comme au 31 août 2017, ce ratio est respecté.

8.4.12.4. 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.

8.4.12.5. Le risque sur actions

A la date du présent rapport financier, BLEECKER 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 2.000 actions propres que détient BLEECKER.

8.4.13. SECTEURS OPERATIONNELS

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme I.F.R.S. 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison au 28 février 2017 et au 28 février 2018.

Secteurs opérationnels Bleecker au 28 février 2017

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|--------|
| Chiffre d'affaires | 6 820 | 5 412 | 577 | 12 809 | |
| | % | 53,2% | 42,3% | 4,5% | 100,0% |
| Autres produits d'exploitation | 9 | 111 | 2 | 121 | |
| Charges d'exploitation | 3 770 | 3 554 | 237 | 7 562 | |
| Juste valeur des immeubles (IAS 40) | -75 | 588 | 0 | 513 | |
| Résultat opérationnel | 2 983 | 2 557 | 342 | 5 881 | |
| | % | 50,7% | 43,5% | 5,8% | 100,0% |
| Produits financiers | 42 | 1 | 5 | 49 | |
| Charges financières | 2 508 | 702 | 57 | 3 267 | |
| Résultat financier | -2 467 | -700 | -52 | -3 218 | |
| | % | 76,6% | 21,8% | 1,6% | 100,0% |
| Résultat courant | 516 | 1 857 | 290 | 2 663 | |
| | % | 19,4% | 69,7% | 10,9% | 100,0% |
| Résultat de cession d'actifs | 0 | -700 | 0 | -700 | |
| Résultat net consolidé | 516 | 1 157 | 290 | 1 963 | |
| | % | 26,3% | 58,9% | 14,8% | 100,0% |

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total | |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------|
| Immeubles de placement | 324 660 | 110 009 | 14 890 | 449 559 | |
| Total Immobilisations corporelles | 324 660 | 110 009 | 14 890 | 449 559 | |
| | % | 72,2% | 24,5% | 3,3% | 100,0% |
| Actifs destinés à la vente | 0 | 8 110 | 0 | 8 110 | |
| Total Actif courant | 0 | 8 110 | 0 | 8 110 | |
| | % | 0,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% |
| TOTAL | 324 660 | 118 119 | 14 890 | 457 669 | |
| | % | 70,9% | 25,8% | 3,3% | 100,0% |

- Dettes financières-

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total | |
|--------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|--------|
| Dettes financières | 206 686 | 78 206 | 7 881 | 292 773 | |
| TOTAL | 206 686 | 78 206 | 7 881 | 292 773 | |
| | % | 70,6% | 26,7% | 2,7% | 100,0% |

Secteurs opérationnels Bleecker au 28 février 2018
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé -

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|-------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | 7 726 | 4 967 | 401 | 13 094 |
| % | 59,0% | 37,9% | 3,1% | 100,0% |
| Autres produits d'exploitation | 41 | 116 | 2 | 158 |
| Charges d'exploitation | 8 558 | 2 855 | 253 | 11 666 |
| Juste valeur des immeubles (IAS 40) | 581 | 319 | -21 | 879 |
| Résultat opérationnel | -210 | 2 546 | 128 | 2 464 |
| % | -8,5% | 103,3% | 5,2% | 100,0% |
| Produits Financiers | 112 | 1 | 2 | 116 |
| Charges financières | 2 669 | 667 | 51 | 3 387 |
| Résultat Financier | -2 557 | -666 | -48 | -3 271 |
| % | 78,2% | 20,3% | 1,5% | 100,0% |
| Résultat courant | -2 767 | 1 881 | 80 | -806 |
| % | 343,0% | -233,1% | -9,9% | 100,0% |
| Résultat de cession d'actifs | 0 | -298 | 0 | -298 |
| Résultat net consolidé | -2 767 | 1 583 | 80 | -1 104 |
| % | 250,5% | -143,3% | -7,2% | 100,0% |

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente -

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Immeubles de placement | 360 430 | 102 600 | 11 220 | 474 250 |
| Total Immobilisations corporelles | 360 430 | 102 600 | 11 220 | 474 250 |
| % | 76,0% | 21,6% | 2,4% | 100,0% |
| Actifs destinés à la vente | 0 | 1 245 | 0 | 1 245 |
| Total Actif courant | 0 | 1 245 | 0 | 1 245 |
| % | 0,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% |
| TOTAL | 360 430 | 103 846 | 11 220 | 475 496 |
| % | 75,8% | 21,8% | 2,4% | 100,0% |

- Dettes financières -

| <i>En K€</i> | Paris | Ile de France | Régions | Total |
|--------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Dettes financières | 212 322 | 75 635 | 6 634 | 294 591 |
| TOTAL | 212 322 | 75 635 | 6 634 | 294 591 |
| % | 72,1% | 25,7% | 2,3% | 100,0% |

9. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

9.1. BILAN CONSOLIDÉ

9.1.1. ACTIF

9.1.1.1. *Immobilisations incorporelles*

| En K€ | 31 08 2017 | Augmentations | Diminutions | 28 02 2018 |
|---------------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| Actifs incorporels | | | | |
| Marque Bleecker | 3 000 | | | 3 000 |
| Valeur nette | 3 000 | | | 3 000 |

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

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

9.1.1.2. *Immeubles de placement*

| En K€ | 31 08 2017 | Augmentations | Diminutions | 28 02 2018 |
|----------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Immeubles de placement | 476 610 | 2 336 | 4 695 | 474 250 |
| Actifs destinés à la vente | 0 | 1 245 | | 1 245 |
| Valeur nette | 476 610 | 3 581 | 4 695 | 475 496 |

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

Au 28 février 2018, le groupe BLEECKER détient 5 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 28 février 2018, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble et possède un 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 28 février 2018

| Société | Localisation | Surfaces (m ²) | Affectation | Loyer en base annuelle au 28/02/2018 | Observations |
|-------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gabrielli | 75 Paris XV | 11 608 | Bureaux | 7 376 635 € | Loué à compter du 3T2019, à l'issue des travaux de restructuration (bail en l'état futur d'achèvement). |
| Gide | 75 Paris IX | 1 732 | | 825 554 € | Loué |
| Wagner | 92 Clichy | 1 270 | | 320 359 € | Loué |
| Néflier ** | 33 Pessac | 5 365 | | 605 249 € | Loué |
| | | 218 | | 24 500 € * | Vacant |
| | | 1 204 | | 138 460 € | Loué à compter du 01/07/2018 |
| Moussorgski | 75 Paris VIII | 1 104 | | 850 000 € | Loué à compter du 30/04/2018 |
| Molière | 75 Paris VIII | 2 830 | Commerces | 2 563 909 € | Loué |
| | | 548 | | 257 913 € | Loué |
| | | 945 | | 1 663 800 € | Loué |
| Croix du Sud | 77 Lieusaint | 1 904 | Bureaux | 368 188 € | Loué |
| | | 337 | | 66 400 € * | Vacant |
| Blecker | 77 Bussy St Georges | 5 321 | Activité | 290 000 € | Loué à compter du 03/05/2018 |
| | 59 Hem | 3 600 | | 184 523 € | Loué |
| Parc du Sextant ** | 77 Lieusaint | 5 357 | | 414 805 € | Loué |
| | | 647 | | 52 300 € * | Vacant |
| Ravel | Gennevilliers - 92 Peripark - Batiment A | 6 963 | | 808 356 € | Loué |
| | | 1 870 | | 226 680 € | Loué à compter du 22/03/2018 |
| | Gennevilliers - 92 Peripark - Batiment B | 4 235 | | 652 799 € | Loué |
| | Gennevilliers - 92 Peripark - Batiment C | 2 684 | | 355 559 € | Loué |
| | Gennevilliers - 92 Peripark - Batiment D | 10 744 | | 1 438 201 € | Loué |
| | | 437 | | 83 000 € * | Vacant |
| | Gennevilliers - 92 Peripark - Batiment E | 8 788 | 1 092 571 € | Loué | |
| | Gennevilliers - 225 Caboeufs - Dominos | 5 229 | 822 535 € | Loué | |
| Verdi | 94 Vitry sur Seine | 8 523 | | 818 243 € | Loué |
| Mahler | 75 Paris VIII | 1 536 | Bureaux | 960 396 € | Loué |
| | | 312 | Commerces | 172 151 € | Loué |
| | | 57 | Habitation | 11 114 € | Loué |
| | | 352 | | 114 400 € * | Vacance technique |
| Mallarmé | 75 Paris IX | 1 143 | Bureaux | 546 998 € | Loué |
| | | 246 | Commerces | 80 383 € | Loué |
| 14 rue Lafayette | 75 Paris IX | 551 | Bureaux | 173 866 € | Loué |
| | | 242 | Bureaux | 130 980 € | Loué à compter du 21/05/2018 |
| | | 587 | Bureaux | 314 000 € | Loué à compter du 01/09/2018 |
| | | 237 | Bureaux | 121 600 € * | Vacant |
| | | 79 | Commerces | 47 195 € | Loué |
| | | 108 | Commerces | 84 600 € * | Vacant |
| 15 rue Lafayette | 75 Paris IX | 1 304 | Bureaux | 587 108 € | Loué |
| | | 24 | Commerces | 8 500 € * | Vacant |
| | | 190 | Commerces | 73 050 € | Loué |
| Rostand | 75 Paris II | 1 135 | Bureaux | 590 436 € | Loué |
| | | 659 | Commerces | 293 383 € | Loué |
| | | 523 | Habitation | 164 965 € | Loué |
| 176 Rivoli | 75 Paris I | 700 | Bureaux | 334 941 € | Loué |
| | | 326 | Commerces | 169 979 € | Loué |
| | | 452 | Habitation | 114 382 € | Loué |
| | | 71 | Habitation | 25 600 € * | Vacant |
| TOTAL (détention 100%) | | 104 294 | | 27 420 568 € | |

* Loyers prévisionnels

**Partenariats

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

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

Variation des immeubles de placement :

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Valeur comptable des immeubles à l'ouverture | 476 610 | 466 350 |
| Acquisitions y compris CBI | 1 456 | 24 968 |
| Travaux | 0 | 1 783 |
| Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable | | |
| Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises | | |
| Entrée de périmètre | | |
| Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties | - 1 245 | |
| Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur | 879 | 10 023 |
| Écarts de change nets | | |
| Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires | | |
| Cession d'actifs | -3 450 | -26 514 |
| Valeur comptable des immeubles à la clôture | 474 250 | 476 610 |

9.1.1.3. Autres actifs non courants

| En K€ | 31 08 2017 | Augmentations | Diminutions | 28 02 2018 |
|------------------------------------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Créances d'impôts différés | | | | |
| Prêts | 9 | | 9 | 0 |
| Prêts ICNE | | | | |
| Dépôts et cautionnements | 5 380 | 544 | 750 | 5 173 |
| Valeur nette | 5 389 | 544 | 759 | 5 173 |

9.1.1.4. Clients et comptes rattachés

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Clients et comptes rattachés | 18 054 | 19 036 |
| Provisions | -5 517 | -1 945 |
| Valeur nette | 12 537 | 17 092 |

Au 28.02.2018 et au 31.08.2017, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment un arriéré locataire. Cet arriéré a fait l'objet de négociations préalablement à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire fin 2017.

Eu égard à l'évolution de cette procédure et compte tenu des éléments connus à la date d'arrêtés des comptes, le Groupe BLEECKER a décidé de déprécier cette créance à hauteur de 3,6 M€.

9.1.1.5. Avances et acomptes versés

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|----------------------------|------------|------------|
| Avances et acomptes versés | 317 | 234 |
| Valeur nette | 317 | 234 |

9.1.1.6. Autres créances courantes

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Créances fiscales & sociales | 4 143 | 3 112 |
| Créances sur cessions d'immobilisations | 14 | 14 |
| Charges constatées d'avance | 1 433 | 1 408 |
| Débiteurs divers | 1 504 | 2 114 |
| Valeur nette | 7 094 | 6 648 |

9.1.1.7. Instruments financiers dérivés

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|--------------|------------|------------|
| Contrats CAP | 34 | 34 |
| Total | 34 | 34 |

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 28 février 2018, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme I.A.S. 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 28 février 2018 l'enregistrement d'une somme de 34 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobilier.

9.1.1.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Valeurs mobilières de placement | 4 | 4 |
| Disponibilités | 306 | 1 516 |
| Trésorerie | 310 | 1 520 |
| Découverts bancaires | -351 | -131 |
| Valeur nette | -41 | 1 389 |

9.1.2.PASSIF

9.1.2.1. Capitaux propres

Au 28 février 2018, le capital social de BLEECKER s'élève à 20.787.356,70 €, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

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

| | 28 02 2018 | |
|------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| | Nombre d'actions | Montant en € |
| Actions inscrites en diminution des capitaux propres | 2 000 | 76.511 € |
| Auto-détention en % | 0,18 % | |

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers (voir page 11).

9.1.2.2. Passifs financiers courants et non courants

| En K€ | ENCOURS 31 08 2017 | Diminution 28 02 2018 | Augmentation 28 02 2018 | ENCOURS 28 02 2018 | Remboursement < 1 an | ENCOURS 28 02 2019 | Remboursement 1 à 5 ans | ENCOURS 28 02 2023 | Remboursement au-delà de 5 ans |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Dettes à taux fixe | 87 598 | 1 134 | 460 | 86 924 | -2 638 | 84 286 | -54 326 | 29 960 | -29 960 |
| Emprunt obligataire | 11 500 | | | 11 500 | | 11 500 | -11 500 | | |
| Emprunts à taux fixe | 75 892 | 927 | 0 | 74 964 | -2 178 | 72 786 | -42 826 | 29 960 | -29 960 |
| Intérêts provisionnés | 207 | 207 | 460 | 460 | -460 | | | | |
| Dettes à taux variable | 205 125 | 8 085 | 585 | 197 625 | -36 475 | 161 150 | -46 798 | 114 352 | -114 362 |
| Emprunts bancaires | 59 113 | 4 394 | 115 | 54 834 | -28 207 | 26 627 | -13 883 | 12 744 | -12 744 |
| Intérêts provisionnés | 98 | 98 | 73 | 73 | -73 | | | | |
| Crédit-bail | 145 783 | 3 462 | 46 | 142 367 | -7 844 | 134 523 | -32 914 | 101 609 | -101 609 |
| Découvert bancaire | 131 | 131 | 351 | 351 | -351 | | | | |
| Total dette brute | 292 722 | 9 219 | 1 045 | 284 549 | -39 113 | 245 436 | -101 124 | 144 312 | -144 312 |

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

| En K€ | ENCOURS 31 08 2017 | Entrée de périmètre | Augmentation | Diminution | Reclassement | ENCOURS 28 02 2018 |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------------|
| CASH | | | | | | |
| Emprunt obligataire | 11 500 | | | | | 11 500 |
| Emprunts bancaires | 135 955 | | 533 | -5 626 | | 130 862 |
| Dettes de CBI | 146 355 | | 0 | -3 462 | | 142 893 |
| Concours bancaires | 131 | | 351 | -131 | | 351 |
| Comptes courants d'associés | 15 931 | | 12 793 | -7 184 | | 21 540 |
| NON CASH | | | | | | |
| Emprunt obligataire | | | | | | |
| Emprunts bancaires | -645 | | 115 | | | -530 |
| Dettes de CBI | -573 | | 46 | | | -527 |
| Concours bancaires | | | | | | |
| Comptes courants d'associés | | | | | | |
| Total | 308 654 | | 13 838 | -16 403 | | 306 089 |

9.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Dépôts et cautionnements reçus | 10 043 | 9 816 |
| Valeur nette | 10 043 | 9 816 |

Au 28 février 2018, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

9.1.2.4. Provisions pour risques et charges

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Provisions pour risques et charges | 0 | 0 |
| Valeur nette | 0 | 0 |

9.1.2.5. Autres passifs courants

| En K€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dettes fiscales et sociales | 3 397 | 3 572 |
| Autres dettes | 892 | 845 |
| Produits constatés d'avance | 2 490 | 6 402 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 6 327 | 4 676 |
| Total des dettes | 13 106 | 15 495 |

9.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

9.2.1. LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 28 février 2018 est de 13 094 K€ dont 2 307 K€ de charges refacturées.

9.2.2. 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.

9.2.3. COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

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€ | 28 02 2018 | 31 08 2017 | 28 02 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Produits financiers | 116 | 278 | 49 |
| <i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i> | <i>1 687</i> | <i>2 995</i> | <i>1 344</i> |
| <i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i> | <i>1 700</i> | <i>3 604</i> | <i>1 956</i> |
| Charges financières liées aux financements | 3 387 | 6 599 | 3 300 |
| Coût de l'endettement financier net | 3 271 | 6 320 | 3 251 |
| <i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i> | <i>0</i> | <i>- 4</i> | <i>-33</i> |
| <i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i> | <i>0</i> | | |
| Coût de l'endettement net | 3 271 | 6 316 | 3 218 |

9.2.4. AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

Les opérations non courantes ne sont pas significatives.

9.3. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre des comptes consolidés n'a pas varié au cours de la période du 1^{er} septembre 2017 au 28 février 2018.

B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018)

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

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

1 EVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018)

Au cours de ce 1^{er} semestre, BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Ordinaire le 16 février 2018 au cours de laquelle elle a approuvé les comptes sociaux et consolidés au 31 août 2017.

1.1. PATRIMOINE

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

Le 22 décembre 2017, la SCI DE LA CROIX DU SUD, détenue à 100 % par le Groupe BLEECKER, a cédé dix-sept lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 1826 m² environ, à usage de commerces et bureaux, moyennant le prix total de 3,450 M€ acte en mains.

Le 14 février 2018, la SCI DE LA CROIX DU SUD, a conclu une promesse de vente sous conditions suspensives portant sur 8 lots de copropriété, dépendant de l'immeuble situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Carré Sénart, d'une surface totale de 500 m² environ, à usage de bureaux moyennant un prix de 1,27 M€. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait être signé le 25 mai 2018 au plus tard.

1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES

Aucun financement bancaire n'a été conclu sur la période.

1.3. BAUX

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 13 094 K€ au 28.02.2018 contre 12 809 K€ au 28.02.2017, soit une variation de + 2.22%.

Cette variation est due principalement à la prise d'effet de nouveaux baux sur la période, lesquels sont venus compenser les départs de locataires.

2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 28 FÉVRIER 2018)

2.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés intermédiaires de Bleecker au 28 février 2018 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de Bleecker pour l'exercice clos le 31 août 2017.

2.2. ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

| Libellés | 01/09/2017 au 28/02/2018 en K€ (6 mois) | 01/09/2016 au 31/08/2017 en K€ (12 mois) | 01/09/2016 au 28/02/2017 en K€ (6 mois) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Produits opérationnels | 13 252 | 26 531 | 12 930 |
| Résultat opérationnel hors cession d'actif | 2 464 | 20 766 | 5 881 |
| Résultat des cessions d'actifs | (298) | 2 046 | (700) |
| Résultat opérationnel après cession d'actif | 2 167 | 22 812 | 5 181 |
| Produits financiers | 116 | 278 | 49 |
| Résultat financier | (3 271) | (6 316) | (3 218) |
| Résultat net | (1 104) | 16 496 | 1 963 |
| Part du Groupe | (1 149) | 18 104 | 1 744 |

Le total du bilan consolidé s'élève à 503 961 K€.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 173 824 K€.

2.3. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 28 FEVRIER 2018

2.3.1.PATRIMOINE

Le 26 avril 2018, BLEECKER a levé l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 20 juillet 2005 dont elle bénéficiait, portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT GEORGES (77), à usage de bureaux et de stockage, d'une surface totale de 5.321m², moyennant un prix de 881.250 €.

Le 30 avril 2018, la SARL VERDI, détenue à 100 % par le Groupe BLEECKER, a, dans le cadre du refinancement visé au paragraphe 1.2.2 ci-dessous, levé de manière anticipée l'option d'achat assortissant le crédit-bail immobilier du 12 décembre 2007 dont elle bénéficiait, portant sur un ensemble immobilier sis à VITRY-SUR-SEINE (94), composé de deux immeubles à usage d'activités, d'une surface totale de 8.523m², moyennant le prix de 5,58 M€.

2.3.2.FINANCEMENTS BANCAIRES

La SARL MALLARME a, pour le refinancement intégral de son immeuble situé à Paris 9^{ème} et le financement de ses besoins généraux, souscrit, en date du 21 mars 2018, un prêt bancaire d'un montant de 10,6 M€ d'une durée de 9 ans.

Le 30 avril 2018, un prêt bancaire d'un montant global de 113,5 M€ et d'une durée de 5 ans a été signé. Celui-ci permet de procéder au refinancement des 10 immeubles suivants :

- Paris (75002), propriété de la SARL ROSTAND,
- Paris (75009), propriété de la SARL GIDE,
- Gennevilliers (92), (5 actifs immobiliers), propriétés de la SARL RAVEL,
- Vitry-sur-Seine (94), propriété de la SARL VERDI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MOUSSORGSKI,
- Paris (75008), propriété de la SARL MAHLER.

Préalablement à la mise en place de ce refinancement, le crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92) à usage d'activité, intégralement loué, détenu par la SARL RAVEL, a été cédé le même jour à BLEECKER moyennant le prix de 3,545 M€.

2.3.3.BAUX

La SARL GABRIELLI a signé le 21 mars 2018 un bail en l'état futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, soit une superficie totale de 11.608 m² environ, à usage de bureaux, pour une durée ferme de 12 années à compter du 30 septembre 2019 au plus tard et un loyer global annuel initial HT/HC de 7,377 M€. Cette signature intervient dans le cadre des réflexions engagées quant à la restructuration complète de l'immeuble, laquelle a été initiée suite à la mise en redressement judiciaire du locataire, puis la résiliation anticipée, début 2018, du bail par l'administrateur judiciaire.

2.4. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Une description des risques financiers figure au paragraphe 8.4.12 « Gestion des risques Financiers » de l'annexe aux comptes consolidés figurant dans le présent Rapport financier semestriel au 28 février 2018.

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 28 février 2018.

2.6. INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Principalement 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).

2.7. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT 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 immobiliers, BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. BLEECKER a mis en place depuis plusieurs années une organisation interne qui permet d'assurer une veille réglementaire sur ces domaines, d'identifier et de maîtriser ses risques environnementaux et de contrôler la bonne application des exigences minimales sur ses immeubles.

La réduction de l'empreinte écologique 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 la qualité environnementale des immeubles.

Pour répondre aux obligations légales et réglementaires, BLEECKER a établi pour la clôture du 31 août 2017, un rapport sur la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (ci-après « RSE ») qui regroupe les informations sociales, environnementales et sociétales. Ce rapport a été validé par le BUREAU VERITAS, organisme tiers indépendant.

Pour la première fois, BLEECKER a publié dans son dernier RSE des données sur les consommations énergétiques de l'année 2016 de son patrimoine, exprimées en moyenne par m². Une nouvelle collecte des consommations énergétiques sera réalisée sur l'année 2018 afin de pouvoir mesurer l'évolution sur deux années.

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

- SARL GABRIELLI : Restructuration complète de l'immeuble, en cours de programmation. L'amélioration des performances environnementales de l'immeuble dans le cadre des travaux programmés est étudiée très en amont, avec pour objectif une certification environnementale selon le référentiel BREEAM International Non-Domestic Refurbishment 2015 (BREEAM RFO 2015).
- SCI DU 14 RUE LAFAYETTE et SCI DU 15 RUE LAFAYETTE : Rénovation des parties communes (en cours de travaux).

Ces deux immeubles ont fait l'objet d'attentions particulières afin d'améliorer le cadre de vie des locataires et la performance environnementale des immeubles : végétalisation des cours, aménagement d'espaces pour vélos, mise en place d'abri poubelles adaptés au tri sélectif, mise en place d'éclairage LED, etc.

- SCI 176 RIVOLI : Rénovation des parties communes, remplacement de châssis vitrés (en cours de programmation)

BLEECKER s'entoure d'un conseil spécialisé dans la performance énergétique afin d'étudier les opportunités d'amélioration de l'efficacité énergétique selon les solutions techniques retenues.

Parallèlement, BLEECKER poursuit le déploiement de ses actions sur la gestion de ses immeubles, visant chaque fois que possible à améliorer leurs performances énergétiques, ainsi un audit est engagé sur l'actif de la SARL MALLARME afin d'optimiser le fonctionnement des systèmes de chauffage et de climatisation.

2.8. INFORMATION SOCIALE

Au 28 février 2018, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

2.9. PARTIES LIEES

Voir paragraphe 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

3. EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, essentiellement bureaux et locaux d'activités.

Au 28 février 2018, le patrimoine immobilier du Groupe BLEECKER représente une surface totale d'environ 104.294 m².

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens mais également sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France.

Afin de saisir des opportunités d'investissement, BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché immobilier parisien et d'Ile-de-France, malgré un contexte de vive concurrence entre investisseurs.

Concernant son portefeuille, grâce à un asset management dynamique BLEECKER poursuit la revalorisation de ses actifs par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et le développement de la certification BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

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

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

C. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

BLEECKER

Période du 1^{er} septembre 2017 au 28 février 2018

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1^{er} septembre 2017 au 28 février 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

II. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 25 mai 2018

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FAREC

Arnaud Dekeister
Associé

Bénédicte Emile Dit Bordier
Associée