

BLEECKER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
Au capital de 18.002.587,50 €
Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)
572 920 650 RCS PARIS

DOCUMENT DE REFERENCE



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 4 août 2011 sous le numéro R.11-051. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

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

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

SOMMAIRE

1.	PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1	Personnes responsables.....	4
1.2	Attestation du responsable du prospectus.....	4
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	5
3.	DONNEES FINANCIERES SELECTIONNNEES	6
4.	FACTEURS DE RISQUES	10
4.1	Facteurs de risques liés à l'activité de la Société.....	10
4.2	Facteurs de risque financiers	16
4.3	Gestion et contrôle des risques au sein du Groupe	18
4.4	Procédures juridiques et d'arbitrage	18
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....	19
5.1	Histoire et évolution de la Société	19
5.2	Investissements	23
6.	APERCU DES ACTIVITES.....	26
6.1	Principales activités	26
6.2	Principaux marchés.....	27
7.	ORGANIGRAMME	41
7.1	Description du Groupe et place de la Société	41
7.2	Liste des filiales et participations de la Société.....	42
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	43
8.1	Principales immobilisations corporelles	43
8.2	Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.....	44
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	45
9.1	Situations financières	45
9.2	Résultat d'exploitation.....	46
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	47
10.1	Tableau de variation des capitaux propres	47
10.2	Flux de trésorerie consolidés.....	48
10.3	Conditions d'emprunts.....	48
10.4	Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux.....	49
10.5	Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris.....	49
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES	50
11.1	Brevets et licences	50
11.2	Marques et licences	50
11.3	Noms de domaines.....	50
11.4	Recherche et développement.....	50
12.	TENDANCES	51
12.1	Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos jusqu'à la date du présent document de référence.....	51
12.2	Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de BLEECKER.....	51
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	53
14.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	54
14.1	Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance	54
14.2	Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par Sinouhé Immobilier.....	69
15.	REMUNERATION ET AVANTAGE.....	71
15.1	Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants	71
15.2	Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages.....	71
16.	FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	72
16.1	Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance	72
16.2	Informations sur les contrats de services liant les membres du Directoire et/ou du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales.....	72
16.3	Comités spécialisés.....	72
16.4	Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise.....	72
16.5	Pouvoirs et obligations du Directoire	73
16.6	Contrôle interne.....	73
17.	SALARIES.....	91
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	92
18.1	Principaux actionnaires à la date du présent document de référence.....	92

18.2	<i>Droits de vote des principaux actionnaires</i>	93
18.3	<i>Actionnaires significatifs de la Société</i>	93
18.4	<i>Accord portant sur le contrôle de la Société</i>	93
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	95
19.1	<i>Transactions avec les parties liées</i>	95
19.2	<i>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2010</i>	95
19.3	<i>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2009</i>	100
19.4	<i>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2008</i>	106
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	112
20.1	<i>Comptes consolidés</i>	112
20.2	<i>Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés</i>	112
20.3	<i>Honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	118
20.4	<i>Informations financières pro-forma</i>	122
20.5	<i>États financiers consolidés</i>	122
20.6	<i>Vérification des informations financières historiques annuelles</i>	122
20.7	<i>Date des dernières informations financières annuelles</i>	122
20.8	<i>Informations intermédiaires et autres</i>	122
20.9	<i>Politique de distribution de dividendes</i>	122
20.10	<i>Procédures judiciaires et arbitrage</i>	122
20.11	<i>Changements significatifs de la situation financière ou commerciale</i>	122
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	123
21.1	<i>Capital Social</i>	123
21.2	<i>Acte constitutif et statuts</i>	125
22.	CONTRATS IMPORTANTS	134
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	136
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	138
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	139
ANNEXE 1	140
ANNEXE 2	168
ANNEXE 3	200
ANNEXE 4	229

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Personnes responsables

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

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

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

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, rapports figurant aux paragraphes 20.2.2, 20.2.3 et 20.2.4 dudit document. Ces comptes historiques, ont fait l'objet des observations suivantes :

- sur l'exercice clos le 31.08.2008 : observation de la part des Commissaires aux Comptes relative à la note 1 «Faits significatifs » de l'annexe auxdits comptes, concernant l'absence de comparabilité du compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31.08.2008 avec celui de l'exercice clos le 31.08.2007 ;
- sur l'exercice clos le 31.08.2010 : observation de la part des Commissaires aux Comptes relative au changement de présentation mentionné dans la note 9.2 « Changements de méthodes comptables » de l'annexe auxdits comptes.

Aucune observation ni réserve n'a été faite de la part des Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos le 31.08.2009.

Les comptes semestriels au 28 février 2011 présentés dans le document de référence ont fait l'objet d'un examen limité des contrôleurs légaux et d'un rapport figurant au paragraphe 20.2.1 dudit document. Ces comptes semestriels ont fait l'objet d'une observation de la part des Commissaires aux Comptes relative à la note 9.2 des annexes auxdits comptes, concernant les amendements et interprétations des normes IFRS applicables à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2010. »

Fait à Paris, le 4 août 2011

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON
Directeur Général

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaires aux Comptes titulaires

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

Commissaires aux Comptes suppléants

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

3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNNEES

Les informations financières sélectionnées et présentées ci-dessous sont issues des états financiers consolidés de BLEECKER établis selon les normes IFRS. Elles présentent des extraits du bilan, du compte de résultat et du tableau des flux de trésorerie des états financiers consolidés (audités) de la Société pour les exercices clos les 31 août 2010, 2009 et 2008 ainsi que les comptes semestriels arrêtés les 28 février 2010 et 2011.

Les états financiers consolidés de BLEECKER ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales (« Normes IFRS ») en vigueur, telles que publiées par l'IASB et adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2010. Ils présentent sur une base combinée, les actifs, passifs, produits et charges directement rattachables à l'activité du Groupe pour les exercices clos les 31 août 2010, 2009 et 2008. Ils figurent en Section 20.1 du présent document de référence et ont été audités par Grant Thornton et Farec dont les rapports figurent en Section 20.2 du présent document de référence.

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

1. BILANS CONSOLIDES

(en K €)	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2008
ACTIF					
ACTIFS NON COURANTS	410 715	376 274	410 706	383 381	395 429
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Immeuble de placement	346 497	361 842	393 380	319 685	338 060
Actifs destinés à la vente	51 400			10 089	
Immobilisations en cours	2 913	4 739	7 430	43 986	50 300
Immobilisations financières	6 905	6 693	6 896	6 621	4 068
ACTIFS COURANTS	9 491	17 381	15 954	35 141	28 025
<i>Dont trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	1 508	2 299	1 659	8 800	7 303
TOTAL ACTIF	420 206	393 654	426 660	418 522	423 454

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

(en K €)	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2008
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES	48 461	6 041	45 156	9 714	57 448
<i>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</i>	39 566	3 246	36 739	6 670	49 875
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</i>	8 895	2 796	8 417	3 046	7 573
PASSIFS NON COURANTS	296 239	313 635	307 197	333 184	274 959
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	275 353	291 527	286 296	302 070	251 263
PASSIFS COURANTS	73 352	66 707	67 340	69 013	85 723
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	21 875	13 835	13 466	17 343	51 945
Comptes de régularisation	2 154	7 272	6 967	6 610	5 323
Total général	420 206	393 654	426 660	418 522	423 454

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K €)	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2008
COMPTE DE RESULTAT					
Produits opérationnels	15 392	13 729	29 227	27 255	17 151
Charges opérationnelles	16 129	14 997	29 667	28 875	21 193
Juste valeur des immeubles*	7 673	2 288	43 630	-27 282	45 664
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif	6 937	1 020	43 190	-28 903	41 621
Produits financiers	30	144	307	1 999	783
Charges financières	3 661	4 847	9 015	21 199	15 543
Résultat financier	-3 631	-4 704	-8 708	-19 200	-14 760
Résultat des cessions d'actifs	0	0	0	0	88
Résultat exceptionnel - Variation de périmètre		0	0	2 018	
Résultat opérationnel après cession d'actif	3 305	-3 684	34 482	-46 085	26 950
Résultat net	3 305	-3 684	34 482	-46 085	26 950

* La juste valeur des immeubles comprend l'annulation de la dotation aux amortissements.

3. TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	28/02/2011	28/02/2010	31/08/2010	31/08/2009	31/08/2008
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	2 702	6 640	10 207	(1 357)	(20 499)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	153	1 344	3 183	(30 569)	(80 081)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	(3 006)	(14 485)	(20 531)	33 423	102 252
Augmentation nette des comptes de trésorerie	(151)	(6 501)	(7 141)	1 496	1 672
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	1 659	8 800	8 800	7 303	5 630
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 508	2 299	1 659	8 800	7 303

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

	ANR de liquidation				
	28/02/2011	28/02/2010	31/08/2010	31/08/2009	31/08/2008
<i>En milliers d'euros</i>					
ANR de liquidation *	41 866	3 246	36 739	6 670	49 875
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>880 750</i>	<i>880 750</i>	<i>880 750</i>	<i>880 750</i>	<i>880 750</i>
ANR de liquidation par action	47,53	3,69	41,71	7,57	56,63

* Cet ANR, au 28 février 2011, inclut la plus-value de cession de l'immeuble détenu par la SCI Châteaudun intervenue le 17 mai 2011.

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

Il s'établit à 41,86 millions d'euros au 28 février 2011. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droits des actifs immobiliers retenue par l'expert au 31 août 2010, soit 400,81 millions d'euros, qui est prise en compte en juste valeur dans les comptes consolidés.

	Dettes nettes et Loan To Value (LTV)				
	28/02/2011	28/02/2010	31/08/2010	31/08/2009	31/08/2008
<i>En milliers d'euros</i>					
Dettes nettes de la trésorerie (A)	312 325	320 586	315 180	328 568	328 193
<i>Immeubles (B)</i>	<i>400 810</i>	<i>373 760</i>	<i>400 810</i>	<i>373 760</i>	<i>388 361</i>
LTV = (A)/(B)	78%	86%	79%	88%	85%

5. EVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR DEUX ANS

Date	Ouverture	+ haut	+bas	Clôture	Volume
13/07/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	100
27/07/2009	42.59	42.59	42.59	42.59	40
31/07/2009	44.58	44.58	44.58	44.58	150
03/08/2009	44.60	44.60	44.60	44.60	100
04/08/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	105
17/08/2009	40.56	40.56	40.56	40.56	40
18/08/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	115
24/08/2009	44.49	44.49	44.49	44.49	100
25/08/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	115
27/08/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	100
31/08/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	100
01/09/2009	44.95	44.95	44.95	44.95	50
03/09/2009	44.95	45.40	45.40	45.40	60
14/09/2009	45.00	45.00	45.00	45.00	190
15/09/2009	45.50	45.50	45.50	45.50	30
17/09/2009	45.50	45.50	45.50	45.50	30
18/09/2009	47.50	47.50	47.50	47.50	10
21/09/2009	47.60	47.60	47.60	47.60	10
22/09/2009	48.00	48.00	48.00	48.00	20
14/10/2009	46.90	46.90	46.90	46.90	25
15/10/2009	46.89	46.89	46.89	46.89	80
12/11/2009	46.00	46.00	46.00	46.00	300
27/01/2010	48.00	48.00	48.00	48.00	200
08/02/2010	43.32	43.32	43.32	43.32	10
10/02/2010	45.00	45.00	45.00	45.00	125
12/02/2010	45.00	45.00	45.00	45.00	25
15/02/2010	48.00	48.00	48.00	48.00	4095
25/02/2010	43.20	43.20	43.20	43.20	120
26/02/2010	42.00	43.20	42.00	43.20	120
01/03/2010	46.20	46.20	46.20	46.20	70
08/03/2010	42.50	42.50	42.50	42.50	50
23/03/2010	45.49	45.49	45.49	45.49	100
01/04/2010	41.01	41.01	41.01	41.01	40
06/04/2010	45.90	45.90	45.90	45.90	3627
08/04/2010	45.90	45.90	45.90	45.90	73
09/07/2010	37.21	37.21	37.21	37.21	60
21/07/2010	42.00	42.00	42.00	42.00	60
28/07/2010	43.00	43.00	43.00	43.00	3019
29/07/2010	48.00	48.00	48.00	48.00	979
06/08/2010	46.00	46.00	46.00	46.00	10
05/01/2011	46.00	46.00	46.00	46.00	10
07/01/2011	46.00	46.00	46.00	46.00	1
19/01/2011	41.43	41.43	41.43	41.43	10
03/05/2011	45.50	45.50	41.00	41.00	17
07/06/2011	37.00	37.00	37.00	37.00	10
14/06/2011	37.11	37.11	37.11	37.11	30
01/07/2011	36.00	36.00	36.00	36.00	30

Source : EURONEXT Paris

4. FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

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

- *Un ralentissement de la conjoncture économique nationale et internationale et/ou du marché immobilier pourrait notamment entraîner :*
 - a) une baisse du niveau de la demande de location d'actifs immobiliers ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs ;
 - b) une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers affectant la capacité du Groupe à négocier le renouvellement de baux et l'augmentation des loyers ;
 - c) une dégradation de la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations vis-à-vis de celui-ci, et notamment à payer leurs loyers.

- *Une baisse des indices sur lesquels sont indexés les loyers (principalement, indice national du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice de référence des loyers pour les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte) pourrait peser sur les revenus locatifs du Groupe BLEECKER, dont la variation résulte uniquement de leur indexation sur des indices usuels tels que ceux précités. Bien que la tendance soit, pour ces deux indices, à la hausse et donc favorable au Groupe BLEECKER, celui-ci ne peut exclure un retournement de cette tendance qui serait de nature à affecter ses résultats et ses perspectives de croissance.*

- *Une augmentation sensible des taux d'intérêts serait susceptible d'entraîner un renchérissement des opérations d'investissement financées par endettement et une baisse de la valeur du portefeuille immobilier du Groupe BLEECKER (du fait, notamment, du renchérissement du coût de l'emprunt). Par ailleurs, une telle hausse aurait pour effet d'impacter défavorablement les résultats du Groupe BLEECKER dont la majorité du patrimoine immobilier a été financée par emprunts bancaires à taux variable, certains d'entre eux ne faisant pas l'objet d'opérations de couverture de taux (cf. « *Risque de liquidités* » au paragraphe 4.2.3 ci-dessous).*

4.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

4.1.3 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux

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

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

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

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

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

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

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

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

BLEECKER sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe, de même qu'une location de locaux vacants à des loyers non satisfaisants.

Au 31 août 2010, le taux de vacance géographique (rapport entre le nombre de m² vacants et la surface totale), en pourcentage de la surface totale, s'établit à 29,3%. Il intègre une vacance technique induite par les actifs en rénovation de 0,48%, étant précisé qu'un actif en cours de commercialisation à la clôture, représente à lui seul 19,4% de la surface totale.

4.1.5 Risques liés au non paiement des loyers

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

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

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

A la date du présent document de référence, les 6 principaux baux ayant la plus forte contribution aux loyers facturés par le Groupe BLEECKER (sur 73 baux au total) représentent 45,87 % des loyers facturés.

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

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

4.1.7 Risques liés au patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

▪ Risques environnementaux et liés à la santé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Loi de Finances rectificative pour 2006 a prévu que le capital ou les droits de vote des SIIC ne devraient pas être détenus, au cours d'un exercice, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (sauf s'il s'agit de SIIC) au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce (sauf à la suite d'opérations d'offres publiques d'achat ou d'échange, d'opérations de restructuration visées à l'article 210-0A du Code général des impôts et d'opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions, à la condition que la situation soit réalisée rapidement). Pour les SIIC ayant opté pour le régime SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, la date d'entrée en vigueur de cette condition de plafond de détention, qui avait été initialement fixée au 1^{er} janvier 2009, a été décalée au 1^{er} janvier 2010 par la Loi de Finances pour 2009, laissant ainsi un délai supplémentaire aux SIIC pour régulariser leur situation. Si à compter de cette date, ce seuil de détention de 60% est dépassé par un ou plusieurs actionnaire agissant de concert, les résultats de la SIIC seront imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel cette conditions n'est pas respectée.

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

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

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

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

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

- les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant dudit régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes versés, le cas échéant, par des filiales ayant opté pour ce régime doivent être intégralement distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

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

Enfin, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis, qui permet le classement des opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts, peut constituer une contrainte pour la Société.

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

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

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

4.2 Facteurs de risque financiers

4.2.1 Le risque de taux d'intérêt

A la date du 28 février 2011, l'endettement financier net du Groupe BLEECKER s'élevait à 312.325 milliers d'euros, contracté auprès de plusieurs établissements de crédit.

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce taux est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge fixe. En conséquence, une hausse des taux d'intérêts serait susceptible d'impacter défavorablement la situation financière et le résultat net du Groupe BLEECKER.

Afin de limiter ce risque, le Groupe BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture permettant de plafonner ce risque. Le Groupe BLEECKER couvre ainsi généralement l'intégralité de son endettement financier net.

4.2.2 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.

4.2.3 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit disponible et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à une ligne de crédit confirmée. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Dans le cadre de certains de ses financements, la Société est soumise aux *covenants* usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 70% à 81% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, tous les 2 ans, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 130% 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 ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou trimestriellement.

L'ensemble de ces *covenants* était respecté au 31 août 2010 ainsi qu'au 28 février 2011, étant précisé que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté par 5 des sociétés concernées était de 74,5% (lors du dernier test en date du 30 avril 2011) alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 80% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 200% (lors du dernier test en date du 27 janvier 2011) alors que le ratio contractuel qu'elle était tenue de respecter était de 120% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par 2 des sociétés concernées était de 120% (lors du dernier test en date du 16 février 2011), correspondant au ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter au minimum.

Le tableau ci-dessous présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 28 février 2011, l'échéancier des paiements pour les années 2012 à 2016 et au-delà :

En K€	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	28 02 2011	< 1 an	28 02 2012	1 à 5 ans	28 02 2016	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	8 350	-431	7 919	-1 376	6 543	-6 543
Emprunts bancaires	8 227	-307	7 919	-1 376	6 543	-6 543
Intérêts provisionnés	123	-123				
Crédit-bail	-					
Dettes à taux variable	305 483	-22 444	283 039	-226 608	56 431	-56 431
Emprunts bancaires	248 722	-20 332	228 391	-182 778	45 613	-45 613
Ajustement com emprunt IAS 39	-419	151	-177	164	-13	13
Dotations IAS 39	90					
Intérêts provisionnés	615	-615	0			
Crédit-bail	16 605	-999	15 606	-4 788	10 818	-10 818
Découvert bancaire	39 541	-498	39 043	-39 043	0	
Trésorerie	1 508	-1 508				
Sicav et placements	466	-466				
Disponibilités	1 042	-1 042				
Dettes nettes						
à taux fixe	8 350	-431	7 919	-1 376	6 543	-6 543
à taux variable	303 975	-20 936	283 039	-226 608	56 431	-56 431
Total dette nette de la trésorerie	312 325	21 367	290 958	227 984	62 884	62 974

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

4.2.4 Le risque de contrepartie

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

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

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

4.2.5 Risque sur actions

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

4.3 Gestion et contrôle des risques au sein du Groupe

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

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

4.3.2 Assurance des immeubles

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

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

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

4.4 Procédures juridiques et d'arbitrage

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

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société

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

La Société ne possède pas de nom commercial.

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

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

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

5.1.3 Date de constitution et durée de la Société

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

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

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

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

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

- 75, avenue des Champs-Élysées à PARIS (75008)
Du ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS,
Date du transfert : 1^{er} octobre 2008

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

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

La Société est soumise au droit français.

5.1.5 Évènements marquants dans le développement de la Société

- 1909** : création de la société CFEG.
- 1910** : création par CFEG de la Société des Forces Motrices de l'Agout, dont l'activité était orientée vers l'électricité. Cette société a été nationalisée depuis.
- 1917** : création par CFEG de la Société des Arènes de Béziers, qui par la suite a fait l'objet d'une cession.
- 1920** : création par CFEG de la Société des Basaltes de l'Hérault, dont l'activité était orientée dans l'exploitation de carrières.
- 1931** : participation à la création de la Banque Populaire.
- 1945** : au lendemain de la seconde guerre mondiale, la Société relance son activité traditionnelle de transformation de bois d'industrie.
- Années 1950 – 1970** : d'une production quasi nulle, CFEG se hissera dans les tous premiers rangs de fournisseurs de bois de mine pour les Charbonnages de France, avec plus de 100.000 m³ de bois produits chaque année, de producteur de traverses de chemin de fer et dans les années 1970, de producteur de poteaux de ligne en bois avec plus de 300.000 appuis fournis par an.
- Années 1970 – 1980** : avec la chute de la demande consécutive, soit à la disparition de marchés (bois de mine), soit à l'apparition de produits concurrents (poteaux en fer, puis téléphone portable), la Société lancera en France, sous la marque « Rondino » dans les années 1980, les équipements collectifs en bois massif (mobilier urbains, jeux divers, parcours sportifs), ainsi que des équipements pour le réseau routier (glissières de sécurité en bois).
- 1995** : vente de l'activité de transformation des bois (la société Gaillard Rondino), et poursuite des activités professionnelles de gestion forestière, immobilière, de magasins généraux, et de pose de clôtures.
- 1998** : transformation des organes de direction avec adoption du mode dualiste directoire / conseil de surveillance.
- 2004** : achat de 3.773 titres en vue d'optimiser la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, acheter ou vendre en fonction des situations du marché, annuler les titres rachetés (dans le cadre d'un programme de rachat mis en place, ayant donné lieu à une note d'information sur laquelle l'Autorité des marchés financiers a apposé son visa n° 04-837 le 19 octobre 2004).
- 2005** : annulation par le directoire le 7 novembre 2005 des actions propres détenues par la société, soit 3.876 titres.
- 2006** : aux termes d'un contrat de cession conclu le 5 avril 2006 et modifié par un premier avenant en date des 25 et 28 juillet 2006 et par un deuxième avenant en date des 20 et 23 octobre 2006, Société Gaillard a cédé, le 8 novembre 2006, 34.198 actions CFEG à Foncière Saint Honoré, représentant 71,51 % du capital et des droits de vote de CFEG. Conformément à la réglementation boursière, Foncière Saint Honoré a déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant la totalité des actions de CFEG pour un prix unitaire de 435,24 €. Cette offre déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers le 19 décembre 2006, s'est déroulée du 21 décembre 2006 au 17 janvier 2007.

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

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

le 12 février 2007, en exécution du contrat de cession précité, CFEG a procédé à la cession au profit de la Société Gaillard de la totalité de ses titres de participation¹ pour un montant de 9.575.233 euros.

Le 28 juin 2007, le capital social a été :

- augmenté de 1.869.806,08 € par émission de 84.800 actions ordinaires de 22,0496 € de valeur nominale, suite à la fusion par voie d'absorption de FSH, avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2006,
- réduit de 661.490,01 €, par voie d'annulation de 30000 actions BLEECKER sur les 44.549 apportées par FSH à l'occasion de la fusion,
- augmenté de 13.130.781,85 € par incorporation de primes et de réserves.

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

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

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

Le 1^{er} octobre 2007, la SARL CORNEILLE a réceptionné, l'immeuble à usage de bureaux d'une surface de 2 821 m² situé à PERIGUEUX (24), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Le 6 décembre 2007 :

- BLEECKER a procédé, au profit de la commune de Port la Nouvelle, qui avait préempté, à la cession du bien immobilier situé sur la commune, 6 avenue de la Mer, au prix de vente qui avait été fixé, soit 100 000 euros hors droits.
- la SARL GIDE, dont le capital est détenu à 100 % par BLEECKER, a fait l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux sis 9, rue d'Athènes à PARIS 9^{ème}, d'une superficie de 1 700 m².

2008 : le 31 janvier 2008, la SARL VIVALDI a réceptionné l'immeuble à usage de plate-forme logistique et locaux annexes d'une surface de 13 619 m² situé à BUSSY SAINT GEORGES (77), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Le 21 février 2008 :

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

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

La SCI NEFLIER a réceptionné :

- le 5 mars 2008, un premier bâtiment : immeuble à usage de bureaux d'une surface de 3 922 m² situé à CANEJAN (33), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.
- le 17 mars 2008, un second bâtiment : immeuble à usage de bureaux d'une surface de 920 m² situé à PESSAC (33), qui avait également fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Le 23 avril 2008, la SARL MOUSSORGSKI, a acquis un immeuble sis 82, rue de Courcelles à PARIS 8^{ème}.

Le 2 juillet 2008, la SCI PARC DU SEXTANT a réceptionné un bâtiment à usage d'activité et de bureaux d'une surface de 6.003 m² SHON environ, situé Avenue Marguerite Perey – ZAC du Levant à LIEUSAIN (77), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 07.12.2006.

Le 10 juillet 2008, la SARL WAGNER a réceptionné l'immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface de 40.486 m² SHON environ, situé 40 boulevard de l'Europe, ZA La Borne Blanche, Parisud 6 à COMBS LA VILLE (77), qui avait fait l'objet d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement aux termes d'un acte authentique en date du 21.02.2007.

Le 29 août 2008, la SARL MOLIERE a réceptionné l'immeuble à usage de bureaux et commerce d'une surface de 4.323 m² environ, situé 39 avenue George V à PARIS (75008), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 27.02.2006.

Le 5 septembre 2008 et le 26 septembre 2008, la SCI DE LA CROIX DU SUD a réceptionné l'ensemble immobilier de 4.823 m² SHON, de bureaux et commerce ainsi que 88 emplacements de parking à l'extérieur et 55 emplacements de parking en sous-sol, sis «Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré / commune de LIEUSAIN (77)», qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 25.06.2007.

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

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

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

Le 12 décembre 2008 :

- la SARL BELLINI a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement à GENNEVILLIERS (92), Boulevard Louise Michel, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 2.684 m².

- la SARL RACINE a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement à GENNEVILLIERS (92), 101 avenue Louis Roche, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 4.235 m².

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

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

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

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

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

2010 : le 5 février 2010, la SCI CHATEAUDUN, détenue à 50% par la SARL TCHAIKOVSKI, filiale à 100% de BLEECKER, a réceptionné l'immeuble d'une surface de 5.525 m² bureaux, sis 52-54 rue Châteaudun à PARIS (75009), qui avait fait l'objet d'une restructuration.

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

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois dernières années

5.2.1.1 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2010

Acquisitions

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

Livraison d'immeuble

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

Cessions

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

5.2.1.2 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2009

Apport de contrats de crédits-bails immobiliers

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

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

Acquisitions

Le 12 décembre 2008, le Groupe BLEECKER a acquis, dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement :

- un immeuble à GENNEVILLIERS (92), Boulevard Louise Michel, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 2.684 m².
- un immeuble à GENNEVILLIERS (92), 101 avenue Louis Roche, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 4.235 m².

Le montant de ces acquisitions s'est élevé à 11,784 M€.

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

Livraisons d'immeubles

Le Groupe BLEECKER a réceptionné 3 nouveaux immeubles d'une valeur de 21,715 M€.

Cessions

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

5.2.1.3 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2008

Acquisitions

Le Groupe BLEECKER a acquis deux immeubles représentant une valeur globale de 25 M€, ainsi qu'un terrain à bâtir d'une superficie de 9 594 m².

Livraisons

Le Groupe BLEECKER a réceptionné six nouveaux immeubles représentant une valeur globale de 149,4 M€.

Cessions

Le Groupe BLEECKER a procédé à la cession d'un bien immobilier au profit de la commune de PORT LA NOUVELLE.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Les principaux investissements en cours résultent de travaux de rénovation.

Les travaux de rénovation de l'immeuble sis 10 Rue Lafayette à PARIS (75009) appartenant à la SARL MALLARME se sont achevés le 28 février 2011. Cet immeuble, loué à 41,45% sur la période, est loué à 61% depuis le 1^{er} mars 2011.

Le 1^{er} avril 2011, la SARL GIDE a réceptionné, après sa restructuration, l'immeuble dont elle est propriétaire situé 9, rue d'Athènes à PARIS (75009). Le bail commercial portant sur cet immeuble prend effet le 11 avril 2011.

La SCI NEFLIER a signé en avril dernier, un contrat de promotion immobilière, portant sur la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface d'environ 852 m². Il s'agit de la réalisation d'un second bâtiment sur son site de PESSAC (33660).

La SCI NEFLIER a d'ores et déjà signé un contrat de bail commercial portant sur l'intégralité du bâtiment.

5.2.3 Perspectives d'investissements

Au cours des prochains exercices, le Groupe BLEECKER restera attentif aux opportunités du marché lui permettant de poursuivre sa stratégie d'investissement dans les immeubles de bureaux parisiens offrant une rentabilité attractive, et disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme, afin d'assurer une croissance régulière de son patrimoine.

En particulier, la Société est en cours de négociations avancées sur la finalisation d'une promesse de vente dont elle serait bénéficiaire, portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux parisien d'une valeur d'environ 50 millions d'euros.

Pour financer cette politique d'investissements, le Groupe BLEECKER aura recours à l'emprunt bancaire mais n'exclut pas le cas échéant, de faire appel aux marchés financiers.

La stratégie du Groupe BLEECKER est expliquée plus en détail au paragraphe 6 ci-après.

6. APERCU DES ACTIVITES

6.1 Principales activités

6.1.1 Activités actuelles

BLEECKER est une société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développée sur le marché des bureaux, locaux d'activités et plateformes logistiques. Au 28 février 2011, le Groupe BLEECKER possède un patrimoine d'une valeur de 401 millions d'euros.

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

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

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

Le Groupe BLEECKER possède au 28 février 2011, un patrimoine de 208 335 m² valorisé à 401 M€. Il est composé de 26 actifs, en ce inclus l'immeuble appartenant à la SCI CHATEAUDUN cédé le 17 mai 2011 (cf. paragraphe 8.1 « Principales immobilisations corporelles »).

Au 28 février 2011, les actifs de la région Paris/Ile de France représentent 87% du chiffre d'affaires total du Groupe BLEECKER.

6.1.2 Activités futures

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

6.1.3 Stratégie

Les objectifs du Groupe BLEECKER sont triples :

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

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

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

6.2 Principaux marchés

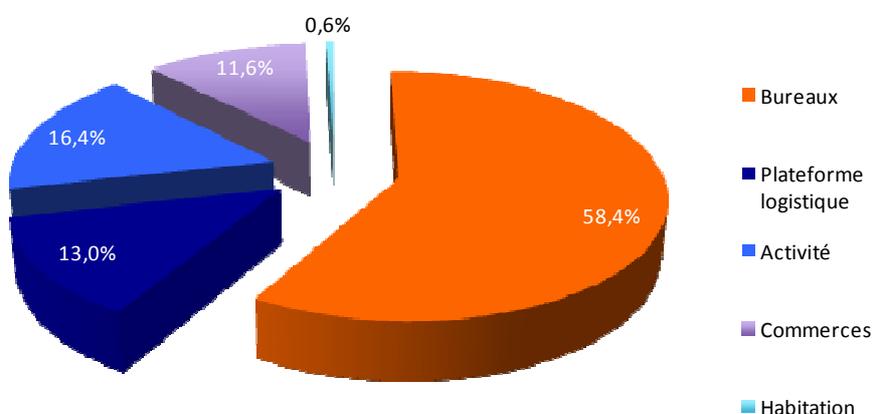
6.2.1 Marchés sur lequel le Groupe BLEECKER intervient

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

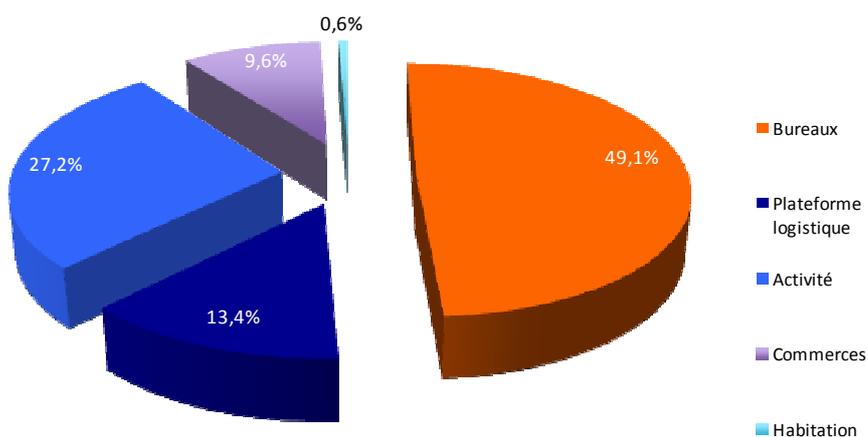
Les graphiques ci-dessous présentent l'information sectorielle du Groupe BLEECKER au 31 août 2010, en pourcentage des valeurs d'actif et en pourcentage du chiffre d'affaires consolidé par affectation.

6.2.2 Ventilation par type d'actif au 31 août 2010

- En pourcentage des valeurs d'actif :

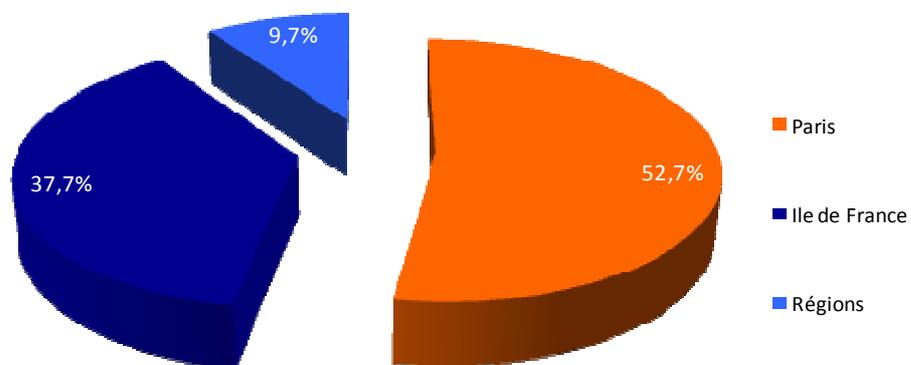


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

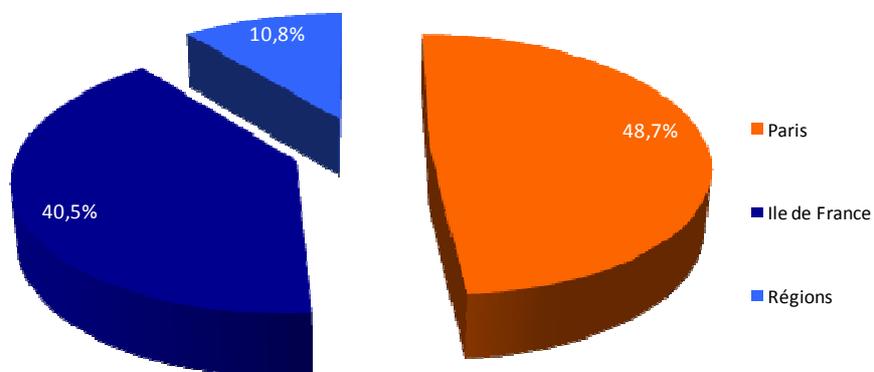


6.2.3 Ventilation géographique au 31 août 2010

- En pourcentage des valeurs d'actif :



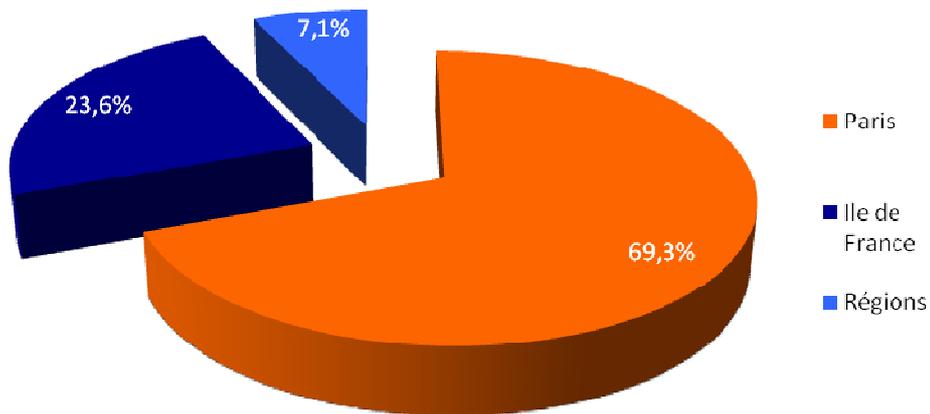
- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :



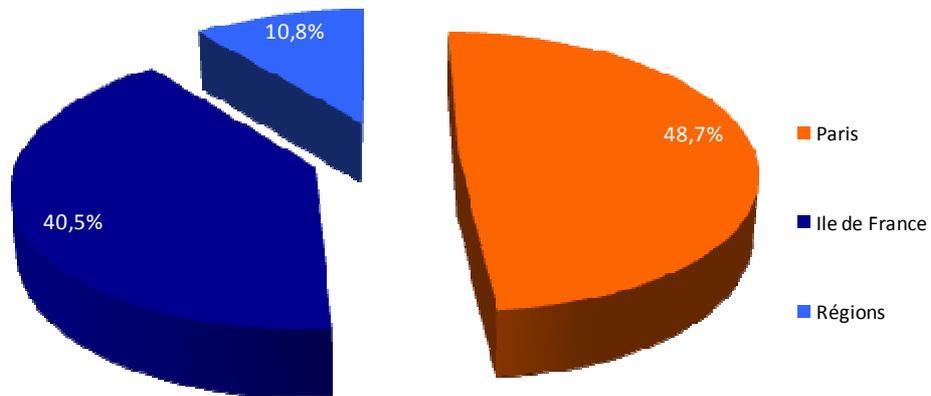
6.2.4 Ventilation géographique par types d'actifs au 31 août 2010

Bureaux

- En pourcentage des valeurs d'actif :

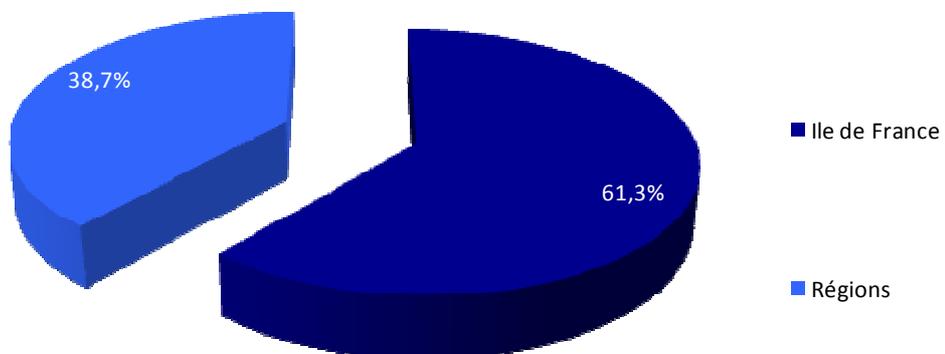


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

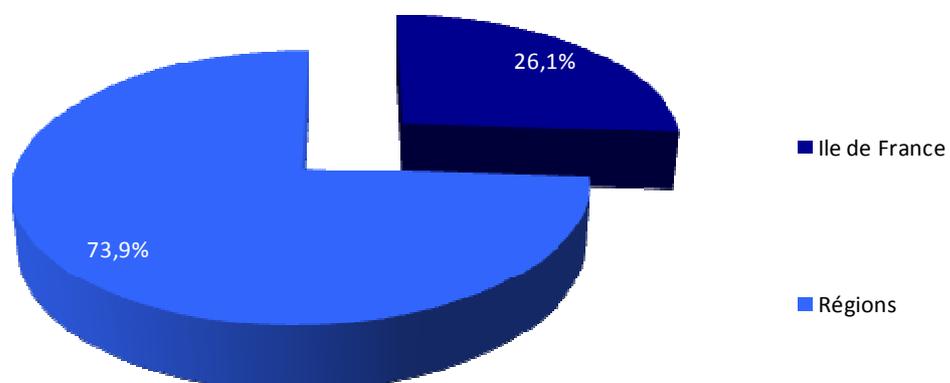


Plateformes Logistiques

- En pourcentage des valeurs d'actif :

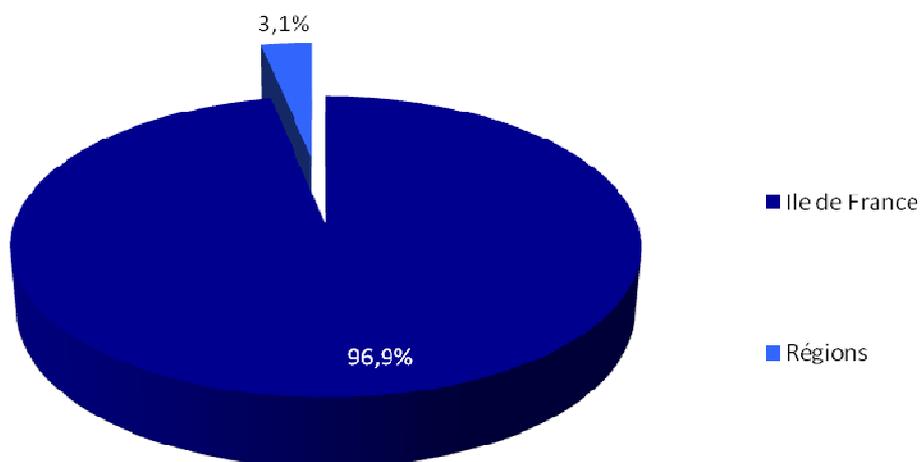


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

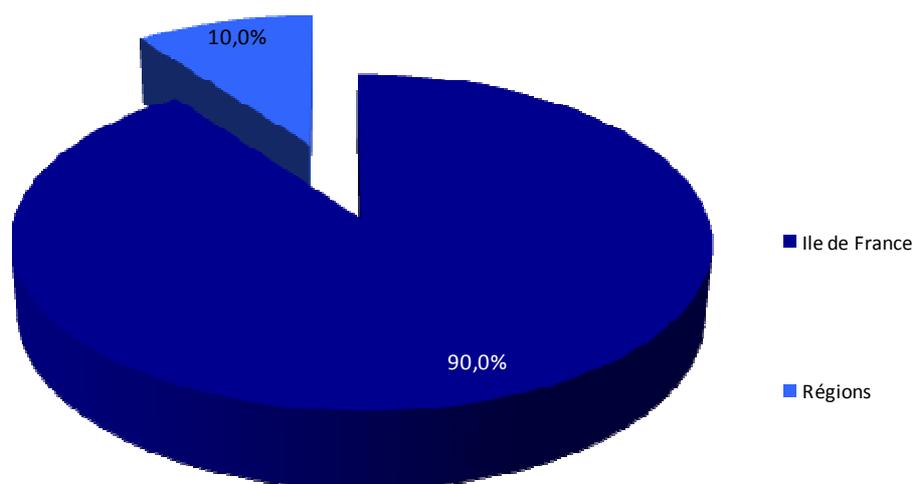


Activités

- En pourcentage des valeurs d'actif :

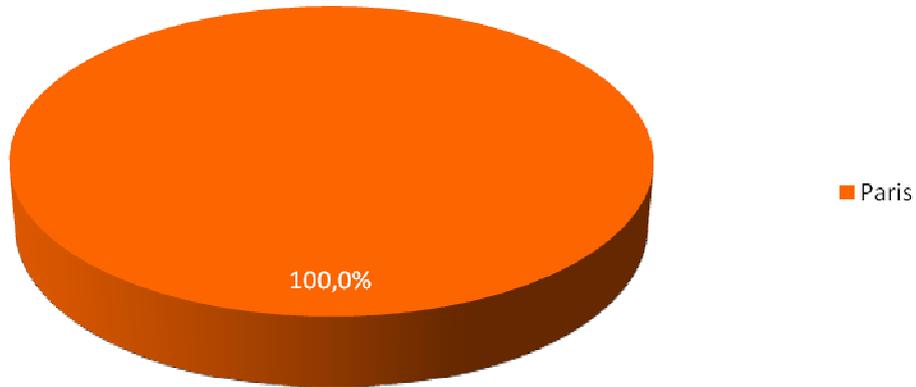


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :



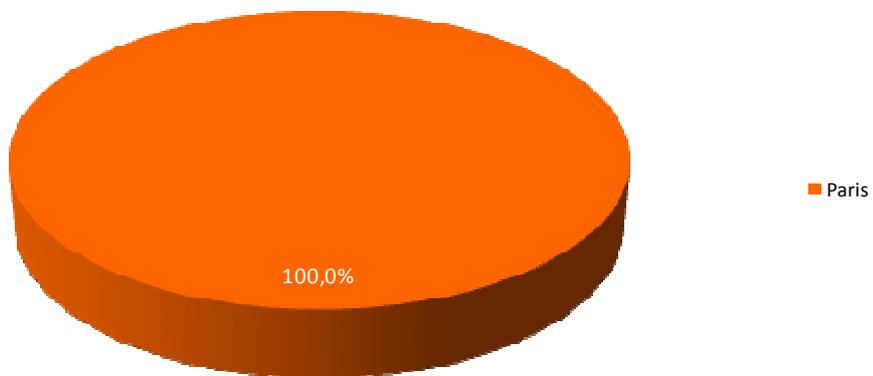
Commerces

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



Habitation

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



6.2.5 Ventilation du chiffre d'affaires par zones géographiques au 28 février 2011

- Compte de Résultat global consolidé au 28 février 2011 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	5 081	6 243	1 689	13 013
%	39.0%	48.0%	13.0%	100.0%
Autres produits d'exploitation	899	1 429	52	2 380
Charges d'exploitation	6 646	7 989	1 493	16 129
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	3 548	3 266	859	7 673
Résultat opérationnel	2 882	2 948	1 107	6 937
%	41.5%	42.5%	16.0%	100.0%
Produits Financiers	13	11	6	30
Charges financières	1 767	1 392	502	3 661
Résultat Financier	-1 754	-1 381	-496	-3 631
%	48.3%	38.0%	13.7%	100.0%
Résultat courant	1 128	1 567	611	3 305
%	34.1%	47.4%	18.5%	100.0%
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat net consolidé	1 128	1 567	611	3 305
%	34.1%	47.4%	18.5%	100.0%

6.2.6 Le marché de bureaux en Ile de France

Comme le précise l'étude de CB Richard Ellis : « *Market View : Conjoncture Immobilière, 4ème trimestre 2010* », les investissements en Île-de-France, toute typologie d'actifs confondue, ont progressé en 2010 à 8.276 M€, enrayant ainsi le processus de baisse entamé depuis 2008. Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont dominé le marché tout au long de l'année.

Concernant plus spécifiquement le marché des bureaux, la demande placée s'est élevée à 2,16 millions de m² soit une hausse de 15% par rapport à 2009. Mais les hausses attestent de fortes disparités selon la zone concernée avec notamment une proportion pour Paris de 43% de la demande placée francilienne, taux jamais atteint jusqu'ici. Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves - restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010 avec une progression de 2,7 % pour la zone Paris intra-muros.

Cependant, les avantages commerciaux consentis aux preneurs restent toujours élevés avec en moyenne 1,5 à 2 mois de franchise de loyer par année d'engagement ferme.

Pour 2011, CBRE envisage, dans un contexte malgré tout incertain, une légère augmentation de la demande placée de bureaux en Ile-de-France qui se situerait entre 2,3 et 2,5 millions de m², le stock d'offre restant stable avec un taux de vacance de l'ordre de 7% au global. Concernant plus précisément la zone Paris intra-muros où se concentre l'activité de la Société, CBRE anticipe une tension sur les produits comme les moyennes surfaces de qualité et les immeubles « prime ». Ces éléments laissent supposer une hausse des loyers faciaux qui pourrait bénéficier à la Société lors de commercialisations futures.

Données concernant le marché immobilier

	Transac-tions (m ²)	Evol. vs 2009	Offre immédiate (m ²)	Evol. vs 2009	Loyers Moyens	Evol. vs 2009	Investis-sements (M€)	Evol. vs 2009	Tx de vacance 2010*	Tx de va-cance 2009 *	Tx de rendement «prime» 2010*
Paris QCA	428 611	57,2%	372.000	(12,7%)	500 €	1,0%	1.810	(5,2%)	na	na	na
Paris Centre Ouest hors QCA	77.133	4,6%	111.000	(0,9%)	368 €	(0,3%)	331	244,8%	5,60 %	6,20%	4,75 % - 6,00 %
Paris Sud	283 659	112,2%	291.000	(3,8%)	383 €	(1,5%)	283	(65,9%)	5,90 %	6,10%	na
Paris Nord Est	137.266	53,8%	101.000	(19,8%)	278 €	(0,4%)	432	157,1%	3,40 %	4,30%	na
La Défense	154.194	(11,4%)	195.000	33,6%	422 €	(6,2%)	843	258,7%	6,00 %	4,50%	5,70 % - 6,75 %
Croissant Ouest	407.180	11,9%	828.000	(1,7%)	283 €	(3,4%)	1.524	87,9%	9,90 %	10,10%	5,50 % - 8,50 %
1 ^{ère} Couronne	313.166	(4,9%)	489.000	(10,6%)	208 €	3,0%	1.246	425,7%	na	9,90%	6,00% - 9,00%
2 ^{ème} Couronne	364.304	(3,5%)	1.217.000	8,1%	141 €	1,4%	1.542	109,5%	6,30%	5,80%	6,50% - 12,00%
TOTAL IDF	2.160.513	19,3%	3.604.000	(0,6%)	307 €	(1,3%)	8.276	59,6%	6,80 %	6,8%	na

Source : Immostat et CBRE (*)

6.2.7 Le marché de la logistique en France

Dichotomie du marché

En 2010, le marché de la logistique en France a affiché un paysage contrasté, notamment en termes de demande placée. L'Île-de-France a en effet rebondi, alors que les autres régions sont restées en souffrance. Les stocks disponibles sont toujours élevés, mais voient leur croissance ralentir. Se pose désormais clairement la question de leur obsolescence, face à des développements futurs bloqués.

Tableau de synthèse

	France			Ile-de-France		
	2009	2010	Évolution	2009	2010	Évolution
Demande placée	1 581 300 m ²	1 531 500 m ²	- 3 %	381 100 m ²	560 300 m ²	+ 47 %
Dont > 50 000 m ²	130 000 m ²	183 700 m ²	+ 41 %	58 000 m ²	51 200 m ²	- 12 %
Offre immédiate	3 276 000 m ²	3 948 100 m ²	+ 21 %	1 268 800 m ²	1 325 300 m ²	+ 4 %
Projets « en blanc »	299 800 m ²	54 100 m ²	- 82 %	53 400 m ²	N.S.	N.S.
Projets « en gris »	3 932 500 m ²	4 413 800 m ²	+ 12 %	492 300 m ²	768 600 m ²	+ 56 %
Loyer moyen (HT HC/m ² /an, bâtiments classe A ou B, neufs)	43 €	42 €	- 2 %	49 €	49 €	=

N.S. : Non significatif

Sources : CB Richard Ellis et Immostat

Rebond de l'Île-de-France mais des régions toujours déprimées

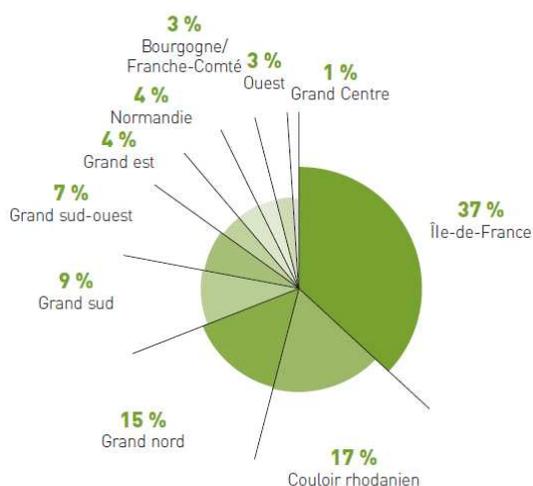
Évolution de la demande placée en France (en milliers de m²)

Années	Régions	Ile-de-France	Total
2000	585	615	1 200
2001	750	550	1 300
2002	1 038	762	1 800
2003	916	334	1 250
2004	1 078	472	1 550
2005	1 710	603	2 313
2006	1 362	991	2 353
2007	2 072	566	2 638
2008	2 084	449	2 533
2009	1 200	381	1 581
2010	971	560	1 531

Sources : CB Richard Ellis et Immostat

Avec 1 531 000 m² placés en 2010, le marché s'est maintenu par rapport à 2009 et talonne aussi le niveau de 2004. Les niveaux record des années intermédiaires sont encore loin d'être atteints, et ce car les marchés régionaux accusent encore le coup de la crise. En effet, si les volumes commercialisés sont stables, c'est grâce à la performance du marché francilien. Avec + 47 % de demande placée (560 300 m²), il retrouve le niveau de 2007. Plus de la moitié des volumes a été échangée au 1er trimestre, où les conditions étaient favorables aux utilisateurs (bonne qualité des produits disponibles et « repricing » acté), favorisant ainsi la concrétisation de projets longtemps reportés.

Répartition géographique de la demande placée en 2010

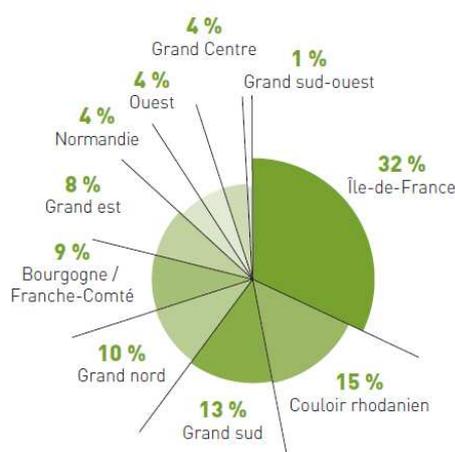


Sources : CB Richard Ellis et Immostat.

Pour les autres régions, leur poids dans le marché logistique français a considérablement reculé en 2010 au profit de l'Île-de-France. Cette dernière a ainsi représenté 37 % des volumes échangés (contre 24 % en 2009), alors que le grand nord en a concentré 15 % (contre 20 %) et le grand sud 9 % (contre 13 %). Seul le couloir rhodanien a gagné 1 point (17 %), grâce à la performance des secteurs de l'Isère et de la Drôme, alors que le marché lyonnais est resté à la peine. Ce fléchissement résulte d'une part de l'attentisme toujours présent sur ces marchés, qui influe sur les délais de transactions et la réalisation des opérations, et de l'autre du phénomène de baisse de la surface moyenne des transactions. En effet, les deux tiers des signatures ont porté sur des petites et moyennes surfaces (entre 10 000 m² et 20 000 m²), au détriment de celles comprises entre 20 000 m² et 50 000 m². Les acteurs de la grande distribution et les logisticiens ont été très actifs en 2010, notamment car de plus en plus de chargeurs cherchent à externaliser leur fonction logistique. Enfin, les développements clés-en-main, investissements sécurisés dans le contexte économique encore fragile, ont été importants en 2010.

Un stock immédiat qui vieillit

Répartition géographique de l'offre immédiate de classe A au 31 décembre 2010



Source : CB Richard Ellis

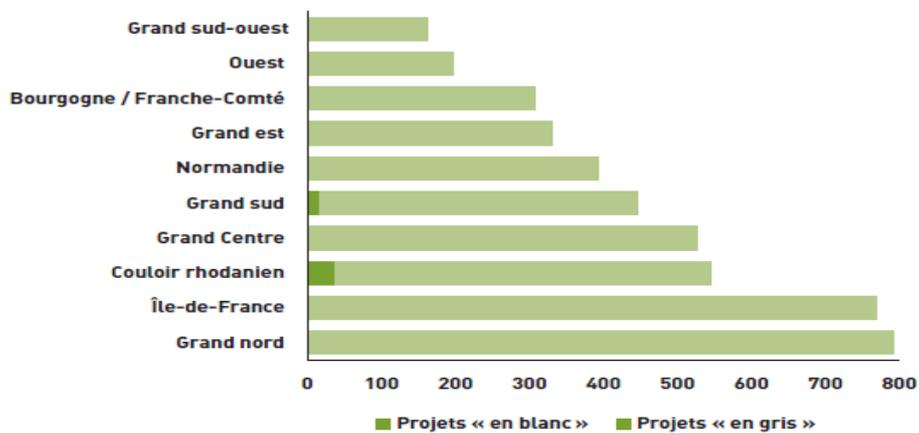
Au 31 décembre 2010, l'offre immédiate atteint 3,9 millions de m² en France. Bien qu'elle ait encore augmenté (+ 21 % en un an), sa croissance ralentit, en raison du gel des mises en chantier et du bon niveau de demande placée. Ce stock est à 60 % composé de surfaces de classe A, mais il voit sa

qualité se dégrader petit à petit. En effet, ce sont essentiellement des bâtiments de seconde main qui viennent l'alimenter, libérés pour des produits de meilleure qualité, et qui peinent ensuite à retrouver preneur. Près du tiers de l'offre disponible de classe A est localisée en Île-de-France, suivie de loin par le couloir rhodanien (15 %) et le grand sud (13 %). Plus de la moitié du stock est compris entre 20 000 m² et 50 000 m².

Pas de reprise du « blanc » mais un marché des clés-en-main dynamique

Les mises en chantier n'ont pas repris en 2010 en France. Elles ne dépassent pas 54 000 m² au 31 décembre 2010, seulement localisés dans le couloir rhodanien et le grand sud. Elles ne devraient pas reprendre à court ou moyen terme, car le marché n'est pas encore prêt pour que des investisseurs se positionnent sur ce type d'actif. Ceux-ci s'engagent plutôt dans des stratégies de développements clés-en-main et viennent donc puiser dans les réserves foncières ou les terrains en attente de commercialisation. L'offre « en gris », très élevée (4,4 millions de m²), a donc légèrement diminué sur les 3 derniers mois 2010, mais augmente tout de même en un an.

Répartition géographique de l'offre future en France au 31 décembre 2010 (en milliers de m²)



Source : CB Richard Ellis

Hétérogénéité des valeurs

Après s'être repositionnées en 2009, les valeurs locatives faciales ont été globalement stables en 2010, pour les bons produits, bien localisés. En revanche, ceux de seconde main voient leurs loyers économiques encore attaqués, les propriétaires consentant à des avantages commerciaux élevés. Ceux-ci ont oscillé, en moyenne, entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

Valeurs locatives faciales en France au 31 décembre 2010
(HT HC/m²/an)



Source : CB Richard Ellis

Note :

- Grand nord : Nord-Pas-de-Calais et Picardie
- Couloir rhodanien : Rhône-Alpes
- Grand sud : Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon

6.2.8 Le marché des locaux d'activité en Ile de France

Tableau de synthèse

	Ile-de-France		Évolution	Découpage géographique en 2010		
	2009	2010		Intra A86	Entre A86 et la Francilienne	Au-delà de la Francilienne
Demande placée	672 100 m ²	752 700 m ²	+ 12 %	256 200 m ²	346 600 m ²	149 900 m ²
Dont > 3 000 m ²	218 600 m ²	278 500 m ²	+ 27 %	91 400 m ²	122 600 m ²	64 500 m ²
Offre immédiate	2 310 000 m ²	2 214 000 m ²	- 4 %	757 300 m ²	1 001 200 m ²	455 500 m ²
Projets « en blanc »	57 500 m ²	34 800 m ²	- 39 %	17 300 m ²	17 500 m ²	N.S.
Projets « en gris »	409 700 m ²	307 000 m ²	- 25 %	102 300 m ²	173 100 m ²	31 600 m ²

N.S. : Non significatif

Source : CB Richard Ellis

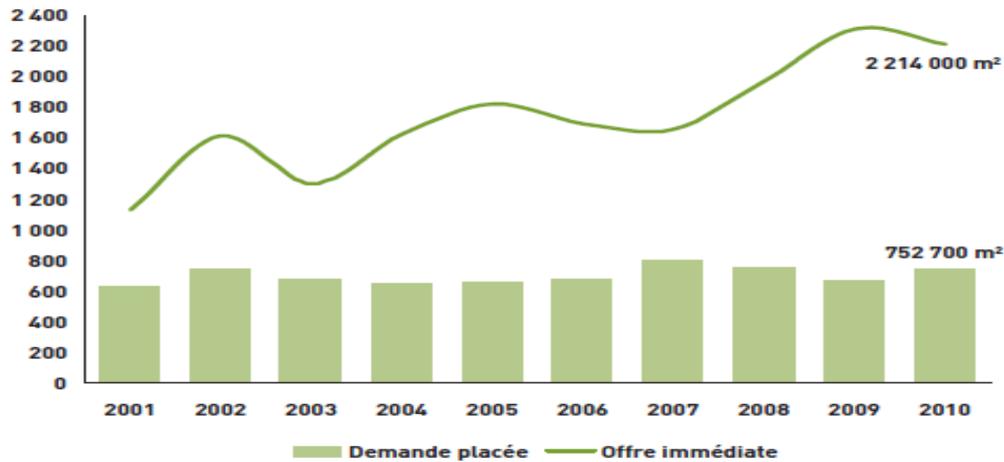
Un marché stimulé par les ventes

En 2010, le secteur des locaux d'activités a été plutôt dynamique en Ile-de-France et a affiché une progression de 12 % de ses volumes transactés (752 700 m²). Le marché a été porté par les acquisitions, favorisées par des prix de vente repositionnés et des taux d'intérêt bas. Elles ont ainsi représenté 43 % de la demande placée, contre un tiers en moyenne les années précédentes. Les petites et moyennes surfaces ont, comme à l'habitude, porté le marché, avec un léger accroissement des transactions < 500 m² (44 %, contre 40 % en 2009).

Ont suivi ensuite les opérations comprises entre 500 m² et 1 000 m² (25 %) et entre 1 000 m² et 3 000 m² (24 %). 80 % des volumes placés ont concerné des surfaces de seconde main. Le nord de la région

a performé en 2010 (hausse de 29 % de la demande placée en un an), alors qu'il ralentissait en 2009. L'est francilien a également été très dynamique (+ 65 %).

Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate en Ile-de-France (en milliers de m²)



Source : CB Richard Ellis

Un stock qui commence à se résorber

Le stock disponible s'élève à 2,2 millions de m² au 31 décembre 2010. Après avoir atteint des niveaux historiques, une diminution semble amorcée. Il a ainsi perdu 5 % de ses surfaces par rapport à fin 2009. À l'instar du marché de la logistique, le gel des mises en chantier et le bon niveau de demande placée en ont été les causes. L'offre immédiate est principalement localisée au sud (à 45 % entre l'A86 et la Francilienne) et au nord (à 51 % dans la zone intra A86) de l'Ile-de-France. Le marché est toujours sur-offreur en produits de seconde main.

Les développements « en blanc » ont été très faibles en 2010 (34 800 m²) et ne devraient pas augmenter dans les mois à venir. Ceux « en gris » ont diminué en un an (- 25 %), mais atteignent quand même plus de 300 000 m² au 31 décembre 2010.

Un marché disparate

Les valeurs locatives faciales et les prix de vente sont restés stables sur l'ensemble de l'année 2010, pour les bons produits. Elles demeurent néanmoins hétérogènes, en fonction du positionnement géographique et de la qualité des locaux. Les avantages commerciaux ont été de l'ordre d'1,5 à 2 mois de franchise par année de bail ferme.

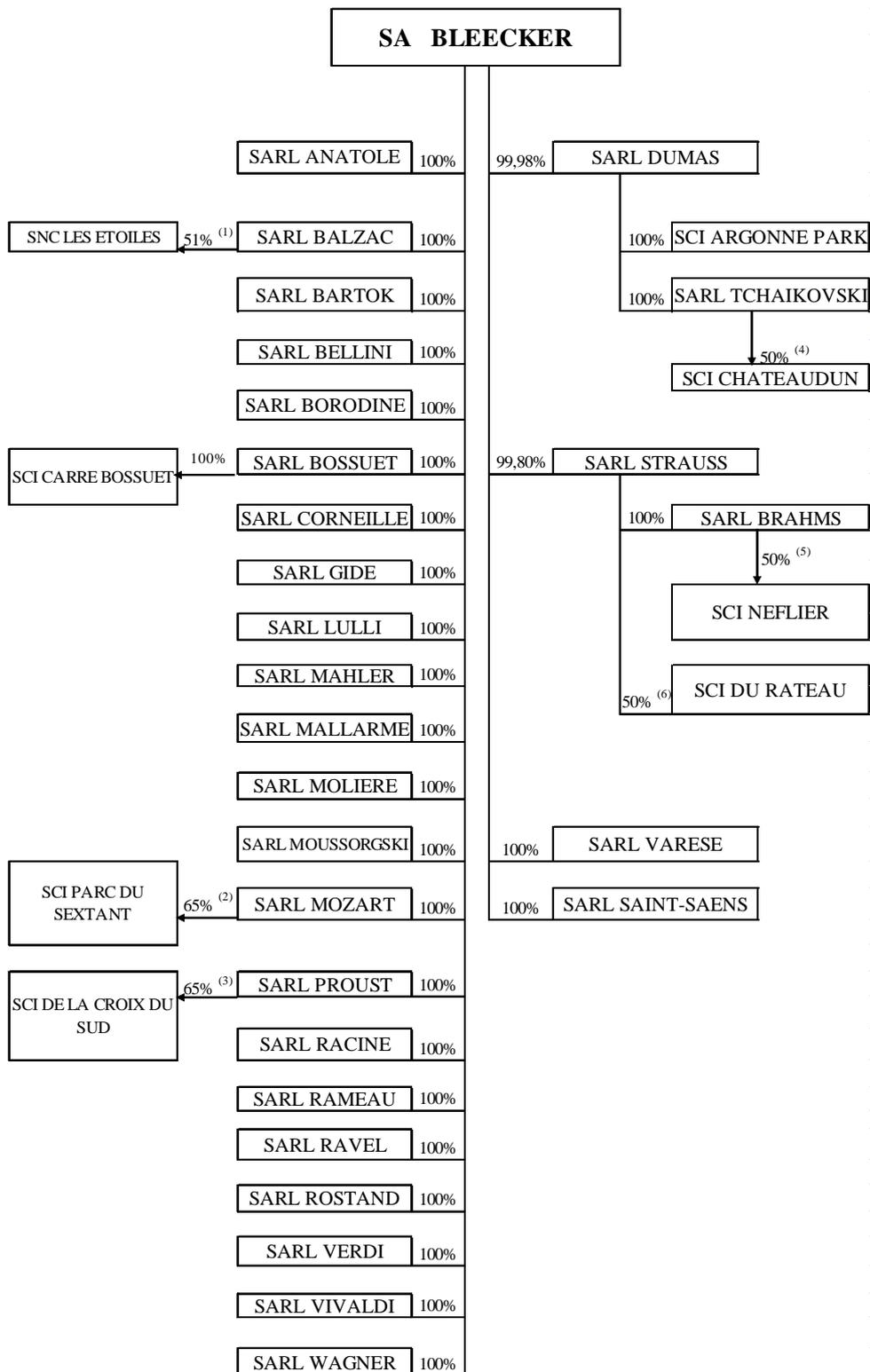
Loyers faciaux des locaux d'activités en Ile-de-France au 31 décembre 2010 (HT HC/m²/an)

Zone géographique	Produits	Neuf	Seconde main
Nord	Activités PME/PMI	60 € / 110 €	50 € / 90 €
	Activités tertiaires	120 € / 130 €	75 € / 120 €
Ouest	Activités PME/PMI	80 € / 125 €	55 € / 100 €
	Activités tertiaires	110 € / 180 €	75 € / 150 €
Est	Activités PME/PMI	60 € / 90 €	50 € / 60 €
	Activités tertiaires	70 € / 105 €	50 € / 70 €
Sud	Activités PME/PMI	60 € / 90 €	50 € / 85 €
	Activités tertiaires	80 € / 110 €	65 € / 90 €

Source : CB Richard Ellis

7. ORGANIGRAMME

7.1 Description du Groupe et place de la Société



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

(2) et (3) Les 35% restants sont détenus par la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS.

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

(5) et (6) Les 50% restants sont détenus indirectement par le fonds d'investissement anglais REVCAP.

L'organigramme figurant ci-dessus représente les liens juridiques entre les différentes sociétés du Groupe BLEECKER au 28 février 2011. Les pourcentages indiqués dans cet organigramme correspondent aux pourcentages de détention du capital, qui sont identiques aux pourcentages de droits de vote.

7.2 Liste des filiales et participations de la Société

NOM	N° SIREN	Siège	% du capital et des droits de vote
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100
SCI ARGONNE PARK	503 943 169	Paris	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100
SAINT-SAENS SARL	501 492 474	Paris	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100
TCHAIKOVSKI SARL	440 252 351	Paris	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100

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

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1 Principales immobilisations corporelles

Des informations sur les principaux biens et droits immobiliers détenus par le Groupe au 28 février 2011 sont fournies dans le tableau ci-après.

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/03/2011	Observations
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	994 383 €	Loué
		5 307		1 074 705 €	Loué
Carré Bossuet	77 Lieusaint	261	Commerces	55 500 €	Loué
Corneille	24 Périgueux	2 821	Bureaux	526 346 €	Loué
Châteaudun **	75 Paris IX	4 574		2 325 000 €	Loué
***		951		465 000 € *	Vacant
Les Etoiles **	77 Serris	5 203		1 277 362 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 732		730 574 €	Loué à compter du 11/04/2011
Néflier **	33 Pessac	5 784		752 779 €	Loué
		3 971		196 000 € *	Vacant
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		687 246 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	3 378		2 518 370 €	Loué
		945		1 931 656 €	Loué
Croix du Sud **	77 Lieusaint	3 736	Bureaux	775 583 €	Loué
		230	Commerces	40 000 € *	Vacant
		628	Bureaux	123 250 € *	Vacant
Bartok	45 Ormes Saran	26 229	Plateforme logistique	1 287 552 €	Loué
		12 800		652 800 € *	Vacant
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		853 485 €	Loué
Wagner	77 Combs La Ville	40 486		2 150 000 € *	Vacant
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321		290 000 € *	Loué à compter du 15/04/2011
	59 Hem	3 600		223 821 €	Loué
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151		1 388 727 €	Loué
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	2 691		180 000 €	Loué
		3 313		250 000 € *	Vacant
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		400 188 €	Loué
Rameau	93 Saint Ouen	4 942	640 300 € *	Vacant	
Ravel	92 Gennevilliers	8 833	1 059 650 €	Loué	
Bellini	92 Gennevilliers	2 684	314 032 €	Loué	
Racine	92 Gennevilliers	4 235	576 554 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523	913 682 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	1 534	Bureaux	678 330 €	Loué
		312	Commerces	176 375 €	Loué
		195	Habitation	41 832 €	Loué
		216	Habitation	51 888 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	329	Bureaux	67 834 €	Loué
		246	Commerces	73 135 €	Loué
		813	Bureaux	375 400 € *	Vacant dont 269,4 m ² loués / 03.2011
Rostand	75 Paris II	1 149	Bureaux	545 087 €	Loué
		340	Commerces	72 073 €	Loué
		398	Habitation	120 052 €	Loué
		363	Commerces	170 000 € *	En cours de commercialisation
		68	Habitation	16 104 € *	Loué à compter du 15/03/2011
TOTAL (détention 100%)		208 335		28 042 655 €	

*Loyers prévisionnels

**Partenariats :

La SCI Châteaudun est détenue à 50% par la SARL Tchaïkovski, elle-même détenue indirectement à 100% par la SA Bleecker
La SNC des Etoiles est détenue à 51% par la SARL Balzac, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker

La SCI Néflier est détenue à 50% par la SARL Brahms, elle-même détenue indirectement à 100% par la SA Bleecker
La SCI Croix du Sud est détenue à 65% par la SARL Proust, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker
La SCI Parc du Sextant est détenue à 65% par la SARL Mozart, elle-même détenue à 100% par la SA Bleecker
*** L'immeuble propriété de la SCI CHATEAUDUN a été vendu le 17.05.2011

8.2 Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles

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

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

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

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

A noter enfin que le Groupe BLEECKER n'est actuellement pas concerné par la réglementation relative au label « Bâtiment Basse Consommation », qui concerne seulement les immeubles neufs.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 Situations financières

1. BILANS CONSOLIDES

(en K €)	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2008
ACTIF					
ACTIFS NON COURANTS	410 715	376 274	410 706	383 381	395 429
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Immeuble de placement	346 497	361 842	393 380	319 685	338 060
Actifs destinés à la vente	51 400			10 089	
Immobilisations en cours	2 913	4 739	7 430	43 986	50 300
Immobilisations financières	6 905	6 693	6 896	6 621	4 068
ACTIFS COURANTS	9 491	17 381	15 954	35 141	28 025
<i>Dont trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	1 508	2 299	1 659	8 800	7 303
TOTAL ACTIF	420 206	393 654	426 660	418 522	423 454

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

(en K €)	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2008
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES	48 461	6 041	45 156	9 714	57 448
<i>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</i>	39 566	3 246	36 739	6 670	49 875
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</i>	8 895	2 796	8 417	3 046	7 573
PASSIFS NON COURANTS	296 239	313 635	307 197	333 184	274 959
<i>> Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	275 353	291 527	286 296	302 070	251 263
PASSIFS COURANTS	73 352	66 707	67 340	69 013	85 723
<i>> Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	21 875	13 835	13 466	17 343	51 945
Comptes de régularisation	2 154	7 272	6 967	6 610	5 323
Total général	420 206	393 654	426 660	418 522	423 454

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K €)	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2008
COMPTE DE RESULTAT					
Produits opérationnels	15 392	13 729	29 227	27 255	17 151
Charges opérationnelles	16 129	14 997	29 667	28 875	21 193
Juste valeur des immeubles*	7 673	2 288	43 630	-27 282	45 664
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif	6 937	1 020	43 190	-28 903	41 621
Produits financiers	30	144	307	1 999	783
Charges financières	3 661	4 847	9 015	21 199	15 543
Résultat financier	-3 631	-4 704	-8 708	-19 200	-14 760
Résultat des cessions d'actifs	0	0	0	0	88
Résultat exceptionnel - Variation de périmètre		0	0	2 018	
Résultat opérationnel après cession d'actif	3 305	-3 684	34 482	-46 085	26 950
Résultat net	3 305	-3 684	34 482	-46 085	26 950

* La juste valeur des immeubles comprend l'annulation de la dotation aux amortissements.

9.2 Résultat d'exploitation

9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

La SCI CHATEAUDUN (détenue à 50% par la SARL TCHAIKOVSKI) a signé le 8 novembre 2010 un bail commercial portant sur l'intégralité, à l'exception d'un niveau, de l'immeuble sis à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare. Le loyer n'a pas pris effet sur la période du 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011, la garantie locative dont bénéficiait l'immeuble depuis sa livraison (05.02.2010), est demeurée en vigueur jusqu'au 5 février 2011.

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

Cf. section 4.1 du présent document de référence.

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

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

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 Tableau de variation des capitaux propres

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	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 2009	18 003		651	5 242	9	- 3 081	29 059	-43 212	6 671	3 046	9 717
Prime de fusion (pertes intercalaires)									0		0
Augmentation de capital								0	0		0
Autres réserves						-11 536	11 536		0		8
Report à nouveau									0		0
Distribution dividendes										0	0
Affectation résultat 2009							- 43 212	43 212			
Résultat de la période								30 072	30 072	4 410	34 482
Variation de périmètre							-4		- 4	961	957
Au 31 08 2010	18 003		651	5 242	9	-14 618	- 2 621	30 072	36 739	8 417	45 156
Prime de fusion (pertes intercalaires)									0		0
Augmentation de capital								0	0		0
Autres réserves									0		0
Report à nouveau									0		0
Distribution dividendes										0	0
Affectation résultat 2010			23			15 058	14 991	-30 072		0	0
Résultat de la période								2 827	2 827	478	3 305
Variations de périmètre									0	0	0
Au 28 02 2011	18 003		674	5 242	9	440	12 372	2 827	39 566	8 895	48 461

10.2 Flux de trésorerie consolidés

(en K €)	28-févr-11	31-août-10	28-févr-10
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère	2 827	30 072	(3 424)
Part relative aux intérêts minoritaires	478	4 410	(259)
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>	7 511	14 079	8 060
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			
<i>Charges / (Produits) d'impôts différés</i>			
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>			
<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 courantes</i>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>	(7 673)	(43 630)	(2 288)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	(129)	1 069	881
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts	3 014	6 000	2 969
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	(312)	4 207	3 671
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	2 702	10 207	6 640
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	162	(7 588)	(8 682)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	(9)	(275)	(72)
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		0	0
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>		0	0
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		10 089	10 089
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>		957	8
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	153	3 183	1 344
<i>Accroissement net/(Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>	(3 006)	(20 531)	(14 485)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Variation autres réserves</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	(3 006)	(20 531)	(14 485)
Augmentation nette des comptes de trésorerie	(151)	(7 141)	(6 501)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	1 659	8 800	8 800
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 508	1 659	2 299

10.3 Conditions d'emprunts

Le tableau figurant à la section 4.2.3 du présent document de référence, présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 28 février 2011, l'échéancier des paiements pour les années 2012 à 2016 et au-delà.

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

- montants bloqués respectivement de 14,4 M€ pour la SARL THALIE et 10,4 M€ pour la SAS AM DEVELOPPEMENT ;
- période de blocage : jusqu'au 1^{er} septembre 2011. BLEECKER peut à son initiative procéder à un remboursement anticipé total ou partie de ces comptes courants si elle le juge utile ;
- rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1.25.

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

10.4 Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux

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

10.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris

La Société rappelle qu'à la date de dépôt du présent document de référence, elle n'a pas pris d'engagement ferme sur une quelconque acquisition d'actifs.

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES

11.1 Brevets et licences

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

11.2 Marques et licences

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

11.3 Noms de domaines

La Société a enregistré le nom de domaine suivant :
www.bleecker.fr

11.4 Recherche et développement

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

12. TENDANCES

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

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

Les travaux de rénovation de l'immeuble sis 10 Rue Lafayette à PARIS (75009) appartenant à la SARL MALLARME se sont achevés le 28 février 2011. Cet immeuble, loué à 41,45% sur la période du 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011, est loué à 61% depuis le 1^{er} mars 2011.

Le 1^{er} avril 2011, la SARL GIDE a réceptionné, après sa restructuration, l'immeuble dont elle est propriétaire situé 9, rue d'Athènes à PARIS (75009). Le bail commercial portant sur cet immeuble a pris effet le 11 avril 2011.

Un bail commercial a été signé le 8 novembre 2010, portant sur l'intégralité, à l'exception d'un niveau, de l'immeuble sis à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare, propriété de la SCI CHATEAUDUN (détenue à 50% par le Groupe BLEECKER). Le loyer n'a pas pris effet sur la période du 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011, la garantie locative dont bénéficiait l'immeuble depuis sa livraison (le 05.02.2010), est demeurée en vigueur jusqu'au 5 février 2011. Le 17 mai 2011, la SCI CHATEAUDUN a vendu son bien immobilier moyennant le prix de 56 M€.

Au 31 août 2009, le résultat opérationnel courant du Groupe était de -28 903 milliers d'euros. Au 31 août 2010, il était de 43 190 milliers d'euros. Cette évolution s'explique par l'incidence de la comptabilisation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Au 31 août 2009, la revalorisation des immeubles de placement a impacté négativement le résultat opérationnel courant du Groupe à hauteur de 27 282 milliers d'euros. Au 31 août 2010, la revalorisation des immeubles de placement a impacté positivement le résultat opérationnel courant à hauteur 43 630 milliers d'euros.

La Société a annoncé son chiffre d'affaires pour le 3^{ème} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2010 par communiqué de presse en date du 15 juillet 2011.

12.2 Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de BLEECKER

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

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

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

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

- l'indice d'indexation des loyers s'est inversé pour redevenir positif après une baisse de près de 12 mois,
- la valorisation des immeubles a cessé de baisser avec une stabilisation des valeurs et même parfois une hausse pour certains actifs immobiliers « *core* »,
- une pénurie des locaux neufs qui se profile à moyen terme, compte tenu de l'arrêt des constructions en blanc ces dernières années.

En outre, la survenance de certains risques décrits au chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent document de référence pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe BLEECKER et sur sa capacité à atteindre ses perspectives.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

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

14. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

14.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance

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

14.1.1 Membres du Directoire et de la Direction Générale

MEMBRES du DIRECTOIRE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION	EXPIRATION DU MANDAT
Muriel MARCILHACY-GIRAUD	Président	08.11.2006	07.11.2012 (Nommés pour 6 ans à compter de la date du CS de nomination)
Philippe BUCHETON	Directeur Général	08.11.2006	

14.1.2 Membres du Conseil de surveillance

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

14.1.3 Liens familiaux

Néant.

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

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

Directoire :

Muriel MARCILHACY-GIRAUD

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

Philippe BUCHETON

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

Conseil de Surveillance :

Joëlle MOULAIRE

- Jusqu'au 1^{er} juillet 2004 : Secrétaire Générale d'un groupe de transport et de logistique
- Depuis 01.07.2004 : Secrétaire Générale de la SNC Sinouhé Immobilier

Sophie RIO-CHEVALIER

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

Jean-Louis FALCO

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

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

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

14.1.5 Principaux mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER à la date du présent document de référence

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2010

DIRECTOIRE

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

Sociétés françaises

Représentant permanent de personnes morales, Présidentes des SAS

suyvantes :
G. SILVER

Gérante des sociétés suivantes :

SCI AGRIATES

SARL AKAKUS

SARL ATACAMA

SARL ATLAS

SARL CIRRUS IMMOBILIER

SARL DHOFAR

SARLGOBI

SARL HADRAMAOUT

SCI NEFLIER

SARL NEGUEV

SARL NOVA INVESTISSEMENT

SARL NUBIE

SCI OGADEN

SCI PIERRE CHARRON

SCI DU RATEAU

SNC ROYAL PALM

SCI HALENDI
SARL HOGGAR
SARL IBIZA
SARL IMMOMI
SARL IXO
SARL KALLISTA
SARL KERGUELEN
SARL KHALARI
SARL KORDOFAN
SARL LOUT
SARL MOJAVE

SCI SALAMA
SARL SINAI
SARL SONORA
SARL TAKLAMAKAN
SCI TANAMI
SARL TCHAIKOVSKI
SARL THALIE
SARL THAR
SARL THETIS
SCI CLOS SAINT PIERRE
SARL FIA

Représentant permanent de personnes morales Gérantes des sociétés suivantes :

SCI ARGONNE PARK
SNC BOULEVARD BERTHIER
SCI BOULEVARD FLANDRIN
SCI CHATEAUDUN
SCI DU FER A CHEVAL

SCI FONTENAY SOUS BOIS
SCI GARE VERSAILLES
SCI GOUSSAINVILLE
SNC RESTAURANT GENEVILLIERS
SCI SAINTE EUGENIE

SNC SAINTE EUGENIE HOTEL
SNC SAINTE EUGENIE
RESTAURATION
SNC SINOUHE IMMOBILIER
SNCI VITRY SUR SEINE/ATHIS MONS

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL ARONE
SARL BARTOK
SC BEGONIA
SARL BELLINI
SARL BERKSHIRE
SARL BORODINE
SARL BRAHMS
SARL BUCHANAN
SC CAMELIA
SARL CHESHIRE
SARL CLEVELAND
SARL CORFOU
SC DRESSERA
SARL DUMAS

SC FREESIA
SC FUSCHSIA
SC GERBERA
SARL GOUNOD
SARL HAENDEL
SARL HAMPSHIRE
SARL KENNEDY
SARL LAURIER DEV^T
SC LILAS
SARL LIZT
SARL LULLI
SC MAGNOLIA
SARL MEYERBEER
SARL MOUSSORGSKI

SARL ORDOS
SARL PAGANINI
SC PATRIM. MAXINVEST
SC PATRIMONIALE FIMAX
SC PETUNIA
SARL RACHMANINOV
SARL RAMEAU
SARL RAVEL
SC RESEDA
SCI DE LA RUE DE SEZE
SCI SAHARA
SARL SAINT-SAENS
SARL SALINES
SARL SANTORIN

SC SCHUBERT
SARL STRAVINSKI
SC STRELITZIA
SARL SHROPSHIRE
SARL STRAUSS
SARL TENERE
SARL TRUMAN
SARL VARESE
SARL VICTORIA
SARL WAGNER
SARL WASHINGTON
SARL WILTSHIRE
SARL YORKSHIRE
SARL MUSCADE

Autres sociétés européennes

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

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :

AM DEVELOPPEMENT

Représentant permanent de personnes

morales, Gérantes des sociétés

suivantes :

SCI BOULEVARD FLANDRIN
SCI CARRE BOSSUET

Gérant des sociétés suivantes :

SARL AMAZONE
SARL ANATOLE FRANCE
SARL ANETO
SARL ANAPURNA
SCI ASSEKREM
SC BACH
SARL BALZAC
SARL BERNINA
SARL BHAGIRATHI
SARL BIONNASSAY
SARL CERVIN
SARL CHALTEN

SARL MOLIERE
SARL MOZART
SCI DE LA NATION
SARL PELAT
SARL PELVOUX
SARL PIERRE QUARK
SARL POTOMAC
SARL PROUST
SARL QILIAN
SARL RACINE
SARL ROSTAND
SCI DE LA RUE LALO

SCI DE LA CROIX DU SUD
SNC DES ETOILES
SCI DU FER A CHEVAL
SCI FONTENAY SOUS BOIS
SCI GOUSSAINVILLE
SCI PARC DU SEXTANT
SCI SAINTE EUGENIE
SNC SINOUE IMMOBILIER
SNC 15 BERLIOZ

SARL CHIKARI
SARL COLORADO
SARL COMBIN
SARL CORNEILLE
SARL DIABLERETS
SARL DOLENT
SARL MAHLER
SARL ECRINS
SARL EVREST
SARL GIDE
SARL HIMALAYA
SARL K2
SARL KETIL
SCI KILIMANJARO
SARL MALLARME
SARL MISSISSIPPI

SARL SANTA CRUZ
SARL SIROUA
SARL SOIRA
SARL TOUBKAL
SARL TOURNETTES
SARL VELINO
SARL VERDI
SARL VETTORE
SARL VIGNEMALE
SARL VISO
SARL VIVALDI
SARL WAGNER
SARL YTAM
SARL PILATUS
SARL THABOR

Cogérant des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SARL GBRM	SARL PAGANINI	SARL VERDI
SARL BARTOK	SARL GOUNOD	SARL RACHMANINOV	SARL WAGNER
SARL BELLINI	SARL HAENDEL	SARL RAMEAU	SARL WASHINGTON
SARL BERKSHIRE	SARL HAMPSHIRE	SARL RAVEL	SARL WILTSHIRE
SARL BORODINE	SARL KENNEDY	SARL SAINT-SAENS	SARL YORKSHIRE
SARL BOSSUET	SARL KUNLUN	SARL SALINES	SC SCHUBERT
SARL BRAHMS	SARL LAURIER DEV ^T	SARL SANTORIN	SCI DE LA RUE DE SEZE
SARL BUCHANAN	SARL LIZT	SARL SHROPSHIRE	SARL MUSCADE
SARL CHESHIRE	SARL LULLI	SARL STRAUSS	SARL HOTELIERE DE LA
SARL CLEVELAND	SARL MAWENZI	SARL STRAVINSKI	CROISETTE
SARL CORFOU	SARL MEYERBEER	SARL TRUMAN	
SARL DUMAS	SARL MOUSSOROSKI	SARL VARESE	

Autres sociétés européennes

Gérant de la Société SZIGET Ingatlan. (Hongrie) (en cours de dissolution)
Administrateur Délégué de la société SOGES SRL (Italie)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Néant

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

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL KUNLUN
SARL MAWENZI
SARL ORDOS
SARL TENERE
SARL VICTORIA

Gérante de la société suivante :

SCI CORIANDRE

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

Président de la Société par Actions Simplifiée suivante :

AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :

CLINIGENETICS

Président Directeur Général de la Société suivante :

ARTERIA

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2009

DIRECTOIRE

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :
THALIE

Administrateur de la société
suivante :
SA Cross Systems Company

Représentant permanent de personnes
morales, Présidentes des SAS
suivantes :
G. SILVER

Gérante des sociétés suivantes :

SCI AGRIATES	SARL MOJAVE
SARL AKAKUS	SCI NEFLIER
SARL ALASHAN	SARL NEGUEV
SARL ATACAMA	SARL NOVA INVESTISSEMENT
SARL ATLAS	SARL NUBIE
SCI BAVEQUE	SCI OGADEN
SARL CIRRUS IMMOBILIER	SCI PIERRE CHARRON
SARL DHOFAR	SCI DU RATEAU
SARLGOBI	SNC ROYAL PALM
SARL HADRAMAOUT	SCI SALAMA
SCI HALENDI	SARL SINAI
SARL HOGGAR	SARL SONORA
SARL IBIZA	SARL TAKLAMAKAN
SARL IMMOMI	SCI TANAMI
SARL IXO	SARL TCHAIKOVSKI
SARL KALLISTA	SARL THALIE
SARL KERGUELEN	SARL THAR
SARL KHALARI	SARL THETIS
SARL KORDOFAN	SARL VANVES IMMOBILIER
SARL LOUT	SCI CLOS SAINT PIERRE

Représentant permanent de personnes morales Gérantes des sociétés suivantes :

SCI ARGONNE PARK	SCI FONTENAY SOUS BOIS	SNC SAINTE EUGENIE HOTEL
SNC BOULEVARD BERTHIER	SCI GARE VERSAILLES	SNC SAINTE EUGENIE
SCI BOULEVARD FLANDRIN	SCI GOUSSAINVILLE	RESTAURATION
SCI CHATEAUDUN	SNC RESTAURANT GENNEVILLIERS	SNC SINOUHE IMMOBILIER
SCI DU FER A CHEVAL	SCI SAINTE EUGENIE	SNCI VITRY SUR SEINE/ATHIS MONS

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SARL DUMAS	SARL MOUSSORGSKI	SARL SANTORIN
SARL BARTOK	SC FREESIA	SARL ORDOS	SC SCHUBERT
SC BEGONIA	SC FUSCHSIA	SARL PAGANINI	SARL STRAVINSKI
SARL BELLINI	SARL GBRM	SC PATRIM. MAXINVEST	SC STRELITZIA
SARL BERKSHIRE	SC GERBERA	SC PATRIMONIALE FIMAX	SARL SHROPSHIRE

SARL BORODINE	SARL GOUNOD	SC PETUNIA	SARL STRAUSS
SARL BRAHMS	SARL HAENDEL	SARL RACHMANINOV	SARL TENERE
SARL BUCHANAN	SARL HAMPSHIRE	SARL RAMEAU	SARL TRUMAN
SC CAMELIA	SARL KENNEDY	SARL RAVEL	SARL VARESE
SARL	SARL LAURIER DEV ^T	SC RESEDA	SARL VICTOR HUGO
CHATEAUBRIAND			
SARL CHESHIRE	SC LILAS	SCI DE LA RUE DE SEZE	SARL VICTORIA
SARL CLEVELAND	SARL LIZT	SCI SAHARA	SARL WAGNER
SARL CORFOU	SARL LULLI	SARL SAINT-SAENS	SARL WASHINGTON
SC DRESSERA	SC MAGNOLIA	SARL SALINES	SARL WILTSHIRE
	SARL MEYERBEER		SARL YORKSHIRE

Autres sociétés européennes

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

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :

AM DEVELOPPEMENT
HOTELIERE DE LA CROISETTE

Administrateur de la société suivante :

SA Cross Systems Company

Président du Conseil d'Administration

de la société suivante :

SA Cross Systems Company

Représentant permanent de personnes morales. Gérantes des sociétés

suivantes :

SCI BOULEVARD FLANDRIN
SCI CARRE BOSSUET
SCI DE LA CROIX DU SUD
SNC DES ETOILES
SCI DU FER A CHEVAL
SCI FONTENAY SOUS BOIS
SCI GOUSSAINVILLE
SCI PARC DU SEXTANT
SCI SAINTE EUGENIE
SNC SINOUE IMMOBILIER
SNC 15 BERLIOZ

Gérant des sociétés suivantes :

SARL AMAZONE	SARL MALLARME
SARL ANATOLE FRANCE	SARL MEIJE
SARL ANETO	SARL MISSISSIPPI
SARL ANAPURNA	SARL MOLIERE
SCI ASSEKREM	SARL MOZART
SC BACH	SCI DE LA NATION
SARL BALZAC	SARL PELAT
SARL BERNINA	SARL PELVOUX
SARL BHAGIRATHI	SARL PIERRE QUARK
SARL BIONNASSAY	SARL POTOMAC
SARL CERVIN	SARL PROUST
SARL CHALTEN	SARL QILIAN
SARL CHIKARI	SARL RACINE
SARL COLORADO	SARL ROSTAND
SARL COMBIN	SCI DE LA RUE LALO
SARL CORNEILLE	SARL SANTA CRUZ
SARL DIABLERETS	SARL SIROUA
SARL DOLENT	SARL SOIRA
SARL MAHLER	SARL TOUBKAL
SARL ECRIN	SARL TOURNETTES
SARL EVEREST	SARL VELINO
SARL GIDE	SARL VERDI
SARL HIMALAYA	SARL VETTORE
SARL K2	SARL VIGNEMALE
SARL KETIL	SARL VISO
SCI KILIMANJARO	SARL VIVALDI
SC LA BRUYERE	SARL WAGNER
SARL LEONE	SARL YTAM

Représentant permanent de personnes morales. Présidentes des SAS

suivantes :

THABOR

Cogérant des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SARL CORFOU	SARL MEYERBEER	SARL STRAUSS
SARL BARTOK	SARL DUMAS	SARL MOUSSORGSKI	SARL STRAVINSKI
SARL BELLINI	SARL GBRM	SARL PAGANINI	SARL TRUMAN
SARL BERKSHIRE	SARL GOUNOD	SARL PILATUS	SARL VARESE
SARL BORODINE	SARL HAENDEL	SARL RACHMANINOV	SARL VERDI
SARL BOSSUET	SARL HAMPSHIRE	SARL RAMEAU	SARL VICTOR HUGO
SARL BRAHMS	SARL KENNEDY	SARL RAVEL	SARL WAGNER

SARL BUCHANAN
SARL CHATEAUBRIAND
SARL CHESHIRE
SARL CLEEVELAND

SARL KUNLUN
SARL LAURIER DEV^T
SARL LIZT
SARL LULLI
SARL MAWENZI

SARL SAINT-SAENS
SARL SALINES
SARL SANTORIN
SARL SHROPSHIRE

SARL WASHINGTON
SARL WILTSHIRE
SARL YORKSHIRE
SC SCHUBERT
SCI DE LA RUE DE SEZE

Autres sociétés européennes

Gérant de la Société SZIGET Ingatlan. (Hongrie) (en cours de dissolution)

Gérant de la société IMMOBILIARE DEGAS (Italie)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Mme Joëlle MOULAIRE**, Président du Conseil de surveillance de BLEECKER

Administrateur de la société suivante :

SA Cross Systems Company

- **Mme Sophie RIO**, Vice-Président du Conseil de surveillance de BLEECKER

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL AKAKUS
SARL BERNINA
SARL COLORADO
SARL DIABLERETS
SARL GOBI
SARL HOGGAR

SARL KHALARI
SARL KUNLUN
SARL MAWENZI
SARL MOJAVE
SARL ORDOS
SARL PILATUS

SARL SOIRA
SARL SANTA CRUZ
SARL SINAÏ
SARL TENERE
SARL VIGNEMALE
SARL VICTORIA

Administrateur de la société suivante :
SA Cross Systems Company

Directeur Général de la société
de la société suivante :
SA Cross Systems Company

Gérante des sociétés suivantes :
SARL MUSCADE
SCI CORIANDRE

- **M. Jean-Louis FALCO**, Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER

Président de la Société par Actions Simplifiée suivante :

AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :

CLINIGENETICS

Président Directeur Général de la Société suivante :

ARTERIA

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2008

DIRECTOIRE

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :
FONCIERE MATIGNON
THALIE

Administrateur de la société

suiivante :
SA CROSS SYSTEM COMPAGNY

Représentant permanent de personnes

morales, Présidentes des SAS

suiivantes :

G. SILVER

Gérante des sociétés suivantes :

SCI AGRIATES	SARL LOUT
SARL AKAKUS	SCI NEFLIER
SARL ALASHAN	SARL NEGUEV
SARL ATACAMA	SARL NOVA INVESTISSEMENT
SARL ATLAS	SARL NUBIE
SCI BAVEQUE	SCI OGADEN
SARL CIRRUS IMMOBILIER	SCI PIERRE CHARRON
SARL DHOFAR	SCI DU RATEAU
SARL HADRAMAOUT	SNC ROYAL PALM
SCI HALENDI	SCI SALAMA
SARL IBIZA	SARL SONORA
SARL IMMOCO	SARL TAKLAMAKAN
SARL IMMOMI	SCI TANAMI
SARL KALLISTA	SARL TCHAIKOVSKI
SARL KERGUELEN	SARL THAR
SARL KORDOFAN	SARL THETIS
	SARL VICTORIA

Représentant permanent de personnes morales Gérantes des sociétés suivantes :

SCI ARGONNE PARK	SCI FONTENAY SOUS BOIS	SCI SAINTE EUGENIE HOTEL
SNC BOULEVARD BERTHIER	SCI GARE VERSAILLES	SNC SAINTE EUGENIE
SCI BOULEVARD FLANDRIN	SCI GOUSSAINVILLE	RESTAURATION
SCI CHATEAUDUN	SNC RESTAURANT GENNEVILLIERS	SNC SINOUHE IMMOBILIER
SCI DU FER A CHEVAL	SCI SAINTE EUGENIE	SNCI VITRY SUR SEINE/ATHIS MONS

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SC FREESIA	SARL MOJAVE	SARL SANTORIN
SARL BARTOK	SC FUSCHSIA	SARL MOUSSORGSKI	SC SCHUBERT
SC BEGONIA	SARL GBRM	SARL ORDOS	SARL STRAVINSKI
SARL BELLINI	SC GERBERA	SARL PAGANINI	SC STRELITZIA
SARL BERKSHIRE	SARL GOBI	SC PATRIM. MAXINVEST	SARL SHROPSHIRE
SARL BORODINE	SARL GOUNOD	SC PATRIMONIALE FIMAX	SARL SINAI
SARL BRAHMS	SARL HAENDEL	SC PETUNIA	SARL STRAUSS
SARL BUCHANAN	SARL HAMPSHIRE	SARL RACHMANINOV	SARL TENERE
SC CAMELIA	SARL HOGGAR	SARL RAMEAU	SARL TRUMAN
SARL CHATEAUBRIAND	SARL KENNEDY	SARL RAVEL	SARL VARESE
SARL CHESHIRE	SARL KHALARI	SC RESEDA	SARL VICTOR HUGO
SARL CLEVELAND	SC LILAS	SCI DE LA RUE DE SEZE	SARL WAGNER
SCI CLOS SAINT PIERRE	SARL LIZT	SCI SAHARA	SARL WASHINGTON
SARL CORFOU	SARL LULLI	SARL SAINT-SAENS	SARL WILTSHIRE
SC DRESSERA	SC MAGNOLIA	SARL SALINES	SARL YORKSHIRE
SARL DUMAS	SARL MEYERBEER		

Autres sociétés européennes

Cogérante de la Société BIZET CONSTRUCTION Limited (UK)

Présidente du CA de la société SOGES SRL (Italie)

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions Simplifiées
suivantes :

AM DEVELOPPEMENT
HOTELIERE DE LA CROISSETTE

Administrateur de la société suivante :
SA CROSS SYSTEM COMPAGNY

Président du Conseil d'Administration
de la société suivante :
SA CROSS SYSTEM COMPAGNY

Représentant permanent de personnes morales,

Gérantes des sociétés suivantes :

SCI BOULEVARD FLANDRIN
SCI CARRE BOSSUET
SCI DE LA CROIX DU SUD
SNC DES ETOILES
SCI DU FER A CHEVAL
SCI FONTENAY SOUS BOIS
SNC GOUSSAINVILLE
SCI PARC DU SEXTANT
SCI SAINTE EUGENIE
SNC SINOUE IMMOBILIER
SNC 15 BERLIOZ

Gérant des sociétés suivantes :

SARL AMAZONE	SARL MALLARME
SARL ANATOLE FRANCE	SARL MEIJE
SARL ANETO	SARL MISSISSIPPI
SARL ANAPURNA	SARL MOLIERE
SARL ASSEKREM	SARL MOZART
SC BACH	SCI DE LA NATION
SARL BALZAC	SCI PASTEUR & CARNOT
SARL BHAGIRATHI	SARL PELAT
SARL BIONNASSAY	SARL PELVOUX
SARL CERVIN	SARL PIERRE QUARK
SARL CHALTEN	SARL POTOMAC
SARL CHIKARI	SARL PROUST
SARL COMBIN	SARL QILIAN
SARL CORNEILLE	SARL RACINE
SARL DOLENT	SARL ROSTAND
SARL ECRIN	SCI DE LA RUE LALO
SARL EVREST	SARL SIROUA
SARL GIDE	SARL TOUBKAL
SARL HIMALAYA	SARL TOURNETTES
SARL K2	SARL VELINO
SARL KETIL	SARL VERDI
SCI KILIMANJARO	SARL VETTORE
SC LA BRUYERE	SARL VISO
SARL LEONE	SARL VIVALDI
SARL MAHLER	SARL YTAM

Représentant permanent de personnes morales,

Présidentes des SAS suivantes :

THABOR

Cogérant des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SARL COLORADO	SARL MAWENZI	SARL SOIRA
SARL BARTOK	SARL CORFOU	SARL MEYERBEER	SARL STRAUSS
SARL BELLINI	SARL DIABLERETS	SARL MOUSSORGSKI	SARL STRAVINSKI
SARL BERKSHIRE	SARL DUMAS	SARL PAGANINI	SARL TRUMAN
SARL BERNINA	SARL GBRM	SARL PILATUS	SARL VARESE
SARL BORODINE	SARL GOUNOD	SARL RACHMANINOV	SARL VERDI
SARL BOSSUET	SARL HAENDEL	SARL RAMEAU	SARL VICTOR HUGO
SARL BRAHMS	SARL HAMPSHIRE	SARL RAVEL	SARL VIGNEMALE
SARL BUCHANAN	SARL KENNEDY	SARL SAINT-SAENS	SARL WAGNER
SARL CHATEAUBRIAND		SARL SALINES	SARL WASHINGTON
SARL CHESHIRE	SARL KUNLUN	SARL SANTA CRUZ	SARL WILTSHIRE
	SARL LIZT	SARL SANTORIN	SARL YORKSHIRE
SARL CLEVELAND	SARL LULLI	SARL SHROPSHIRE	SC SCHUBERT
			SCI DE LA RUE DE SEZE

Autres sociétés européennes

Gérant de la Société SZIGET Ingtatlan. (Hongrie) (en cours de dissolution)

Administrateur délégué de la société SOGES SRL (Italie)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Mme Joëlle MOULAIRE**, Président du Conseil de surveillance de BLEECKER

Administrateur de la société suivante :
SA CROSS SYSTEM COMPAGNY

- **Mme Sophie RIO**, Vice-Président du Conseil de surveillance de BLEECKER

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL AKAKUS	SARL KHALARI	SARL SOIRA
SARL BERNINA	SARL KUNLUN	SARL SANTA CRUZ
SARL COLORADO	SARL MAWENZI	SARL SINAÏ
SARL DIABLERETS	SARL MOJAVE	SARL TENERE
SARL GOBI	SARL ORDOS	SARL VIGNEMALE
SARL HOGGAR	SARL PILATUS	SARL VICTORIA

Administrateur de la société Directeur Général de la société Gérante des sociétés suivantes :

<u>suiivante :</u> SA CROSS SYSTEM COMPAGNY	<u>de la société suivante :</u> SA CROSS SYSTEM COMPAGNY	SARL MUSCADE SCI CORIANDRE
--	---	-------------------------------

- **M. Jean-Louis FALCO**, Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER

Président de la Société par Actions Simplifiée suivante :

AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :

CLINIGENETICS

Président Directeur Général de la Société suivante :

ARTERIA

Gérant de la Société suivante :

SARL INOPHARM

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2007

DIRECTOIRE

- **Mme Muriel GIRAUD**, Président du Directoire de BLEECKER SA

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions Simplifiées suivantes :

ALISIER INDUSTRIE
ARBOUSIER INDUSTRIE
CEDRE INDUSTRIE
CHENE INDUSTRIE
COGNASSIER INDUSTRIE
CORNOUILLER INDUSTRIE
CYTISE INDUSTRIE
D.I.P.
ERABLE INDUSTRIE
FONCIERE MATIGNON
FRENE INDUSTRIE
FINANCIERE LINCOLN
TILLEUL COMMUNICATION
THALIE

Directeur Général des Sociétés par Actions Simplifiées suivantes :

Représentant permanent de personnes morales, Présidentes des SAS suivantes :

G. SILVER

Représentant permanent de personnes morales, Gérantes des sociétés suivantes :

SCI DE LA BLANCHE TACHE
SNC BUSSY A
SCI C.I.P.
SCI CHATEAUDUN
SNCI COLOMBELLES
SCI ENNETIERES
SNCI LA LOYERE
SCI LA LOYERE INDUSTRIE
SCI LA LOYERE DEVELOP^T
SCI DU MARAIS
SNC ORMES III
SCI DU PARADIS
SNCI DES ROCHES
SCI DU TUNNEL

Gérante des sociétés suivantes :

SARL HAKEA INDUSTRIE
SARL HALEZIA INDUSTRIE
SARL IMMOCO
SARL IMMOMI
SARL MATISSE DEVELOPPEMENT
SARL SOPHORA INDUSTRIE
SCI AGRIATES
SCI ASSEKREM
SARL ATACAMA
SARL ATLAS
SCI HALENDI
SARL IBIZA
SARL KERGUELEN
SARL NEGUEV
SARL NUBIE
SCI OGADEN
SCI PIERRE CHARRON
SARL SONORA
SARL TAKLAMAKAN
SARL TANAMI

ACACIA INDUSTRIE
LINCOLN IMMOBILIER
CERISIER INDUSTRIE
MONDRIAN DEVELOP^T
SAINT GERMAIN INDUSTRIE

SNCI VITRY SUR SEINE/ATHIS MONS
SCI CANAL INDUSTRIES
SCI DU FER A CHEVAL
SCI BOULEVARD FLANDRIN
SCI SAINTE EUGENIE
SCI SAINTE EUGENIE HOTEL
SNC SAINTE EUGENIE RESTAURATION
SCI FONTENAY SOUS BOIS

SARL THAR
SARL THETIS
SARL TCHAKOVSKI
SARL CIRRUS IMMOBILIER
SARL NOVA INVESTISSEMENT
SCI BAVEQUE
SCI NEFLIER

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL ACAJOU DEVELOP ^T	SARL EPICEA INDUSTRIE	SARL MOUSSORGSKI	SARL VICTORIA
SARL AKAKUS	SARL FIGUIER DEVELOP ^T	SARL MOZART	SARL WAGNER
SARL AMANDIER DEVELOP ^T	SARL FONCIERE ST-HONORE	SARL NOISETIER DEVELOP ^T	SARL WASHINGTON
SARL AMARANTE DEVELOP ^T	SARL GENET DEVELOP ^T	SARL NOYER DEVELOP ^T	SARL VERDI
SARL ASTERION	SARL GENEVRIER DEVELOP ^T	SARL OLIVIER DEVELOP ^T	SARL WATTEAU DEVELOP ^T
SARL B.U.F.	SARL GIBSON	SARL ORDOS	SARL WILTSHIRE
SARL B.U.G.	SARL G.I.F.	SARL PALISSANDRE	SARL YORKSHIRE
SARL BALSAM INDUSTRIE	SARL G.I.N.	SARL PALMIER DEVELOP ^T	SC BEGONIA
SARL BARTOK	SARL G.I.P.	SARL PEUPLIER DEVELOP ^T	SC BUSSY P
SARL BERKSHIRE	SARL G.I.S.	SARL PICABIA	SC CAMELIA
SARL BOUSQUET	SARL G.I.U.	SARL PLATANE DEVELOP ^T	SC DRESSERA
SARL BRAHMS	SARL GOBI	SARL POIRIER DEVELOP ^T	SC FREESIA
SARL BUIS INDUSTRIE	SARL HAENDEL	SARL POMMIER DEVELOP ^T	SC FUSCHSIA
SARL BUSSY M	SARL HAMPSHIRE	SARL RAMEAU	SC GERBERA
SARL CADE DEVELOP ^T	SARL HARTUNG	SARL RAVEL	SC HORTENSIA
SARL CASSIOPEE	SARL HETRE DEVELOP ^T	SARL VIVALDI	SC LILAS
SARL CHARME DEVELOP ^T	SARL HOGGAR	SARL SANTORIN	SC MAGNOLIA
SARL CHATAIGNIER DEVELOP ^T	SARL HOUX INDUSTRIE	SARL SAPIN PROMOTION	SC PATRIM. MAXINVEST
SARL CHATEAUBRIAND	SARL ILATE	SARL SAULE DEVELOP ^T	SC PATRIMONIALE FIMAX
SARL CHESHIRE	SARL IMMO D	SARL SEQUOIA DEVELOP ^T	SC PETUNIA
SARL CLEVELAND	SARL KALLISTA	SARL SHROPSHIRE	SC RESEDA
SARL CORFOU	SARL KENNEDY	SARL SINAI	SC SCHUBERT
SARL CYPRES DEVELOP ^T	SARL KHALARI	SARL STRAUSS	SC STRELITZIA
SARL DE CHIRICO	SARL LAURIER DEVELOP ^T	SARL TAMARIS DEVELOP ^T	SCI DE LA RUE DE SEZE
SARL DEGAS	SARL LULLI	SARL TENERE	SCI FLORINTER
SARL DIADEM	SARL MAHLER	SARL THUYA DEVELOP ^T	SCI SAHARA
SARL DRAGON	SARL MANGUIER DEVELOP ^T	SARL TRUMAN	SCI SALAMA
SARL DUFY	SARL MARRONNIER DEV ^T	SARL VARESE	SNC SARTRE FINANCE
SARL DUMAS	SARL MOJAVE	SARL VICTOR HUGO	
SARL EBENE INDUSTRIE	SARL MORISOT		

Autres sociétés européennes

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

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :

SAINT GERMAIN INDUSTRIE
ACACIA INDUSTRIE
CERISIER INDUSTRIE
BEJOT IMMOBILIER
LINCOLN IMMOBILIER
LOTRA DEVELOPPEMENT
MONDRIAN DEVELOPPEMENT
AM DEVELOPPEMENT
HOTELIERE DE LA CROISETTE

Directeur Général des Sociétés par

Actions Simplifiées suivantes :

ALISIER INDUSTRIE
ARBOUSIER INDUSTRIE
CEDRE INDUSTRIE

Gérant des sociétés suivantes :

SARL AMAZONE	SARL MAHLER
SARL ANATOLE FRANCE	SARL MALLARME
SARL ANETO	SARL MIRO DEVELOPPEMENT
SARL ANNAPURNA	SARL MISSISSIPPI
SARL ASSEKREM	SARL MOLIERE
SARL BALZAC	SARL MOZART
SARL BHAGIRATHI	SARL PELAT
SARL BONNARD	SARL PIERRE QUARK
SARL CERVIN	SARL POTOMAC
SARL CHALTEN	SARL PROUST
SARL CHIKARI	SARL QILIAN
SARL CORNEILLE	SARL RACINE
SARL DELENT	SARL ROSTAND
SARL EVREST	SARL VERDI
SARL GERICAULT DEVELOPPEMENT	SARL VIVALDI
SARL GIDE	SARL YTAM

CHENE INDUSTRIE
COGNASSIER INDUSTRIE
CORNOUILLER INDUSTRIE
CYTISE INDUSTRIE
ERABLE INDUSTRIE
FRENE INDUSTRIE
D.I.P.
TILLEUL COMMUNICATION

SARL HIMALAYA
SARL IMMOBILIERE SANTENY
SARL INGRES DEVELOPPEMENT
SARL K2
SARL KETIL
SARL LAUTREC DEVELOPPEMENT

SC BACH
SC LA BRUYERE
SCI DE LA NATION
SCI DE LA RUE LALO
SCI KILIMANJARO
SCI PASTEUR & CARNOT

Représentant permanent de personnes morales, Gérantes des sociétés suivantes

:
SCI BOULEVARD FLANDRIN
SCI CARRE BOSSUET
SCI DE LA CROIX DU SUD
SCI DU FER A CHEVAL
SCI DU TUNNEL
SCI ENNETIERES
SCI FONTENAY SOUS BOIS
SCI PARC DU SEXTANT
SCI PICARDIE
SCI RONCQ
SCI SAINTE EUGENIE
SNC 15 BERLIOZ
SNC DES ETOILES
SNC LOTRA INDUSTRIE

Cogérant des sociétés suivantes :

SARL ACAJOU DEVELOP ^T	SARL G.I.F.	SARL OLIVIER DEVELOP ^T	SARL DIADEM
SARL AMARANTE DEVELOP ^T	SARL G.I.N.	SARL PALISSANDRE	SARL DOLENT
SARL ASTERION	SARL G.I.P.	SARL PALMIER DEVELOP ^T	SARL DRAGON
SARL B.U.F.	SARL G.I.S.	SARL PEUPLIER DEVELOP ^T	SARL TCHAIKOVSKI
SARL B.U.G.	SARL G.I.U.	SARL PICABIA	SARL THUYA DEVELOP ^T
SARL BALSAM INDUSTRIE	SARL GENET DEVELOP ^T	SARL PILATUS	SARL TRUMAN
SARL BARTOK	SARL GENEVRIER DEVELOP ^T	SARL PLATANE DEVELOP ^T	SARL VARESE
SARL BERKSHIRE	SARL HAENDEL	SARL POIRIER DEVELOP ^T	SARL VERDI
SARL BERNINA	SARL HAMPSHIRE	SARL POMMIER DEVELOP ^T	SARL VICTOR HUGO
SARL BOSSUET	SARL HARTUNG	SARL QILIAN	SARL VIGNEMALE
SARL BOUSQUET	SARL HETRE DEVELOP ^T	SARL RAMEAU	SARL VIVALDI
SARL BRAHMS	SARL HOUX INDUSTRIE	SARL RAVEL	SARL WAGNER
SARL BUIS INDUSTRIE	SARL ILATE	SARL SANTA CRUZ	SARL WASHINGTON
SARL BUSSY M	SARL IMMO D	SARL SANTORIN	SARL WATTEAU DEVELOP ^T
SARL CADE DEVELOP ^T T	SARL KENNEDY	SARL SAPIN PROMOTION	SARL WILTSHIRE
SARL CASSIOPEE	SARL KETIL	SARL SAULE DEVELOP ^T	SARL YORKSHIRE
SARL CHALTEN	SARL KUNLUN	SARL SEQUOIA DEVELOP ^T	SC BUSSY P
SARL CHARME DEVELOP ^T	SARL LAURIER DEVELOP ^T	SARL SOIRA	SC SCHUBERT
SARL CHATAIGNIER DEV ^T	SARL LULLI	SARL STRAUSS	SCI DE LA RUE DE SEZE
SARL DUFY	SARL MAHLER	SARL TAMARIS DEVELOP ^T	SNC SARTRE FINANCE
SARL DUMAS	SARL MAHLER	SARL CHATEAUBRIAND	
SARL EBENE INDUSTRIE	SARL MARRONNIER DEVP ^T	SARL CHESHIRE	
SARL EPICEA INDUSTRIE	SARL MAWENZI	SARL CHIKARI	
SARL FONCIERE ST-HONORE	SARL MORISOT	SARL CLEVELAND	
	SARL MOUSSORGSKI	SARL COLORADO	
	SARL NEFLIER DEVELOP ^T	SARL CORFOU	
	SARL NOISETIER DEVELOP ^T	SARL CYPRES DEVELOP ^T	
	SARL NOYER DEVELOP ^T	SARL DE CHIRICO	
		SARL DEGAS	
		SARL DIABLERETS	

Autres sociétés européennes

Gérant de la Société SZIGET Ingatlan. (Hongrie) (en cours de dissolution)
Administrateur délégué de la société SOGES SRL (Italie)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Mme Joëlle MOULAIRE, Président du Conseil de surveillance de BLEECKER

- **Mme Sophie RIO**, Vice-Président du Conseil de surveillance de BLEECKER

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL AKAKUS	SARL HOGGAR	SARL PELAT
SARL BERNINA	SARL KHALARI	SARL QILIAN
SARL COLORADO	SARL KETIL	SARL SOIRA
SARL CHALTEN	SARL KUNLUN	SARL SANTA CRUZ
SARL CHIKARI	SARL MAWENZI	SARL SINAÏ
SARL DIABLERETS	SARL MOJAVE	SARL TENERE
SARL DOLENT	SARL ORDOS	SARL VIGNEMALE
SARL GIBSON	SARL PILATUS	SARL VICTORIA
SARL GOBI		

Gérante des sociétés suivantes :

SARL MUSCADE
SCI CORIANDRE

- **M. Jean-Louis FALCO**, Membre du Conseil de surveillance de BLEECKER du 28.06.2007 au 31.08.2007

Président de la Société par Actions Simplifiée suivante :

AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :

CLINIGENETICS

Directeur Général et Administrateur de la Société suivante :

ARTERIA

Gérant de la Société suivante :

SARL INOPHARM

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 décembre 2006

DIRECTOIRE

- Mme Muriel FLEURY, Président du Directoire de CFEG

Sociétés françaises

<u>Président des Sociétés par Actions Simplifiées suivantes :</u>	<u>Directeur Général des Sociétés par Actions Simplifiées suivantes :</u>	<u>Gérante des sociétés suivantes :</u>
ALISIER INDUSTRIE	ACACIA INDUSTRIE	HAKA INDUSTRIE
ARBOUSIER INDUSTRIE	C.F.E.	HALESIA INDUSTRIE
CEDRE INDUSTRIE	CERISIER INDUSTRIE	IMMOCO
CHENE INDUSTRIE	MONDRIAN DEVELOP ^T	IMMOMI
COGNASSIER INDUSTRIE	SAINT GERMAIN INDUSTRIE	MATISSE DEVELOPPEMENT
CORNOUILLER INDUSTRIE		SOPHORA INDUSTRIE
CYTISE INDUSTRIE		SCI AGRIATES
D.I.P.	<u>Représentant permanent de personnes morales, Gérantes des sociétés suivantes</u>	SCI ASSEKREM
ERABLE INDUSTRIE	:	ATACAMA
FONCIERE MATIGNON		ATLAS
FRENE INDUSTRIE	SCI DE LA BLANCHE TACHE	CORFOU
GIMO	SNC BUSSY A	HALENDI
TILLEUL COMMUNICATION	SCI C.I.P.	IBIZA
	SCI CHATEAUDUN	KERGUELEN
	SNCI COLOMBELLES	NEGUEV
	SCI ENNETIERES	NUBIE

SNCI LA LOYERE	SCI OGADEN
SCI LA LOYERE INDUSTRIE	SCI PIERRE CHARRON
SCI LA LOYERE DEVELOP ^T	SONORA
SCI DU MARAIS	TAKLAMAKAN
SNC ORMES III	TANAMI
SCI DU PARADIS	THALIE
SNCI DES ROCHES	THAR
SCI DU TUNNEL	THETIS
SNCI VITRY SUR SEINE/ATHIS MONS	
SARTRE FINANCE	
SCI CANAL INDUSTRIES	

Cogérante des sociétés suivantes :

ASTERION	WAGNER	PEUPLIER DEVELOP ^T	CHATEAUBRIAND
MAHLER	SCI FLORINTER	SC FREESIA	B.U.G.
BALSA INDUSTRIE	CHATAIGNIER DEVELOP ^T	MARRONNIER DEVELOP ^T	SC PETUNIA
MOZART	ACAJOU DEVELOP ^T	PLATANE DEVELOP ^T	DUMAS
BUIS INDUSTRIE	ILATE	SC FUSCHSIA	G.I.F.
MOUSSORGSKI	CROSS	MORISOT	SC RESEDA
BUSSY M	CHARME DEVELOP ^T	POIRIER DEVELOP ^T	HAENDEL
TCHAIKOVSKI	WATTEAU DEVELOP ^T	SC GERBERA	G.I.N.
SC BUSSY P	DE CHIRICO	NEFLIER DEVELOP ^T	SC SCHUBERT
RAMEAU	CYPRES DEVELOP ^T	POMMIER DEVELOP ^T	LULLI
EBENE INDUSTRIE	SC BEGONIA	SC HORTENSIA	G.I.P.
RAVEL	DUFY	NOISETIER DEVELOP ^T	SC STRELITZIA
EPICEA INDUSTRIE	HETRE DEVELOP ^T	SAULE DEVELOP ^T	AKAKUS
STRAUSS	SC CAMELIA	IMMO D	KALLISTA
HOUX INDUSTRIE	FIGUIER DEVELOP ^T	PICABIA	SCI DE LA RUE DE SEZE
VARESE	LAURIER DEVELOP ^T	SEQUOIA DEVELOP ^T	GIBSON
G.I.S.	CASSIOPEE	SC LILAS	MOJAVE
SAPIN PROMOTION	GENET DEVELOP ^T	FONCIERE SAINT HONORE	SINAI
VERDI	NOYER DEVELOP ^T	TAMARIS DEVELOP ^T	GOBI
G.I.U.	DIADEM	SC MAGNOLIA	ORDOS
AMANDIER DEVELOP ^T	GENEVRIER DEVELOP ^T	BARTOK	TENERE
VICTOR HUGO	OLIVIER DEVELOP ^T	THUYA DEVELOP ^T	HOGGAR
BOUSQUET	DRAGON	SC PATRIMONIALE FIMAX	SCI SAHARA
AMARANTE DEVELOP ^T	HARTUNG	BRAHMS	VICTORIA
VIVALDI	PALMIER DEVELOP ^T	B.U.F.	KHALARI
DEGAS	SC DRESSERA	SC PATRIM. MAXINVEST	SCI SALAMA
CADE DEVELOP ^T	MANGUIER DEVELOP ^T		

Autres sociétés européennes

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

- M. Philippe BUCHETON, Directeur Général de CFEG

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :

SAINT GERMAIN INDUSTRIE
ACACIA INDUSTRIE
CERISIER INDUSTRIE
BEJOT IMMOBILIER
C.F.E
LOTRA DEVELOPPEMENT
MONDRIAN DEVELOPPEMENT
AM DEVELOPPEMENT

Directeur Général des Sociétés par

Actions Simplifiées suivantes :

ALISIER INDUSTRIE
ARBOUSIER INDUSTRIE
CEDRE INDUSTRIE
CHENE INDUSTRIE
COGNASSIER INDUSTRIE
CORNOUILLER INDUSTRIE

ANATOLE FRANCE
BALZAC
SC BACH
BONNARD
CORNEILLE
GERICAULT DEVELOPPEMENT
GIDE
IMMOBILIERE SANTENY
INGRES DEVELOPPEMENT
SC LA BRUYERE
LAUTREC DEVELOPPEMENT
MALLARME
MIRO DEVELOPPEMENT
MOLIERE
SCI DE LA NATION
PROUST
RACINE

Gérant des sociétés suivantes :

MISSISSIPPI
AMAZONE
ANETO
ANNAPURNA
BHAGIRATHI
CERVIN
K2
EVREST
HIMALAYA
SCI KILIMANJARO
SCI PASTEUR & CARNOT
ROSTAND
PELAT
PIERRE QUARK
YTAM
SCI DE LA RUE LALO

CYTISE INDUSTRIE
ERABLE INDUSTRIE
FRENE INDUSTRIE
D.I.P.
TILLEUL COMMUNICATION

Représentant permanent de personnes morales, Gérantes des sociétés suivantes :

SCI ENNETIERES
LOTRA INDUSTRIE
SCI PICARDIE
SCI RONCQ
SCI DU TUNNEL

Cogérant des sociétés suivantes :

ASTERION	TAMARIS DEVELOP ^T	VICTOR HUGO	DRAGON
BRAHMS	SAPIN PROMOTION	G.I.S.	FONCIERE ST-HONORE
PALMIER DEVELOP ^T	MOZART	GENEVRIER DEVELOP ^T	NOYER DEVELOP ^T
BALSA INDUSTRIE	THUYA DEVELOP ^T	VIVALDI	IMMO D
BOSSUET	AMARANTE DEVELOP ^T	G.I.U.	BARTOK
PEUPLIER DEVELOP ^T	RAMEAU	HARTUNG	OLIVIER DEVELOP ^T
BUIS INDUSTRIE	WATTEAU DEVELOP ^T	WAGNER	SC SCHUBERT
CHATEAUBRIAND	CADE DEVELOP ^T T	BOUSQUET	BERNINA
PLATANE DEVELOP ^T	RAVEL	MARRONNIER DEVELOP ^T	DIABLERETS
BUSSY M	B.U.F.	ACAJOU DEVELOP ^T	QILIAN
DUMAS	CHATAIGNIER DEVELOP ^T	DEGAS	COLORADO
POIRIER DEVELOP ^T	STRAUSS	MORISOT	KETIL
EBENE INDUSTRIE	B.U.G.	CHARME DEVELOP ^T	SOIRA
HAENDEL	CROSS	ILATE	CHALTEN
POMMIER DEVELOP ^T	TCHAIKOVSKI	NEFLIER DEVELOP ^T	KUNLUN
EPICEA INDUSTRIE	G.I.F.	CYPRES DEVELOP ^T	SANTA CRUZ
LULLI	DE CHIRICO	CASSIOPEE	CHIKARI
SAULE DEVELOP ^T	VARESE	NOISETIER DEVELOP ^T	MAWENZI
HOUX INDUSTRIE	G.I.N.	HETRE DEVELOP ^T	SCI DE LA RUE DE SEZE
MAHLER	DUFY	DIADEM	DOLENT
SEQUOIA DEVELOP ^T	VERDI	PICABIA	PILATUS
SC BUSSY P	G.I.P.	LAURIER DEVELOP ^T	VIGNEMALE
MOUSSOROSKI	GENET DEVELOP ^T		

Autres sociétés européennes

Gérant de la Société SZIGET Ingtatlan. (Hongrie) (en cours de dissolution)
Administrateur délégué de la société SOGES SRL (Italie)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Mme Joëlle MOULAIRE, Président du Conseil de surveillance de CFEG
- Mme Sophie RIO, Vice-Président du Conseil de surveillance de CFEG

Cogérante des sociétés suivantes :

AKAKUS	HOGGAR	PELAT
BERNINA	KHALARI	QILIAN
COLORADO	KETIL	SOIRA
CHALTEN	KUNLUN	SANTA CRUZ
CHIKARI	MAWENZI	SINAÏ
DIABLERETS	MOJAVE	TENERE
DOLENT	ORDOS	VIGNEMALE
GIBSON	PILATUS	VICTORIA
GOBI		

Gérante des sociétés suivantes :

MUSCADE
SCI CORIANDRE

- M. Jean Louis FALCO (nommé membre du Conseil de surveillance de BLEECKER le 28 06 2007)

Président de la Société par Actions Simplifiée suivante :

AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :

SA CLINIGENETICS

Administrateur de la société suivante :

SA ARTERIA

Gérant de la Société suivante :

SARL INOPHARM

14.1.6 Informations judiciaires

Au cours des cinq dernières années, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire et du Conseil de surveillance visés aux paragraphes 14.1.1 et 11.1.2 du présent chapitre n'a fait l'objet de ou n'a été associé à :

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

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

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

Le Groupe BLEECKER a adopté un schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, lesquels sont confiés à Sinouhé Immobilier qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Les montants totaux versés au titre des prestations réalisées par la société Sinouhé Immobilier pour les exercices clos les 31 août 2008, 2009 et 2010 ont été respectivement de 3.324.350 € HT, 6.382.709 € HT et de 6.217.677 € H.T.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. REMUNERATION ET AVANTAGE

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

15.1.1 Membre du Directoire et Direction Générale

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

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

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

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux membres du Conseil de surveillance par l'assemblée générale des actionnaires du 10 février 2011. Ceux-ci ne perçoivent par ailleurs aucune rémunération d'aucune autre société du Groupe BLEECKER.

Le Président, le Vice-président du Conseil de surveillance ainsi que les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération par la Société au cours de l'exercice clos le 31 août 2010.

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

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

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

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

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

16.1 Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance

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

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

Il n'existe aucun contrat de prestations de services liant les membres du Directoire ou du Conseil de surveillance et la Société ou l'une quelconque de ses filiales.

16.3 Comités spécialisés

16.3.1 Comité d'Audit

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

Les membres du Comité d'audit sont les membres du Conseil de surveillance.

16.4 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

Toutefois, BLEECKER se réfère dès à présent au code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF ainsi modifié pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-68 du code de commerce (cf. présentation des rémunérations des membres des organes sociaux).

Hormis cette référence au code AFEP-MEDEF pour les besoins précités, la Société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le directoire et 3 membres pour le conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales et à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des autres sociétés cotées, et (iii) à l'absence de toute rémunération des membres des organes sociaux excluant de fait l'une des problématiques essentielles ayant conduit à la définition et à la diffusion des codes de gouvernement d'entreprise auxquels peuvent se référer d'autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société, étant précisé, comme l'indique le rapport du président du

conseil de surveillance dont les termes sont repris ci-après (cf. section 16.6.1 du présent document de référence), que la Société a établi et met en œuvre des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

16.5 Pouvoirs et obligations du Directoire

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

AUCUNE RESTRICTION DE SES POUVOIRS N'EST OPPOSABLE AUX TIERS, ET CEUX-CI PEUVENT POURSUIVRE LA SOCIETE, EN EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS EN SON NOM PAR LE PRESIDENT DU DIRECTOIRE OU UN DIRECTEUR GENERAL, DES LORS QUE LEURS NOMINATIONS ONT ETE REGULIEREMENT PUBLIEES.

2. Les membres du directoire peuvent, avec l'autorisation du conseil de surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la Société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du directoire, et de chacun de ses membres.
3. Le directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.
4. Le directoire établit, et présente au conseil de surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société.

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

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

16.6 Contrôle interne

Le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société et le rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne au titre du dernier exercice clos le 31 août 2010 sont présentées ci-après.

16.6.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le contrôle interne au titre de l'exercice clos le 31 août 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-68, dernier alinéa, du Code de Commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31.08.2010 ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des procédures de rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

I. Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

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

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

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

Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de 3 membres :

- Mme Joëlle MOULAIRE, Président,
Date de nomination : 8 novembre 2006
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir le 10 février 2011 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 août 2010
- Mme Sophie RIO, Vice-Président,
Date de nomination : 8 novembre 2006
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir le 10 février 2011 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 août 2010
- M. Jean Louis FALCO, membre,
Date de 1^{ère} nomination : 28 juin 2007
Date de début du mandat en cours : 24 février 2009
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en février 2015 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 août 2016.

Il sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011 le renouvellement des mandats de Mme Joëlle Moulairé et de Mme Sophie RIO pour une durée de six ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2017.

Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats et fonctions exercés par les Membres du Conseil de surveillance en dehors de la société BLEECKER figure en annexe au rapport de gestion du Directoire.

Fonctionnement du Conseil de surveillance

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

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

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

Mission du Conseil de surveillance

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

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

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

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

- a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
 - la cession d'immeubles par nature,
 - la cession totale ou partielle de participations,
 - la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.
- b) toute convention soumise à l'article L. 225-86 du code de commerce.

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

Exercice par le Conseil de surveillance de sa mission

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

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

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

Les réunions du Conseil de surveillance au cours de l'exercice du 01.09.2009 au 31.08.2010 ont porté sur les sujets suivants :

Séance du 13 octobre 2009 : Activité du 4^{ème} trimestre de l'exercice clos le 31.08.2009 présentée par le Directoire.

Séance du 4 décembre 2009 : Garanties à octroyer dans le cadre du prêt à consentir par la banque HSH NORDBANK AG à la SCI DE LA CROIX DU SUD, filiale de SARL PROUST.

Séance du 15 décembre 2009 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2009 présentés par le Directoire.

Séance du 13 janvier 2010 : Activité du 1^{er} trimestre de l'exercice présentée par le Directoire.

Séance du 20 janvier 2010 : Dissolution sans liquidation de 6 filiales détenues à 100% par BLEECKER. Signature d'un avenant aux mandats de gestion et d'administration conclus avec la société SINOUE IMMOBILIER

Séance du 26 avril 2010 : Activité du 1^{er} semestre de l'exercice présentée par le Directoire. Garanties à octroyer dans le cadre des prêts à consentir par BNP PARIBAS à la SARL GIDE. Constitution d'un Comité d'audit.

Séance du 12 juillet 2010 : Activité du 3^{ème} trimestre de l'exercice présentée par le Directoire.

Séance du 30 août 2010 : Comptes courants appartenant aux SAS THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT

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

2. Modalités d'organisation du Conseil de surveillance

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

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

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

IL DETERMINE LEURS REMUNERATIONS, FIXES OU VARIABLES.

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

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

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

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

3. Comité d'Audit

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

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

3.1. Composition

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

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

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

3.2. Attributions

Le Comité d'Audit a pour mission essentielle :

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

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

3.3. Modalités de fonctionnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Comité d'audit s'est réuni le 6 décembre 2010 sur l'ordre du jour suivant :

- Évènements marquants de l'exercice clos le 31.08.2010 ;
- Gestion locative et asset management ;
- Examen des expertises des immeubles ;
- Analyse des comptes consolidés au 31.08.2010 qui sera présentée au Conseil de Surveillance ;
- Perspectives pour l'exercice ouvert le 01.09.2010 ;
- Expiration des mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants, et proposition de nomination et/ou renouvellement.

3.4. Rémunération des membres du Comité d'Audit

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

4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

4.1. Périmètre du contrôle interne

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

4.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

- Le Conseil de surveillance

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

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

- Le Directoire

Composition du Directoire

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

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

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

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

Le Directoire est nommé pour une durée de six ans. Le Directoire actuellement en fonction a été nommé le 8 Novembre 2006.

Le Conseil de surveillance a conféré à Madame Muriel GIRAUD la qualité de Président et à M. Philippe BUCHETON la qualité de Directeur Général pour la durée de leur mandat de membre du Directoire.

Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

Réunions du Directoire

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

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

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

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

4.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

Organisation opérationnelle

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

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

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

Le contrat d'*asset management* a une durée de 4 ans. Il a débuté le 1^{er} janvier 2007 il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an.

Sinouhé Immobilier, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Préfecture de Police de Paris, Gestion G 4876 Caisse de Garantie CEGI police n° CI00-22956-03, Assurance AGF police N° 41404407 - a pour mission d'assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte de BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

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

Organisation fonctionnelle

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

- . assister BLEECKER et ses filiales pour (i) l'établissement d'une comptabilité régulière et le dépôt dans les délais prescrits des déclarations fiscales, (ii) la préparation et la diffusion de l'information financière, (iii) la réunion d'une assemblée se prononçant sur l'approbation des comptes annuels et tout autre sujet de son ressort, (iv) le respect de toute obligation légale applicable à BLEECKER et ses filiales,

- . assister BLEECKER et ses filiales dans la gestion de leurs financements et comptes bancaires, en communiquant toute information ou demande d'autorisation préalable requises aux termes du ou des contrats de financement et en veillant au respect des éventuels engagements financiers pris par BLEECKER et ses filiales aux termes du ou des contrats de financement ;
- . coordonner et apporter toute assistance aux experts à l'occasion de l'évaluation annuelle de tout Immeuble.

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

Non paiement des loyers

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

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

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

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

Assurance des immeubles

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

Évolution du marché immobilier

Le portefeuille du Groupe BLEECKER est évalué chaque année par des experts immobiliers indépendants. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier.

Environnement et santé

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

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

Fluctuation des taux d'intérêts

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

Trésorerie

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

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

Risques juridiques et fiscaux.

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

Contrôle de l'information financière et comptable

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

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

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

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

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

5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

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

6. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

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

- les principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées,

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

6.1. Rémunération et avantages accordés aux membres du Conseil de surveillance par la Société

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

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

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

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux membres du Conseil de surveillance par l'assemblée générale des actionnaires du 18 février 2010.

Le Président, le Vice-président du Conseil de surveillance ainsi que les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération par la Société au cours de l'exercice clos le 31 août 2010.

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 10 décembre 2010.

Le Président du Conseil de Surveillance

Tableau 1

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

Tableau 2

Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

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

Tableau 3

<i>Tableau sur les jetons de présence</i>		
Membres du Conseil de surveillance	Jetons de présence versés en N-1	Jetons de présence versés en N
Joëlle MOULAIRE		
Sophie RIO		
Jean-Louis FALCO		
TOTAL		

Tableau 4

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

Tableau 5

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

Tableau 6

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

Tableau 7

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

16.6.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne au titre de l'exercice clos le 31 août 2010

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

Exercice clos le 31 août 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société **BLEECKER** et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 août 2010.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Paris et Le Vésinet, le 23 décembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

17. SALARIES

Le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salariés.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Principaux actionnaires à la date du présent document de référence

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent document de référence :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcihacy-Giraud	211 600	21,69%	211 600	24,02%
SARL Thalie	1 662	0,17%	1 662	0,19%
Philippe Bucheton	211 400	21,67%	211 400	24,00%
SAS AM Développement	2 864	0,29%	2 864	0,33%
Sous total Concert	427 526	43,82%	427 526	48,54%
Xavier Giraud	194 228	19,91%	194 228	22,05%
Auréli Giraud	168 810	17,30%	168 810	19,17%
Public	90 186	9,24%	90 186	10,24%
Auto-détention	95 000	9,74%	-	0,00%
Total	975 750	100,00%	880 750	100,00%

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2009 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcihacy-Giraud	211 600	21,69%	211 600	24,02%
SARL Thalie	1 662	0,17%	1 662	0,19%
Philippe Bucheton	211 400	21,67%	211 400	24,00%
SAS AM Développement	2 864	0,29%	2 864	0,33%
Sous total Concert	427 526	43,82%	427 526	48,54%
Xavier Giraud	158 888	16,28%	158 888	18,04%
Auréli Giraud	150 125	15,39%	150 125	17,05%
Public	144 211	14,78%	144 211	16,37 %
Auto-détention	95 000	9,74%	0	0,00%
Total	975 750	100,00%	880 750	100,00%

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2008 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcihacy-Giraud	211 600	20,87%	211 600	24,03%
SARL Thalie	620	0,06%	620	0,07%
Philippe Bucheton	211 400	20,85%	211 400	24,00%
SAS AM Développement	2 864	0,28%	2 864	0,33%
Sous total Concert	426 484	42,07%	426 484	48,42%
Xavier Giraud	152 188	15,01%	152 188	17,28%
Auréli Giraud	150 125	14,81%	150 125	17,05%
Public	151 953	14,99%	151 953	17,25%
Auto-détention	133 000	13,12%	0	0,00%
Total	1 013 750	100,00%	880 750	100,00%

18.2 Droits de vote des principaux actionnaires

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

18.3 Actionnaires significatifs de la Société

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

A la date du présent document de référence, la répartition des actions détenues par le concert est la suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote (*)
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	21,69
Thalie	1 662	0,17
Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud	213 262	21,86
Philippe Bucheton	211 400	21,67
AM Développement	2 864	0,29
Sous-total Philippe Bucheton	214 264	21,96
Total de concert	427 526	43,82

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

18.4 Accord portant sur le contrôle de la Société

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

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

- un engagement de se concerter avant toute assemblée générale et de voter dans un sens identique ;
- un engagement d'assurer – si les droits de vote détenus le permettent en assemblée générale – la présence au conseil de surveillance d'une majorité de membres désignés d'un commun accord ou à parité à défaut d'accord ;
- un engagement de faire en sorte que Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton soient membres du directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de président du directoire et de directeur général de BLEECKER) ;

- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d’une part, du groupe constitué de Muriel Marcihacy-Giraud et de la société Thalie et, d’autre part, du groupe constitué de Philippe Bucheton et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
- un engagement de chacun des deux groupes visés ci-dessus de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
- un engagement ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d’offre publique obligatoire ;
- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Ainsi qu’il est plus amplement exposé dans le présent document de référence, Madame Marcihacy-Giraud et Monsieur Bucheton, membres du concert, sont également membres du directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société Sinouhé Immobilier auprès de laquelle ont été externalisés l’asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER. Toutefois, l’application des règles régissant les conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce) conduit à soumettre les conventions conclues entre la Société et Sinouhé Immobilier à l’assemblée générale de la Société, au sein de laquelle les membres du concert, étant intéressés, ne participent pas au vote. Compte tenu de la taille de la Société et du nombre de membres du Conseil de Surveillance (3), il n’a pas été jugé nécessaire que le Conseil de Surveillance soit majoritairement composé de membres indépendants (un seul membre du Conseil pouvant être jugé indépendant au sens du Code de gouvernement d’entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF : Monsieur Jean-Louis FALCO, les deux autres membres du Conseil occupant des fonctions salariées de Directeur Général et Secrétaire Général de Sinouhé Immobilier – cf. Section 14.1.4).

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1 Transactions avec les parties liées

Les opérations entre BLEECKER SA et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos respectivement le 31 août 2010, figurant à la section 19.2 ci-dessous, le 31 août 2009, figurant à la section 19.3 ci-dessous, et le 31 août 2008 figurant à la section 19.4 ci-dessous.

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

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

Conventions conclues avec la société Sinouhé Immobilier

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

Madame Muriel GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON sont représentants des sociétés gérantes de la SNC SINOUBE IMMOBILIER.

Avenant au mandat de gestion et d'administration

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

Des avenants à ces deux mandats de gestion et d'administration ont été signés le 25 janvier 2010, modifiant les modalités de rémunération.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les honoraires, dont le taux de 2% est demeuré inchangé, sont calculés sur la base des sommes hors taxes, facturées par la SNC SINOUHE IMMOBILIER aux locataires, afférentes aux locations et à leurs suites, et non plus sur les sommes « encaissées ».

Le montant total versé sur l'exercice au titre de ces deux mandats s'élève à 61 518 € HT contre 13 029€ HT au titre de l'exercice précédent.

Les avenants aux mandats de gestion et d'administration confiés à la société SINOUHE IMMOBILIER ont été autorisés par le Conseil de Surveillance du 20 janvier 2010.

Convention conclue avec la société AM Développement

- Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe BUCHETON

Monsieur Philippe BUCHETON est président de la SAS AM DEVELOPPEMENT.

Avenant à la convention de compte courant

Votre société bénéficie, de la part de la société AM DEVELOPPEMENT, d'avances financières, bloquées le 23 octobre 2008 pour une durée de 24 mois, d'un montant de 10 400 000 €. Ce compte courant est rémunéré sur la base du taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25.

Toute somme excédant le montant bloqué, porté au crédit du compte courant d'actionnaire de la société AM DEVELOPPEMENT est rémunéré sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles pour les comptes d'associés.

Le blocage du compte courant a été prorogé jusqu'au 1^{er} septembre 2011, selon les mêmes conditions de rémunération.

A la clôture de l'exercice, le compte courant bloqué d'actionnaire de la société AM DEVELOPPEMENT présente un solde créditeur de 10 400 000 €, auxquels s'ajoute un compte courant non bloqué créditeur pour 726 037 €.

Les intérêts pris en charge sur l'exercice s'élèvent au total à 241 872 € HT.

Cet avenant à la convention de compte courant et les conditions de rémunération ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 30 août 2010.

Convention conclue avec la société Thalie

- Membres du Directoire concernés : Madame Muriel GIRAUD

Madame Muriel GIRAUD est gérante de la SARL THALIE.

Avenant à la convention de compte courant

Votre société bénéficie, de la part de la société THALIE, d'avances financières, bloquées le 7 novembre 2008 pour une durée de 24 mois, d'un montant de 14 400 000 €. Ce compte courant est rémunéré sur la base du taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25.

Toute somme excédant le montant bloqué, porté au crédit du compte courant d'actionnaire de la société THALIE est rémunéré sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles pour les comptes d'associés.

Le blocage du compte courant a été prorogé jusqu'au 1^{er} septembre 2011, selon les mêmes conditions de rémunération.

A la clôture de l'exercice, le compte courant bloqué d'actionnaire de la société THALIE présente un solde créditeur de 14 400 000 €, auquel s'ajoute un compte courant non bloqué créditeur pour 10 551 190 €.

Les intérêts pris en charge sur l'exercice s'élèvent au total à 707 056 € HT.

Cet avenant à la convention de compte courant et les conditions de rémunération ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 30 août 2010.

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

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

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

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

Convention de licence non exclusive de la marque « Bleecker »

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

- à vos filiales et à vos sous-filiales,
- ainsi qu'à la SNC SINOUHE IMMOBILIER, votre asset manager.

Conventions conclues avec les filiales et les sous-filiales de Bleecker

Convention de pool de trésorerie

Votre société assure le rôle de société centralisatrice de trésorerie aux conditions suivantes :

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

Les sociétés concernées sont les filiales et les sous-filiales de BLEECKER.

Convention de gestion de trésorerie

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

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

Cette convention de gestion de trésorerie a été mise en place à la demande de la société EUROHYPO AKTIENGESELLSCHAFT dans le cadre des ouvertures de crédit que cette dernière a consenties aux SARL VIVALDI et WAGNER.

Conventions financières au profit des filiales SARL RAMEAU, SARL MALLARME et SARL GIDE

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

Sociétés	Approbation par le Conseil de surveillance	Montant couvert (K€)	Date d'effet	Date d'expiration
Mallarmé	31/08/2007	4 627	31/03/2009	31/08/2012
		4 306	31/10/2011	
Rameau	31/08/2007	4 791	31/03/2009	31/08/2012
		3 995	31/10/2011	
Gide	31/03/2009	5 815	31/03/2009	31/12/2010

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

Conventions conclues avec la société Sinouhé Immobilier

Contrat de domiciliation au 39, avenue Georges V à Paris (75008)

Votre société bénéficie d'un contrat de domiciliation au 39, avenue George V à Paris (75008), consentie par la SNC Sinouhé Immobilier, depuis le 1^{er} octobre 2008, moyennant une redevance forfaitaire annuelle de 1 600 € HT.

Contrat de gestion

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

- Prestations d'assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d'asset management,
- Prestations d'acquisition :
 - Assistance dans la recherche d'actifs,
 - Audit des actifs sélectionnés,
 - Négociation,
 - Mise en place de financements.

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

Les conditions de rémunération de ces prestations sont les suivantes, depuis le 1^{er} septembre 2008 :

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

Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 2 524 593 € HT contre 2 876 262 € HT au titre de l'exercice précédent.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'intégration fiscale

Votre société s'est constituée, en juin 2007, société mère du groupe et seule redevable de l'impôt société dû par le groupe formé avec les SARL suivantes :

- | | | |
|-----------|------------|-----------|
| - ANATOLE | - LULLI | - RAVEL |
| - FRANCE | - MAHLER | - ROSTAND |
| - BALZAC | - MALLARME | - STRAUSS |

-	BARTOK	-	MOLIERE	-	VARESE
-	BOSSUET	-	MOUSSORGSKI	-	VERDI
-	BRAHMS	-	MOZART	-	VIVALDI
-	CORNEILLE	-	PROUST	-	TCHAIKOVSKI
-	DUMAS	-	RACINE	-	WAGNER
-	GIDE	-	RAMEAU		

Compte tenu de l'option pour le régime fiscal SIIC, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice.

Paris et Le Vésinet, le 7 janvier 2011

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

19.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2009

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 août 2009

Aux actionnaires,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-88, L. 225-79-1 et L. 225-90-1 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

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

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

Conventions conclues avec la société Sinouhé Immobilier

- Membres du Directoire concernés : Madame Muriel Giraud.

Madame Muriel Giraud est gérant de la SNC Sinouhé Immobilier

Contrat de gestion

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

- Prestations d'Assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d'Asset Management,
- Prestations d'Acquisition :
 - Assistance dans la recherche d'actifs,
 - Audit des actifs sélectionnés,
 - Négociation,
 - Mise en place de financements.
- Prestations de Financement :
 - Conseil,
 - Assistance à la recherche d'offres de prêts,
 - Négociation,
 - Rédaction des conventions pour la mise en place de financements.
- Prestations de Vente

Un avenant 2, modifiant les conditions de rémunération de ces prestations, a été signé le 1^{er} septembre 2008.

Type de prestation	Base de rémunération	Rémunération Avenant 2	Rémunération Antérieure
Prestations d'Assistance à la stratégie du Groupe :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre	0,125% par trimestre
Prestations d'Asset Management :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre	0,125% par trimestre
Prestations d'Acquisition :	Valeur de l'immeuble	1,50%	1,00%
- En cas de levée anticipée d'option de contrat de crédit-bail immobilier	Valeur de l'immeuble	0,30%	0,20%
- En cas d'acquisition par signature d'un contrat de promotion immobilière	Montant du contrat de promotion immobilière augmenté du prix d'acquisition en cas d'acquisition concomitante	1,50%	1,00%
- En cas de VEFA	Montant de la VEFA	1,50%	1,00%
Prestations de Financement :	Montant en principal	1,00%	0,50%
Prestations de Vente :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix de vente	1,50%	1,00%

Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 2 876 262 € HT contre 1 587 119 € HT au titre de l'exercice précédent.

La convention de gestion et les conditions de rémunération ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 1^{er} septembre 2008.

Contrat de domiciliation au 39, avenue Georges V à Paris (75 008)

Votre société bénéficie d'un contrat de domiciliation au 39, avenue Georges V à Paris (75 008), consentie par la SNC Sinouhé Immobilier, depuis le 1^{er} octobre 2008, moyennant une redevance forfaitaire annuelle de 1 600 € HT.

Ce contrat annule et remplace le contrat de domiciliation conclu antérieurement entre la SNC Sinouhé Immobilier et votre société.

La convention de domiciliation et les conditions de rémunération ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 30 septembre 2008.

Convention conclue avec la société AM Développement

- Membres du Directoire concernés : Monsieur Philippe Bucheton.

Monsieur Philippe Bucheton est président de la SAS AM Développement

Convention de compte courant

Votre société bénéficie, de la part de la société AM Développement, d'avances financières, bloquées pour une durée de 24 mois à compter du 23 octobre 2008, d'un montant de 10 400 000 €. Ce compte courant est rémunéré sur la base du taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25 soit un taux moyen sur l'exercice de 2,9040%.

Toute somme excédant le montant bloqué, porté au crédit du compte courant d'actionnaire de la société AM Développement est rémunéré sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles pour les comptes d'associés.

A la clôture de l'exercice, le compte courant d'actionnaire de la société AM Développement présente un solde créditeur de 10 400 000 €.

Les intérêts pris en charge sur l'exercice s'élèvent au total à 314 165 € HT.

Cette convention de compte courant et les conditions de rémunération ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 30 septembre 2008.

Convention conclue avec la société Thalie

- Membres du Directoire concernés : Madame Muriel Giraud

Madame Muriel Giraud est présidente de la SAS Thalie.

Convention de compte courant

Votre société bénéficie, de la part de la société SAS Thalie, d'avances financières, bloquées pour une durée de 24 mois à compter du 7 novembre 2008, d'un montant de 14 400 000 €. Ce compte courant est rémunéré sur la base du taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25 soit un taux moyen sur l'exercice de 2,7343%.

Toute somme excédant le montant bloqué, porté au crédit du compte courant d'actionnaire de la société SAS Thalie est rémunéré sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles pour les comptes d'associés.

A la clôture de l'exercice, le compte courant d'actionnaire de la société SAS Thalie présente un solde créditeur de 14 400 000 €.

Les intérêts pris en charge sur l'exercice s'élèvent au total à 680 475 € HT.

Cette convention de compte courant et les conditions de rémunération ont été autorisées par le Conseil de Surveillance du 30 septembre 2008.

Convention conclue avec la société SARL Gide

- Membres du Directoire concernés : Monsieur Philippe Bucheton.

Monsieur Philippe Bucheton est gérant de la SARL Gide

Convention d'affectation partielle du bénéfice d'un contrat de garantie

Votre société a souscrit le 4 octobre 2007 un nouveau contrat de garantie de taux plafond à 5% auprès d'un établissement bancaire, pour un montant initial de 1 965 000 €, porté à 23 277 400 € le 31 mars 2008 et à 35 871 000 € le 31 mars 2009, qui sera ramené à 29264 000 € le 31 octobre 2011.

Une affectation partielle du bénéfice de ce contrat a été consentie à la SARL Gide, à hauteur de 5 815 000 €, à compter du 31 mars 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010.

Le montant de la prime correspondante payée par la SARL Gide s'élève à 742 € HT.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2009.

Conventions conclues avec les sociétés SARL Rostand et la SCI Carré Bossuet

- Membres du Directoire concernés : Monsieur Philippe Bucheton.

Monsieur Philippe Bucheton est gérant de la SARL Rostand et représentant de la SARL Bossuet, gérant de la SCI Carré Bossuet.

Convention d'affectation partielle des bénéfices d'un contrat de garantie

Les sociétés SARL Rostand et SCI Carre Bossuet, bénéficiaires de l'affectation partielle des bénéfices d'un contrat de garantie de taux plafond, ont résilié, au 31 mars 2009, les couvertures qui leurs ont été consenties par votre société moyennant le remboursement partiel de la prime versée, à savoir :

- 6 969 € au profit de la SARL Rostand,
- 5 934 € au profit de la SCI Carre Bossuet.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2009.

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

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention conclue avec l'ensemble de vos filiales et sous filiales et la SNC Sinouhé Immobilier

La marque "BLEECKER", dont votre société est propriétaire, est concédée à titre gratuit :

- à vos filiales et à vos sous-filiales,
- ainsi qu'à la SNC Sinouhé Immobilier, votre Asset manager, la licence non exclusive de la marque "Bleecker" et du logo attaché.

Convention conclue avec les sociétés SARL Borodine et SARL Saint-Saëns

Convention d'apports

La SA Bleecker a fait apport le 9 septembre 2008 :

- à la SARL Borodine du contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble sis à Bussy Saint-Georges (77) Avenue de l'Europe, évalué à six millions huit cent cinquante mille euros (6 850 000 €), moyennant l'attribution de 5 480 000 parts sociales nouvelles de 1,25 € chacune,
- à la SARL Saint-Saëns du contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble sis à Satolas-Et-Bonce (38) Zac de Chesnes Nord, évalué à cinq millions d'euros (5 000 000 €), moyennant l'attribution de 4 000 000 parts sociales de 1,25 € chacune.

Conventions conclues avec la société Sinouhé Immobilier

Convention de domiciliation au 75, avenue des Champs-Élysées

Jusqu'au 30 septembre 2008, la domiciliation de votre société au 75, avenue des Champs-Élysées à Paris (75 008) vous a été consentie par la SNC Sinouhé Immobilier moyennant un montant forfaitaire annuel de 900 € HT.

Dans le cadre de la résiliation de cette domiciliation, un avoir de 225 € a été accordé à la Société.

Mandat de gestion et d'administration

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

Dans le cadre des deux contrats de crédit-bail dont bénéficie votre société, des mandats de gestion et d'administration ont été signés avec la SNC Sinouhé Immobilier.

La rémunération de la SNC Sinouhé Immobilier est variable et correspond principalement à un pourcentage des encaissements au titre des loyers et charges de l'actif immobilier. Ce pourcentage est fixé en fonction des caractéristiques de l'actif immobilier (actif mono-locataire ou multi-locataires, immeuble de bureaux ou entrepôt, etc.). Pour les deux mandats de gestion et d'administration confiés par la SA Bleecker à la SNC Sinouhé Immobilier ce pourcentage correspond à 2% hors taxes des encaissements au titre des loyers et charges des actifs immobiliers objets des mandats.

Le montant total versé sur l'exercice au titre de ces deux mandats s'élève à 13 029 € HT.

Conventions conclues avec les filiales et les sous filiales de Bleecker

Convention de pool de trésorerie

Votre société assure le rôle de société centralisatrice de trésorerie aux conditions suivantes :

- Fusion des échelles d'intérêts réalisée par les banques des sociétés membres du pool,
- Intérêt aux taux fiscalement admis.

Les sociétés concernées sont les filiales et les sous filiales de Bleecker.

Convention de gestion de trésorerie

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

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

Cette convention de gestion de trésorerie a été mise en place à la demande de la société EUROHYPO AKTIENGESELLSCHAFT dans le cadre des ouvertures de crédit que cette dernière a consenties aux SARL VIVALDI et WAGNER.

Conventions financières

Au profit de la filiale SARL MALLARME

La convention d'affectation partielle du bénéfice du contrat de garantie de taux plafond signée entre votre Société et la SARL Mallarmé a pris fin au cours de l'exercice. Une prime avait été versée lors de la signature de la convention d'affectation.

Au profit des filiales SARL RAMEAU et SARL MALLARME

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

Sociétés	Approbation par le Conseil de surveillance	Montant couvert (K€)	Date d'effet
Mallarmé	31/08/2007	4 581	31/03/2008
		4 627	31/03/2009
		4 306	31/10/2011
Rameau	31/08/2007	5 068	31/03/2008
		4 791	31/03/2009
		3 995	31/10/2011

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

Convention d'intégration fiscale

Votre société s'est constituée en juin 2007, société mère du groupe et seule redevable de l'impôt société dû par le groupe formé avec les SARL suivantes :

-	FRANCE	-	ANATOLE	-	LULLI	-	RAVEL
-		-		-	MAHLER	-	ROSTAND
-		-	BALZAC	-	MALLARME	-	STRAUSS
-		-	BARTOK	-	MOLIERE	-	VARESE
-		-	BOSSUET	-	MOUSSORGSKI	-	VERDI
-		-	BRAHMS	-	MOZART	-	VIVALDI
-		-	CORNEILLE	-	PROUST	-	TCHAIKOVSKI
-		-	DUMAS	-	RACINE	-	WAGNER
-		-	GIDE	-	RAMEAU	-	
-		-	HAENDEL	-		-	

Compte tenu de l'option pour le régime fiscal SIIC, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice.

Convention conclue avec la société AM Développement

Convention de garantie

Votre société a bénéficié d'une garantie consentie par la société AM Développement au profit d'un établissement bancaire moyennant une rémunération de 0,30 % HT l'an jusqu'à la date de remboursement du prêt au 22 octobre 2008.

La rémunération versée sur l'exercice s'élève à 17 772 € HT.

Convention conclue avec la SAS Thalie

Convention de garantie

Votre société a bénéficié d'une garantie consentie par la société Thalie au profit d'un établissement bancaire moyennant une rémunération de 0,30 % HT l'an jusqu'à la date de remboursement du prêt au 13 octobre 2008.

La rémunération versée sur l'exercice s'élève à 13 003 € HT.

Convention de garantie conclue avec la SAS Thalie et la SAS AM Développement

Convention de garantie

Votre société a bénéficié d'une garantie consentie par les sociétés AM Développement et Thalie au profit d'un établissement bancaire consentie moyennant une rémunération de 0,30 % HT l'an des montants garantis jusqu'à la date de remboursement du prêt au 6 octobre 2008.

Les rémunérations versées sur l'exercice s'élèvent à 4 548 € HT pour AM Développement et 29 360 € pour Thalie.

Paris et le Vésinet, le 24 décembre 2009

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

19.4 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2008

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application des articles L. 225-88, L. 225-79-1 et L. 225-90-1 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

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

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention d'affectation du bénéfice du contrat de garantie conclue avec la SARL Mallarmé

- Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe Bucheton.
Monsieur Philippe Bucheton est gérant de la SARL Mallarmé.

Votre société a souscrit le 13 septembre 2007 un nouveau contrat de garantie de taux plafond à 5% auprès de BNP Paribas, pour un montant complémentaire de 8 150 000 € sur une durée d'un an, avec effet au 31 mars 2008.

Cette convention a été autorisée par le conseil de surveillance de Bleecker du 13 septembre 2007.

Une affectation partielle du bénéfice de ce contrat a été consentie à la SARL MALLARME à effet du 31 mars 2008, le montant de la prime due par la SARL MALLARME est de 292,17 € HT.

Conventions conclues avec la SAS Thalie

- Membre du Directoire concerné : Madame Muriel Giraud.
Madame Muriel Giraud est présidente de la SAS Thalie.

Convention de compte courant

Votre société a momentanément bénéficié de la part de THALIE d'avances financières, le compte courant a été rémunéré sur la base du taux maximal d'intérêts déductibles pour les comptes d'associés, pour un montant de 61 418,14 € H.T. sur l'exercice. Ce compte courant a été soldé le 27 juin 2008.

Le conseil de surveillance du 5 décembre 2007 a autorisé le recours à cette avance financière.

Convention de garantie

Votre société a bénéficié d'une garantie consentie par THALIE au profit de la MONTE PASCHI BANQUE pour l'obtention d'un prêt de 7 millions d'Euros.

Cette garantie a été consentie moyennant une rémunération de 0,30 % H.T. l'an du montant délégué, soit 17 433 € H.T. au titre de l'exercice.

Le conseil de surveillance du 22 février 2008 a autorisé la signature de cette garantie et sa rémunération.

Convention de garantie conclue avec la SAS Thalie et la SAS AM Développement

- Membres du Directoire concernés : Madame Muriel Giraud et Monsieur Philippe Bucheton.
Madame Muriel Giraud est présidente de THALIE, Monsieur Philippe Bucheton est président d'AM DEVELOPPEMENT.

Votre société a bénéficié d'une garantie consentie par les sociétés AM DEVELOPPEMENT et THALIE au profit d'un établissement bancaire.

Cette garantie a été consentie moyennant une rémunération de 0,30 % H.T. l'an des montants garantis, soit 7 072 € H.T. pour AM DEVELOPPEMENT et 39 751 € pour THALIE.

La convention de garantie et les conditions de sa rémunération ont été autorisées par le conseil de surveillance du 1^{er} février 2008.

Conventions d'apports conclues avec la SARL Borodine et la SARL Saint-Saens

- Membres du Directoire et dirigeants concernés : Madame Muriel Giraud et Monsieur Philippe Bucheton.
Madame Muriel Giraud et Monsieur Philippe Bucheton sont cogérants des deux sociétés.

Aux termes de deux contrats d'apport avec les SARL BORODINE et SARL SAINT-SAENS, il est prévu que votre société fasse apport :

- à la SARL BORODINE du Contrat de Crédit-Bail Immobilier portant sur un immeuble sis à Bussy Saint Georges (77) Avenue de l'Europe, évalué à 6 850 000 €, moyennant l'attribution de 5 480 000 parts sociales nouvelles de 1,25 € chacune,
- à la SARL SAINT-SAENS du Contrat de Crédit-Bail Immobilier portant sur un immeuble sis à SATOLAS-ET-BONCE (38) ZAC de CHESNES NORD, évalué à 5 000 000 €, moyennant l'attribution de 4.000.000 de parts sociales nouvelles de la SARL SAINT-SAENS de 1,25 € chacune.

Ces apports ont été autorisés par le conseil de surveillance du 25 juillet 2008.

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

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec l'ensemble de vos filiales et sous filiales et la SNC SINOUE Immobilier

La marque "BLEECKER", dont votre société est propriétaire, est concédée à titre gratuit :

- à vos filiales et à vos sous-filiales,
- ainsi qu'à la SNC SINOUE IMMOBILIER, votre Asset manager, la licence non exclusive de la marque "BLEECKER" et du logo attaché.

Avec la SNC SINOUE Immobilier

Convention de domiciliation

La domiciliation de votre société vous est consentie par la SNC SINOUE IMMOBILIER moyennant un montant forfaitaire annuel de 900 € H.T..

Contrat de gestion

Aux termes du contrat, la SNC SINOUE IMMOBILIER assure les missions suivantes auprès de votre société :

- Assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d'acquisition :
 - assistance dans la recherche d'actifs,
 - audit des actifs sélectionnés,
 - négociation,
 - mise en place des financements.
- Prestations de refinancement :
 - conseil,
 - assistance à la recherche d'offres de prêt,
 - négociation,
 - rédaction des conventions pour la mise en place des refinancements.
- Prestations de vente :
 - conseils sur la sélection des actifs à céder,
 - assistance à la négociation,
 - rédaction des actes liés aux cessions d'actif.
- Supervision de la gestion immobilière déléguée aux administrateurs de biens,
- Assistance à la commercialisation locative,
- Organisation de la réalisation des travaux de construction ou de réhabilitation.

Ces prestations ont été consenties moyennant la somme de 1 587 119 €. H.T. contre 958 339 € H.T. au titre de l'exercice précédent.

Mandat de gestion et d'administration

La SNC SINOUE IMMOBILIER a poursuivi, en sa qualité d'administrateur de biens, sa mission qui consiste à assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte de votre Société et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers ou preneurs à crédit-bail immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

Dans le cadre des quatre contrats de crédit-bail dont bénéficie votre Société, des mandats de gestion et d'administration ont été signés avec la SNC SINOUE IMMOBILIER.

La rémunération de la SNC SINOUE IMMOBILIER est variable et correspond principalement à un pourcentage des encaissements au titre des loyers et charges de l'actif immobilier. Ce pourcentage est fixé en fonction des caractéristiques de l'actif immobilier (actif mono-locataire ou multi-locataires, immeuble de bureaux ou entrepôt, etc.). Pour les quatre mandats de gestion et d'administration confiés par la SA BLEECKER à la SNC SINOUE IMMOBILIER ce pourcentage correspond à 2% hors taxes des encaissements au titre des loyers et charges des actifs immobiliers objets des mandats.

Le montant total versé sur l'exercice au titre de ces quatre mandats s'élève à 80 602 € H.T..

Avec les filiales et les sous filiales de Bleecker

Convention de pool de trésorerie

Votre société assure le rôle de société centralisatrice de trésorerie aux conditions suivantes :

- Fusion des échelles d'intérêts réalisée par les banques des sociétés membres du pool,
- Intérêt aux taux fiscalement admis.

Les sociétés concernées sont les filiales et les sous filiales de Bleecker.

Convention de gestion de trésorerie

La convention de gestion de trésorerie entre votre Société et les sociétés VIVALDI et WAGNER, s'est poursuivie dans les mêmes conditions, à savoir :

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

Cette convention de gestion de trésorerie a été mise en place à la demande de la société EUROHYPO AKTIENGESELLSCHAFT dans le cadre des ouvertures de crédit que cette dernière a consenties aux SARL VIVALDI et WAGNER.

Convention financière

Au profit des filiales SARL RAMEAU et SARL ROSTAND

Une convention d'affectation partielle du bénéfice du contrat de garantie de taux plafond a été signée entre votre Société et les deux filiales. Aucune facturation n'a eu lieu sur l'exercice.

Sociétés	Montant couvert K€	Montant facturé aux filiales au cours de l'exercice
Rameau	5 380	néant
Rostand	7 170	néant

Au profit de la filiale SARL MALLARME

Une convention d'affectation partielle du bénéfice du contrat de garantie de taux plafond a été signée entre votre Société et la SARL Mallarmé. Aucune facturation n'a eu lieu sur l'exercice :

Société	Montant couvert K€	Montant facturé à la filiale au cours de l'exercice
Mallarmé	2 536	Néant

Au profit des filiales SARL RAMEAU, SARL ROSTAND, SARL MALLARME et SCI CARRE BOSSUET

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

Sociétés	Approbation par le Conseil de surveillance	Montant couvert (K€)	Date d'effet	Montant facturé aux filiales (€)
Mallarmé	31/08/2007	1 965	31/08/2007	} 1 979,20
		4 581	31/03/2008	
		4 627	31/03/2009	
		4 306	31/10/2011	
Carré Bossuet	31/08/2007	6 596	31/03/2008	} 2 838,52
		6 173	31/03/2009	
		5 051	31/10/2011	
Rameau	31/08/2007	5 068	31/03/2008	} 2 205,00
		4 791	31/03/2009	
		3 995	31/10/2011	
Rostand	31/08/2007	7 033	31/03/2008	} 3 155,16
		6 753	31/03/2009	
		6 308	31/10/2011	

Convention d'intégration fiscale

Votre société s'est constituée en juin 2007, société mère du groupe et seule redevable de l'impôt société dû par le groupe formé avec les SARL suivantes :

ANATOLE FRANCE	MOUSSORGSKI
BALZAC	MOZART
BARTOK	PROUST
BOSSUET	RACINE
BRAHMS	RAMEAU
CHATEAUBRIAND ex SARTRE	RAVEL
CORNEILLE	ROSTAND
DUMAS	STRAUSS
GIDE	VARESE
HAENDEL	VERDI
LULLI	VICTOR HUGO
MAHLER	VIVALDI
MALLARME	TCHAIKOVSKI
MOLIERE	WAGNER

Compte tenu de l'option pour le régime fiscal SIIC, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice.

Avec la société AM Développement

Convention de garantie

Votre société a bénéficié d'une garantie consentie par la société AM DEVELOPPEMENT au profit d'un établissement bancaire.

Cette garantie a été consentie moyennant une rémunération de 0,30 % H.T., soit 22 050 € H.T..

Paris et le Vésinet, le 12 janvier 2009

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

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

20.1 Comptes consolidés

20.1.1 Comptes semestriels consolidés au 28 février 2011

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre du premier semestre clos le 28 février 2011, accompagnés de données comparatives au titre du premier semestre clos 28 février 2010 établies selon les mêmes principes comptables, figurent en annexe 1 du présent document de référence.

20.1.2 Comptes consolidés au 31 août 2010

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2010, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2009 établies selon les mêmes principes comptables, figurent en annexe 2 du présent document de référence.

20.1.3 Comptes consolidés au 31 août 2009

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2009, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2008 établies selon les mêmes principes comptables, figurent en annexe 3 du présent document de référence.

20.1.4 Comptes consolidés au 31 août 2008

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2008, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2007 établies selon les mêmes principes comptables, figurent en annexe 4 du présent document de référence.

20.2 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

20.2.1 Comptes semestriels consolidés au 28 février 2011

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 semestriels consolidés de la société BLEECKER, relatifs à la période du 1er septembre 2010 au 28 février 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1 Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les évolutions des règles et méthodes comptables exprimées dans la note 9.2 " Amendements et interprétations des normes IFRS applicables à compter des exercices ouverts le 1er janvier 2010 " de l'annexe aux comptes consolidés.

2 Vérification spécifique

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

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

Paris, le 27 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Didier Clément
Associé

FAREC
Jean-Pierre Bertin
Associé

20.2.2 Comptes consolidés au 31 août 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 août 2010 sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de présentation mentionné dans la note 9.2 " Changements de méthodes comptables " de l'annexe aux comptes consolidés.

2 Justification des appréciations

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

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note n° 9.2 de l'annexe décrit les changements de présentation intervenus au cours de l'exercice clos le 31 août 2010. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de ces changements et le caractère approprié de l'information donnée dans l'annexe.

Comme indiqué dans la note 9.4.2.1 " Immeubles de placement (IAS 40) " de l'annexe aux états financiers consolidés, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Par ailleurs, la note 9.4.12.2 " Les risques de marché " expose le risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers auquel est exposée la société.

Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues dans les expertises immobilières et à nous assurer que les notes de l'annexe donnent une information appropriée. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations retenues.

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

3 Vérification spécifique

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

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

Paris et Le Vésinet, le 23 décembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

20.2.3 Comptes consolidés au 31 août 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 août 2009 sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes consolidés

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

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

2 Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans la note 9.3.2.1 " Immeubles de placement (IAS 40) " de l'annexe aux états financiers consolidés, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par des experts indépendants. Par ailleurs, la note 9.3.12.2 " Les risques de marché " expose le risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers auquel est exposée la société.

Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues dans les expertises immobilières et à nous assurer que les notes de l'annexe donnent une information appropriée. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations retenues.

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

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Le Vésinet, le 24 décembre 2009

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

20.2.4 Comptes consolidés au 31 août 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société BLEECKER, relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 août 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1 " Faits significatifs " de l'annexe, concernant l'absence de comparabilité du compte de résultat consolidé de l'exercice clos le 31 août 2008, avec celui clos le 31 août 2007.

2. Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans la note "Immeubles de Placement" de l'annexe aux états financiers, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues et à nous assurer que les notes de l'annexe donnent une information appropriée. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations retenues.

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

3. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Le Vésinet, le 29 décembre 2008

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Didier Clément
Associé

Lionel Palicot

20.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes

20.3.1 Rémunération des Commissaires aux Comptes pour l'exercice clos au 31 août 2008

	GRANT THORNTON				LIONEL PALICOT			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2008	31/08/2007	31/08/2008	31/08/2007	31/08/2008	31/08/2007	31/08/2008	31/08/2007
Audit								
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
<input type="checkbox"/> Émetteur	105 938	30 000	35 %	37 %	33 684	30 000	35 %	37 %
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement	193 453	50 420	65 %	63 %	62 556	50 420	65 %	63 %
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<input type="checkbox"/> Émetteur								
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement								
Sous-total	299 392	80 420	100 %	100 %	96 240	80 420	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social		0		0		0		0
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)		0		0		0		0
Sous-total		0		0		0		0
TOTAL	299 392	80 420	100 %	100 %	96 240	80 420	100 %	100 %

20.3.2 Rémunération des Commissaires aux Comptes pour l'exercice clos au 31 août 2009

	GRANT THORNTON				LIONEL PALICOT			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2009	31/08/2008	31/08/2009	31/08/2008	31/08/2009	31/08/2008	31/08/2009	31/08/2008
Audit								
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
<input type="checkbox"/> Émetteur	133 120	105 938	84,00 %	35 %	79 360	33 684	100 %	35 %
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement	12 960	193 453	8,20 %	65 %	62 556			65 %
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	12 461		7,80 %					
<input type="checkbox"/> Émetteur								
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement								
Sous-total	158 541	299 392	100 %	100 %	79 360	96 240	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social								
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)								
Sous-total								
TOTAL	158 541	299 392	100 %	100 %	79 360	96 240	100 %	100 %

20.3.3 Rémunération des Commissaires aux Comptes pour l'exercice clos au 31 août 2010

	GRANT THORNTON				LIONEL PALICOT			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2010	31/08/2009	31/08/2010	31/08/2009	31/08/2010	31/08/2009	31/08/2010	31/08/2009
Audit								
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
<input type="checkbox"/> Émetteur	111 040	133 120	89,55 %	84,00 %	69 612	79 360	100%	100 %
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement	12 960	12 960	10,45 %	8,20 %				
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<input type="checkbox"/> Émetteur		12 461		7,80 %				
<input type="checkbox"/> Filiales intégrées globalement								
Sous-total	124 000	158 541	100 %	100 %	69 612	79 360	100%	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social								
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)								
Sous-total		0		0 %	0		0%	
TOTAL	124 000	158 541		100 %	69 612	79 360	100%	100 %

Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2006	31/08/2007	31/08/2008	31/08/2009	31/08/2010
I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE					
a) Capital Social.....	1 054 502	15 393 600	18 703 688	18 002 587,5	18 002 587,5
b) Nombre d’actions émises.....	47 824	1 026 240	1 013 750	0	0
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....				975 750	975 750
II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	347 619	3 629 895	4 577 818	685 356	308 943
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	200 025	9 274 349	(2 258 631)	6 594 876	(3 045 220)
c) Impôt sur les bénéfices.....	70 749	(256 801)	407 877	-	-
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	79 395	9 344 276	(3 092 952)	(11 536 348)	15 079 651
e) Montant des bénéfices distribués.....	509 804	79 387,84	82 099,20	-	-
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	2,70	9,29	(2,63)	6,75	(3,12)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	1,66	9,11	(3,05)	(-18,45)	15,45
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	1,66	0,08	-	-	-
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (moyen).....	3	3	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	102 488	36 970	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	29 260	15 925	-	-	-

20.4 Informations financières pro-forma

Néant.

20.5 États financiers consolidés

Cf. paragraphe 20.1 ci-avant du présent document de référence.

20.6 Vérification des informations financières historiques annuelles

Cf. paragraphe 20.1 ci-avant du présent document de référence.

Cf. paragraphe 20.2 ci-avant du présent document de référence.

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

Cf. paragraphe 20.4 ci-avant du présent document de référence.

20.7 Date des dernières informations financières annuelles

31 Août 2010.

20.8 Informations intermédiaires et autres

28 février 2011 (voir paragraphe 20.1 ci-avant).

20.9 Politique de distribution de dividendes

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

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

20.10 Procédures judiciaires et arbitrage

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

20.11 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

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

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 Capital Social

21.1.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société s'élève à 18 002 587,50 euros, réparti en 975 750 actions de 18,45 euros de nominal, chacune entièrement libérées, toute de même catégorie.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

Il n'existe pas de titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Actions d'autocontrôle et d'autodétention

Il n'existe pas d'action d'autocontrôle.

La Société détient, à la date du présent document de référence, 95 000 de ses propres actions.

Les titres d'autodétention détenus par BLEECKER sont enregistrés à leur coût auquel ils lui ont été apportés en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autodétention de la Société sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

21.1.4 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société

21.1.4.1 Capital potentiel

Néant

21.1.4.2 Capital autorisé non émis

21.1.4.2.1 Tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Directoire actuellement en vigueur

Le tableau suivant présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Directoire par l'assemblée générale du 10 février 2011 afin de permettre au Directoire de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

A la date du présent document de référence, le Directoire n'a utilisé aucune des délégations de compétence et autorisations financières ci-après décrites.

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport	9 000 000 €	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec maintien du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 9.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)		
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 9.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)		
Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans DPS, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10% du capital social	Limite de 10% du capital par période de 12 mois (*) (**)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Possibilité offerte, en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS, d'augmenter le nombre de titres émis (dans la limite des plafonds prévus par l'AG) lorsque le Directoire constatera une demande excédentaire dans les 30 jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale	Limite de 15% du nombre de titres de l'émission initiale (*) (**)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Délégation à l'effet de procéder à l'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société	Limite de 10% du capital au moment de l'émission (*) (**)	26 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Autorisation, de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant
Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 10.02.2011)	Néant

(*) Dans la limite globale de 9.000.000 €

(**) Dans la limite globale de 100.000.000€

21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital social

Néant.

21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le place sous option

Néant.

21.1.7 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois dernières années

Aucune modification n'a été apportée au capital social de la Société au cours du dernier exercice clos le 31 août 2010.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du capital social de la Société au cours des trois derniers exercices.

Date	Nature de l'opération	Apports et Augmentations – Réductions du capital	Prime d'émission et d'apport	Réserve indisponible	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social
31/08/09	Réduction de capital par voie d'annulation de 38 000 actions	- 701 100 €	N/A	-	1 013 750	975 750	18,45 €	18 002 58,50 €
31/08/10	Pas de modification du capital							18 002 587,50 €
28/02/11	Pas de modification du capital							18 002 587,50 €

A noter que la Société a consenti des nantissements de titres de participation de ses filiales au profit d'établissements de crédit (cf. annexe 1, section 7.2.).

21.2 Acte constitutif et statuts

21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la cession, la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous immeubles ou biens et droits mobiliers ou immobiliers, quel que soit l'usage de ces immeubles ou biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens ;

- toutes opérations financières permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeuble, droits mobiliers ou immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles ;
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes ou indirectes ;
- à titre accessoire des opérations susvisées, les activités de marchand de biens et de promotion ;
- et généralement toutes opérations financières, en ce compris la constitution de garanties, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société ci-dessus ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

21.2.2 Disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

Article 12

Composition du conseil de surveillance

1. Le conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

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

LE NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AYANT DEPASSE L'AGE DE SOIXANTE-DIX (70) ANS NE PEUT ETRE SUPERIEUR AU TIERS DU NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN FONCTION. LORSQUE CETTE PROPORTION SE TROUVE DEPASSEE, LE PLUS AGE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, LE PRESIDENT EXCEPTE, CESSE D'EXERCER SES FONCTIONS A L'ISSUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

2. Pendant la durée de son mandat, chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'une (1) action au moins.
3. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée fixée par la décision de l'assemblée générale les nommant mais ne pouvant pas excéder six (6) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Article 13

Présidence du conseil de surveillance

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

IL DETERMINE LEURS REMUNERATIONS, FIXES OU VARIABLES.

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

2. Le vice-président remplit les mêmes fonctions et a les mêmes prérogatives, en cas d'empêchement du président, ou lorsque le président lui a temporairement délégué ses pouvoirs.
3. Le conseil de surveillance peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi ses membres.

Article 14 **Délibérations du conseil de surveillance**

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

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

2. Les réunions sont tenues et les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.
3. Si le règlement intérieur du conseil de surveillance le prévoit, les membres du conseil peuvent participer aux réunions de celui-ci (en étant réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité) par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur, à l'exception des cas où la loi prévoit la présence physique obligatoire des membres du conseil de surveillance et s'agissant des réunions concernant l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses président et vice-président et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du directoire.
4. Les procès-verbaux des réunions du conseil sont dressés, et des copies ou extraits en sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Article 15 **Pouvoirs du conseil de surveillance**

1. Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le directoire.

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

Le directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la société, avec tous les éléments permettant au conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les comptes trimestriels et semestriels.

Il lui présente les budgets et plans d'investissement une fois par semestre.

APRES LA CLOTURE DE CHAQUE EXERCICE, DANS LES DELAIS REGLEMENTAIRES, LE DIRECTOIRE LUI PRESENTE, AUX FINS DE VERIFICATION ET CONTROLE, LES COMPTES ANNUELS, LES

COMPTES CONSOLIDES, ET SON RAPPORT A L'ASSEMBLEE. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE PRESENTE A L'ASSEMBLEE ANNUELLE SES OBSERVATIONS SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE ET SUR LES COMPTES ANNUELS, SOCIAUX ET CONSOLIDES.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le conseil de surveillance ou par ses membres.

2. Le conseil de surveillance nomme et peut révoquer les membres du directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des statuts.
3. Le conseil de surveillance arrête le projet de résolution proposant à l'assemblée générale la désignation des commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.
4. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du conseil de surveillance :
 - a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
 - la cession d'immeubles par nature,
 - la cession totale ou partielle de participations,
 - la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.
 - b) toute convention soumise à l'article L.225-86 du code de commerce.
5. Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le conseil de surveillance peut autoriser d'avance le directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées au a) du paragraphe 4 ci-dessus.
6. Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

Article 16

Rémunération des membres du conseil de surveillance

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

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

Article 17

Composition du directoire

1. La société est dirigée par un directoire, composé de deux à sept membres, nommés par le conseil de surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du conseil de surveillance, conformément à la loi et aux statuts.
2. Les membres du directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires. Ils sont obligatoirement des personnes physiques. Ils sont toujours rééligibles. Aucun membre du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire.

LA LIMITE D'AGE POUR EXERCER LA FONCTION DE MEMBRE DU DIRECTOIRE EST FIXEE A SOIXANTE-CINQ (65) ANS. TOUT MEMBRE DU DIRECTOIRE QUI ATTEINT CET AGE EST REPUTE DEMISSIONNAIRE D'OFFICE.

Chaque membre du directoire peut être lié à la société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions, et après leur expiration.

3. Le directoire est nommé pour une durée de six (6) ans. En cas de vacance d'un siège, le conseil de surveillance, conformément à la loi, nomme le remplaçant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.
4. Tout membre du directoire est révocable, soit par le conseil de surveillance, soit par l'assemblée générale sur proposition du conseil de surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts. La révocation d'un membre du directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail.

Article 18

Présidence du directoire. Direction générale

1. Le conseil de surveillance confère à l'un des membres du directoire la qualité de président. Il exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du directoire. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.
2. Le conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du directoire qui portent alors le titre de directeur général.
3. Les fonctions de président et, le cas échéant, de directeur général, attribuées à des membres du directoire, peuvent leur être retirées à tout moment par le conseil de surveillance.
4. Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la société sont valablement accomplis par le président du directoire ou par un directeur général.

Article 19

Délibérations du directoire

1. Le directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation de son président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le président du directoire ou, en son absence, le directeur général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du directoire ayant pris part à la séance.
5. Le directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au conseil de surveillance.

Article 20 **Pouvoirs et obligations du directoire**

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

AUCUNE RESTRICTION DE SES POUVOIRS N'EST OPPOSABLE AUX TIERS, ET CEUX-CI PEUVENT POURSUIVRE LA SOCIETE, EN EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS EN SON NOM PAR LE PRESIDENT DU DIRECTOIRE OU UN DIRECTEUR GENERAL, DES LORS QUE LEURS NOMINATIONS ONT ETE REGULIEREMENT PUBLIEES.

2. Les membres du directoire peuvent, avec l'autorisation du conseil de surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En aucun cas cependant, cette répartition ne peut dispenser le directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes pour la gestion de la société, ni être invoquée comme une cause d'exonération de la responsabilité solidaire du directoire, et de chacun de ses membres.
3. Le directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires.
4. Le directoire établit, et présente au conseil de surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par le paragraphe 1 de l'article 15 des statuts.

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

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

Article 21 **Rémunération des membres du directoire**

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

21.2.3 Dispositions des statuts relatives aux droits attachés aux actions

Article 10 **Droits attachés à chaque action**

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

21.2.4 Modifications des droits attachés aux actions

La modification des droits attachés aux actions est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

21.2.5 Dispositions des statuts relatives aux Assemblées Générales d'actionnaires

Article 23 Assemblées d'actionnaires

1. Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

En outre, l'avis de convocation des assemblées générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 9 alinéa 5 des statuts.

2. Chaque action donne droit à une voix

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, ou au locataire d'actions, selon les cas, dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire, ou au bailleur, selon les cas, dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la société par lettre recommandée adressée au siège social, la société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Dans tous les cas, le nu-propriétaire, ou le bailleur, selon les cas, a le droit de participer aux assemblées générales.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

3. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Peuvent participer aux assemblées :

- Les propriétaires d'actions nominatives ayant justifié de leur qualité d'actionnaire par l'enregistrement comptable de leurs titres au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris ;

- Les propriétaires d'actions au porteur ayant justifié de leur qualité d'actionnaire par l'enregistrement comptable de leurs titres auprès d'un intermédiaire habilité au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. Pour justifier de cet enregistrement comptable, l'intermédiaire habilité délivrera à l'émetteur une attestation de participation à l'assemblée, pouvant lui parvenir jusqu'à l'ouverture de l'assemblée.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées personnellement ou par mandataire, selon les conditions fixées par la loi et les règlements.

Tout actionnaire peut participer à toute assemblée en votant par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la société trois (3) jours au moins avant la date de l'assemblée.

Les procurations et formulaires de vote par correspondance peuvent être adressés par voie électronique dans les conditions légales et réglementaires applicables et constituant un procédé fiable d'identification au sens de l'article 1316-4 du Code civil.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes de la société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du cinquième alinéa de l'article 9 des statuts au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'assemblée.

4. Les assemblées sont présidées par le président du conseil de surveillance ou, en son absence, par le vice-président. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.
5. Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

21.2.6 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

21.2.7 Dispositions des statuts relatives aux franchissements de seuils

Article 9

Information sur la détention du capital social

Toute personne physique ou morale qui vient à détenir, directement ou indirectement, seul ou de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce, ou en raison des cas d'assimilation prévus à l'article L.233-9-I du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à deux pour cent (2%) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil et chaque fois qu'elle franchit un multiple de ce seuil en capital ou en droits de vote, porter à la connaissance de la société le nombre total d'actions, de droits de vote, et de titres donnant accès à terme au capital de la société qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la société, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social de la société, dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour

cent (5 %) au moins du capital de la société, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation adressée au siège social de la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour le calcul des seuils susvisés, il doit être tenu compte au dénominateur du nombre total d'actions composant le capital et auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable dès lors qu'est franchi ou atteint à la baisse le seuil de deux pour cent (2 %) du capital et des droits de vote et chaque fois qu'est franchi à la baisse un multiple de ce seuil en capital ou en droits de vote.

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10% des droits à dividendes de la société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

21.2.8 Dispositions des statuts relatives aux modification du capital social

Article 11

Modification du capital social - Libération des actions

Le capital social peut être modifié de toutes les manières autorisées par la loi.
Les actions sont émises et libérées dans les conditions prévues par la loi.

22. CONTRATS IMPORTANTS

Sur les deux dernières années, la Société n'a conclu aucun contrat important n'entrant pas dans le cadre normal de ses affaires.

Pour les contrats conclus avec des sociétés liées, cf. section 19.1 du présent document de référence.

Il est toutefois précisé que le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel Marilhac-Giraud et Monsieur Philippe Bucheton, respectivement Président du Directoire et Directeur Général Membre du Directoire, agissant de concert. La SNC SINOUE IMMOBILIER assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Dans le cadre du contrat de gestion (prestations d'*asset management*) la SNC SINOUE IMMOBILIER assure les missions suivantes :

- Au bénéfice de la SA BLEECKER :
 - a) *Assistance à la stratégie du groupe* : assistance à la définition de la stratégie et à sa mise en œuvre ;
- Au bénéfice de la SA BLEECKER et/ou ses filiales :
 - b) *Prestations d'acquisition* : assistance dans la recherche d'actifs, dans la procédure d'audit de ces actifs, dans les négociations avec les vendeurs, pour la mise en place du ou des financements nécessaires à l'acquisition de ces actifs et le suivi des processus d'acquisition jusqu'à leur terme ;
 - c) *Prestations de financement* : conseils, hors tout processus d'acquisition ou de cession, sur l'opportunité de mettre en place des financements ; assistance à la recherche d'offres de prêt puis à leur négociation ; examen et rédaction de toute convention pour la mise en place des financements et le suivi des processus jusqu'à leur terme ;
 - d) *Prestations de vente* : conseils dans le cadre de la politique d'arbitrage et identification des actifs à céder ; suggestion d'agents immobiliers pouvant intervenir dans le cadre de ces cessions ; assistance dans le cadre des négociations et de la rédaction des actes liés aux cessions et le suivi des processus de vente jusqu'à leur terme ;
 - e) *Supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens* ;
 - f) *Assistance à la commercialisation locative* ; et
 - g) *Organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation.*

La SNC SINOUE IMMOBILIER perçoit, au titre de ces missions, les rémunérations suivantes :

- De la SA BLEECKER :
 - a) *Au titre de l'assistance à la stratégie du groupe* : une rémunération trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe égal à 0,1875% de la dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus par la société, ses filiales et participations, au premier jour du trimestre civil considéré ;
- De la société bénéficiaire des prestations (soit la SA BLEECKER, soit l'une ou l'autre de ses filiales) :
 - b) *Au titre des prestations d'acquisition* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix d'acquisition, étant précisé que :

- * en cas de levée anticipée d'une option d'un contrat de crédit-bail immobilier, le taux de 1,50% sera ramené à 0,30% et qu'une levée d'option au terme d'un contrat de crédit-bail immobilier ne donnera pas lieu à rémunération ;
- * en cas d'acquisition réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix d'acquisition du terrain ou de l'immeuble en cas d'acquisition concomitante ;
 - * en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement ;
- c) *Au titre des prestations de financement* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1% du montant en principal du financement ;
- d) *Au titre des prestations de vente* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix de vente, étant précisé que :
 - * en cas de vente réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, une rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix de vente du terrain ou de l'immeuble en cas de vente concomitante ;
 - * en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement.
- e), f) et g) *Au titre des prestations de supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens, de l'assistance à la commercialisation locative, et de l'organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation* :
 - Une rémunération globale trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe de 0,1875% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble des immeubles détenus par la SA BLEECKER ou la filiale concernée au premier jour du trimestre civil considéré ; ou
 - Un montant forfaitaire global de 1.000 € par trimestre, si la SA BLEECKER ou la filiale concernée n'est pas propriétaire d'un immeuble au premier jour du trimestre civil considéré.

L'Honoraire d'Asset Management ne peut être inférieur à un montant forfaitaire de 1.000 euros hors taxe par trimestre, soit le montant fixé lorsque la société considérée n'est pas propriétaire d'un Immeuble.

Ce contrat a une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2011 et est tacitement renouvelable pour des périodes identiques.

Aux termes des mandats de gestion, Sinouhé Immobilier, en sa qualité d'administrateur de biens, a pour mission d'assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le comptes des filiales de Foncière Saint Honoré propriétaires des biens immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

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

La rémunération de Sinouhé Immobilier est variable et correspond principalement à un pourcentage des encaissements au titre des loyers et charges de l'actif immobilier. Ce pourcentage est fixé en fonction des caractéristiques de l'actif immobilier (actif mono-locataire ou multi-locataires, immeuble de bureaux ou entrepôt, etc.). Ce pourcentage correspond en moyenne à 3% hors taxes sur la base des sommes hors taxes facturées par la SNC SINOUHE IMMOBILIER aux Locataires des actifs immobiliers objets des mandats.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur. Pour l'exercice 2010, la Société a mandaté pour l'ensemble de son portefeuille d'actifs, le cabinet de renommée internationale Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise), 11-13 Avenue de Friedland 7008 Paris. Conformément aux recommandations du code de déontologie des SIIC, elle prévoit de procéder à une rotation de son expert tous les 5 à 7 ans.

Le groupe C&W est né en 1998 de la fusion entre la société internationale de conseil en immobilier Cushman & Wakefield, dont le siège social se trouvait à New York, et la société européenne spécialisée en immobilier Healey & Baker, basée à Londres.

Il se distingue aujourd'hui par la combinaison de connaissances qu'il offre par l'intermédiaire de ses différentes entités telles que les départements transactions locatives, conseil à l'investissement, conseil utilisateur et la société d'évaluations d'actifs immobiliers (C&W Expertise).

La société C&W Expertise fait partie de l'AFREXIM, garantie de sa totale indépendance, et est signataire de la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » élaborée sous l'égide de l'IFEI (Institut Français des Experts Immobiliers) en date de juin 2006.

Les évaluations ont été réalisées conformément à la définition de la « Juste Valeur » telle qu'établie par les normes IFRS et en application des termes de la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » et des « *Practice Statements* » contenus dans le « *RICS Appraisal and Valuation Standards* » (le *Red Book*) publié par « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* » (RICS) en janvier 2008.

Chaque mission d'expertise est une *Regulated Purpose Valuation* telle que définie dans le Red Book et a donné lieu à un rapport détaillé au sens de la charte IFEI au 31 août 2010.

Tous les biens détenus ont été évalués et visités individuellement avec une approche par capitalisation des revenus (méthode dite « *hardcore & topslice* ») recoupée le cas échéant par une approche par comparaison directe avec les transactions effectuées sur des biens comparables sur le marché.

Ni la Société ni son prestataire Sinouhé Immobilier ne procèdent à des valorisations internes du patrimoine immobilier du Groupe BLEECKER. Leur intervention se limite, à l'occasion des travaux des experts, à fournir à ceux-ci les éléments d'informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à procéder à une relecture des travaux des experts à l'état de projet.

Au 31 août 2010, la valeur hors droits du patrimoine de la SIIC BLEECKER (composé de 26 actifs immobiliers) communiquée par le cabinet C&W s'établit à 400,81 M€. Cette valeur est celle retenue par BLEECKER pour l'établissement de ses comptes annuels à cette même date.

Au 31 août 2010, le taux de vacance géographique (rapport entre le nombre de m² vacants et la surface totale), en pourcentage de la surface totale, s'établit à 29,3%. Il intègre une vacance technique induite par les actifs en rénovation de 0,48%, étant précisé qu'un actif en cours de commercialisation à la clôture, représente à lui seul 19,4% de la surface totale.

Le taux d'occupation financier (rapport entre les loyers facturés et les loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués – les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché) au 31 août 2010, est de 77,8%.

Le tableau ci-dessous indique les intervalles des taux de rendement (rapport entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par le Groupe i.e. prix d'acquisition + frais et droits de mutation) retenus par l'expert en évaluation immobilière pour l'exercice 2010 en fonction des classes d'actif :

	4,50%<Tx Rdt<8,75%	7,75%<Tx Rdt<8%	7,75%<Tx Rdt<8,5%
Bureaux, commerces et habitations	X		
Plate-Formes logistiques		X	
Activités		X	X

Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 400,81 M€ susvisé serait portée à 483,57 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 100 points de base et ramenée à 343,69 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 100 points de base.

Le Groupe BLEECKER s'efforce de respecter les principes relatifs à l'expertise des actifs immobiliers énoncés dans le Code de Déontologie des SIIC. Les honoraires versés par le Groupe à ses experts immobiliers sont déterminés sur la base d'un forfait par actif faisant l'objet de l'expertise. Le Groupe s'engage à satisfaire au principe d'attribution au plus de deux mandats consécutifs de quatre ans à un même expert, ou lorsque l'expert est une société, à veiller à la rotation interne des équipes chargées de l'expertise au sein de la société, au terme d'une période de sept ans.

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 39 Avenue George V – 75008 PARIS :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les rapports des Commissaires aux Comptes de la Société et les états financiers des trois derniers exercices ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des trois exercices précédant la publication du présent document de référence ;
- tous rapports, courriers et autres documents, évaluation et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, lorsque ces documents sont prévus par la loi, et plus généralement tous autres documents prévus par la loi.

L'information réglementée, au sens du Règlement Général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société (www.bleecker.fr)

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les filiales de la Société au 31 août 2010 sont présentées dans l'Annexe au rapport du Directoire sur la gestion de la Société et l'activité du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 août 2010 qui est également disponible sur le site Internet de la Société (www.bleecker.fr)

ANNEXE 1

I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 28 02 2011	BLEECKER 31 08 2010	BLEECKER 28 02 2010
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIF				
ACTIF NON COURANT				
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	10.1.1.1	3 000	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000	3 000
Immeuble de placement	10.1.1.2	346 497	393 380	361 842
Actifs destinés à la vente	101.1.2	51 400		
Immobilisations corporelles	101.1.2	0	0	0
Immobilisations en cours	10.1.1.2	2 913	7 430	4 739
Immobilisations corporelles		400 810	400 810	366 581
Titres participation mise en équivalence				
Créances rattachées à des participations	10.1.1.3			
Créance d'impôt différé	10.1.1.3			
Autres titres immobilisés				
Autres actifs à plus d'un an	10.1.1.3	6 905	6 896	6 693
Immobilisations financières		6 905	6 896	6 693
ACTIFS COURANTS				
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	2 162	7 327	8 275
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	298	235	203
Autres créances à moins d'un an	10.1.1.6	4 318	5 947	5 469
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	425	297	520
Divers		7 204	13 806	14 467
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10.1.1.8	1 508	1 659	2 299
Charges constatées d'avance	10.1.1.9	780	488	614
TOTAL ACTIF		420 206	426 660	393 654

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

		BLEECKER	BLEECKER	BLEECKER
	Notes	28 02 2011	31 08 2010	28 02 2010
		K €	K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES				
Capital social	10.1.2.1	18 003	18 003	18 003
Primes d'émission, de fusion, d'apport			0	0
Réserve légale		674	651	651
Report à nouveau		439	-14 618	-14 618
Réserve consolidées Groupe		17 623	2 631	2 634
Résultat de l'exercice Groupe		2 827	30 072	-3 424
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE				
Résultat intérêts minoritaires		478	4 410	-259
Réserve consolidées minoritaire		8 417	4 007	3 055
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES				
Emprunts et dettes financières à plus d'un an		290 959	302 415	308 132
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	275 353	286 296	291 527
> Dont autres	10.1.2.2	15 606	16 119	16 605
Provision pour impôt différé passif/impôt de sortie				
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	4 507	4 008	4 730
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	773	773	773
Autres dettes à plus d'un an				
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes fournisseurs et autres dettes	10.1.2.5	50 478	52 196	51 952
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10.1.2.2	22 874	14 424	14 754
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		21 875	13 466	13 835
> Dont autres		999	958	919
PASSIFS COURANTS				
Produits constatés d'avance	10.1.2.6	2 154	6 967	7 272
Comptes de régularisation				
Total général				
		420 206	426 660	393 654

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 28 02 2011	BLEECKER 31 08 2010	BLEECKER 28 02 2010
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT				
Chiffre d'affaires hors taxes		13 013	25 945	12 310
Autres produits		2 380	3 282	1 419
Produits opérationnels	10.2.1	15 392	29 227	13 729
Charges externes		4 754	9 582	5 090
Impôts et taxes		2 014	3 156	1 846
Salaires et traitements		0	0	0
Dotations aux amortissements et provisions		9 334	16 297	8 060
Autres charges		26	632	1
Charges opérationnelles	10.2.2	16 129	29 667	14 997
Juste valeur des immeubles	10.2.3	7 673	43 630	2 288
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif		6 937	43 190	1 020
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie				
Produits des autres valeurs mobilières		3	13	11
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		8	63	48
Autres produits financiers		18	231	84
Produits financiers		30	307	144
Dotations financières aux provisions				
Intérêts et charges financières		3 790	7 946	3 966
Juste valeur instruments financiers	9.4.3	-129	1 069	881
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Charges financières		3 661	9 015	4 847
Résultat financier		-3 631	-8 708	-4 704
Résultat des cessions d'actifs			0	0
Résultat exceptionnel - Variation de périmètre			0	0
Résultat opérationnel après cession d'actif		3 305	34 482	-3 684
Produits d'impôt		0	0	0
Résultat net		3 305	34 482	-3 684
Part du Groupe		2 827	30 072	-3 424
Intérêts minoritaires		478	4 410	-259
Résultat par action ⁽¹⁾		3.75	39.15	-4.18

⁽¹⁾ Le nombre d'actions Bleecker S.A. est au 28.02.2011 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 28.02.2011 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

	975 750
	-95 000
	880 750

	BLEECKER	BLEECKER	BLEECKER
	28 02 2011	31 08 2010	28 02 2010
État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	K €	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS	NET IFRS
Résultat net	3 305	34 482	-3 684
Écarts de conversion			
Réévaluation des instruments dérivés de couverture			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Réévaluation des immobilisations			
Écarts actuariels sur les régimes à prestations définies			
Quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts			
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	3 305	34 482	-3 684
<i>Dont part groupe</i>	2 827	30 072	-3 424
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	478	4 410	-259

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	28-févr-11	31-août-10	28-févr-10
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		2 827	30 072	(3 424)
Part relative aux intérêts minoritaires		478	4 410	(259)
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>		7 511	14 079	8 060
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>				
<i>Charges / (Produits) d'impôts différés</i>				
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>				
<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 courantes</i>		(7 673)	(43 630)	(2 288)
<i>Juste valeur des immeubles</i>		(129)	1 069	881
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>				
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		3 014	6 000	2 969
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants		(312)	4 207	3 671
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		2 702	10 207	6 640
Investissements :				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		162	(7 588)	(8 682)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(9)	(275)	(72)
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>			0	0
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>	10.3.1		0	0
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			10 089	10 089
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>	10.3.2		957	8
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		153	3 183	1 344
<i>Accroissement net/(Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>		(3 006)	(20 531)	(14 485)
<i>Distribution de dividendes au public</i>				
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>				
<i>Augmentations et réduction de capital</i>				
<i>Variation autres réserves</i>				
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(3 006)	(20 531)	(14 485)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		(151)	(7 141)	(6 501)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		1 659	8 800	8 800
Trésorerie à la clôture de l'exercice		1 508	1 659	2 299

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	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 2009	18 003		651	5 242	9	- 3 081	29 059	-43 212	6 671	3 046	9 717
Prime de fusion (pertes intercalaires)									0		0
Augmentation de capital								0	0		0
Autres réserves						-11 536	11 536		0		8
Report à nouveau									0		0
Distribution dividendes										0	0
Affectation résultat 2009							- 43 212	43 212			
Résultat de la période								30 072	30 072	4 410	34 482
Variation de périmètre							-4		- 4	961	957
Au 31 08 2010	18 003		651	5 242	9	-14 618	- 2 621	30 072	36 739	8 417	45 156
Prime de fusion (pertes intercalaires)									0		0
Augmentation de capital								0	0		0
Autres réserves									0		0
Report à nouveau									0		0
Distribution dividendes										0	0
Affectation résultat 2010			23			15 058	14 991	-30 072		0	0
Résultat de la période								2 827	2 827	478	3 305
Variations de périmètre									0	0	0
Au 28 02 2011	18 003		674	5 242	9	440	12 372	2 827	39 566	8 895	48 461

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

Préambule

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développé sur le marché des locaux d'activités, bureaux et plateformes logistiques.

Les états financiers consolidés au 28 février 2011 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 11 avril 2011 et présentés au Conseil de Surveillance le 26 avril 2011.

1 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1 Période 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011

BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte le 10 février 2011, approuvant les comptes sociaux et consolidés au 31 août 2010.

1.1.1 Travaux de rénovation

Les travaux de rénovation de l'immeuble sis 10 Rue Lafayette à PARIS (75009) appartenant à la SARL MALLARME se sont achevés le 28 février 2011, ce qui explique essentiellement la baisse des immobilisations en cours (4,517 M€). Cet immeuble, loué à 41,45% sur la période, est loué à 61% depuis le 1^{er} mars 2011.

1.1.2 Participations

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

1.1.3 Vérification de comptabilité

Au cours de la période la SARL ROSTAND a fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31.08.2008, 31.08.2009 et 31.08.2010. Ce contrôle s'est conclu le 24 mars 2011, sans rectification.

1.1.4 Baux et garantie locative

Un bail commercial a été signé le 8 novembre 2010, portant sur l'intégralité, à l'exception d'un niveau, de l'immeuble sis à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare, propriété de la SCI CHATEAUDUN (détenue à 50% par le Groupe BLEECKER). Le loyer n'a pas pris effet sur la période, la garantie locative dont bénéficiait l'immeuble depuis sa livraison, est demeurée en vigueur jusqu'au 5 février 2011.

1.2 Évènements significatifs postérieurs au 28 février 2011

Le 24 mars 2011, BLEECKER a signé un contrat de garantie de taux-CAP à 3,75 %, pour le compte de ses filiales. Ce contrat est à effet du 13 avril 2011 jusqu'au 13 avril 2016 pour un montant notionnel au 13 avril 2011 de 44.160.000 € qui variera en fonction des besoins de ses filiales qui ont conclu avec des établissements financiers des conventions de prêt ou de crédit-bail à taux variable pour financer leurs opérations.

Le 30 mars 2011, la SCI CHATEAUDUN, détenue à 50% par la SARL TCHAIKOVSKI, a signé une promesse unilatérale de vente portant sur son bien immobilier sis à PARIS (75009) 52-54, rue de Châteaudun et 65, rue Saint-Lazare. La réalisation de la vente doit avoir lieu au plus tard le 31 mai 2011. Ce bien a donc été reclassé au 28 février 2011 en actif destiné à la vente pour 51 400 000 € correspondant à sa juste valeur estimée selon la norme IAS 40.

Le 1^{er} avril 2011, la SARL GIDE a réceptionné, après sa restructuration, l'immeuble dont elle est propriétaire situé 9, rue d'Athènes à PARIS (75009). Le bail commercial portant sur cet immeuble prend effet le 11 avril 2011.

2 SYNTHESE DU PATRIMOINE BLEECKER AU 28 FEVRIER 2011

2.1 Biens et droits immobiliers

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/03/2011	Observations
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	994 383 €	Loué
		5 307		1 074 705 €	Loué
Carré Bossuet	77 Lieusaint	261	Commerces	55 500 €	Loué
Corneille	24 Périgueux	2 821	Bureaux	526 346 €	Loué
Châteaudun **	75 Paris IX	4 574		2 325 000 €	Loué
		951		465 000 € *	Vacant
Les Etoiles **	77 Serris	5 203		1 277 362 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 732		730 574 €	Loué à compter du 11/04/2011
Néflier **	33 Pessac	5 784		752 779 €	Loué
		3 971		196 000 € *	Vacant
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		687 246 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	3 378		2 518 370 €	Loué
		945		Commerces	1 931 656 €
Croix du Sud **	77 Lieusaint	3 736	Bureaux	775 583 €	Loué
		230	Commerces	40 000 € *	Vacant
		628	Bureaux	123 250 € *	Vacant
Bartok	45 Ormes Saran	26 229	Plateforme logistique	1 287 552 €	Loué
		12 800		652 800 € *	Vacant
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		853 485 €	Loué
Wagner	77 Combs La Ville	40 486		2 150 000 € *	Vacant
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321		290 000 € *	Loué à compter du 15/04/2011
	59 Hem	3 600		223 821 €	Loué
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151		1 388 727 €	Loué
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	2 691		180 000 €	Loué
		3 313		250 000 € *	Vacant
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		Activité	400 188 €
Rameau	93 Saint Ouen	4 942	640 300 € *	Vacant	
Ravel	92 Gennevilliers	8 833	1 059 650 €	Loué	
Bellini	92 Gennevilliers	2 684	314 032 €	Loué	
Racine	92 Gennevilliers	4 235	576 554 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523	913 682 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	1 534	Bureaux	678 330 €	Loué
		312	Commerces	176 375 €	Loué
		195	Habitation	41 832 €	Loué
		216	Habitation	51 888 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	329	Bureaux	67 834 €	Loué
		246	Commerces	73 135 €	Loué
		813	Bureaux	375 400 € *	Vacant dont 269,4 m2 loués / 03.2011
Rostand	75 Paris II	1 149	Bureaux	545 087 €	Loué
		340	Commerces	72 073 €	Loué
		398	Habitation	120 052 €	Loué
		363	Commerces	170 000 € *	En cours de commercialisation
		68	Habitation	16 104 € *	Loué à compter du 15/03/2011
TOTAL (détenion 100%)		208 335		28 042 655 €	

*Loyers prévisionnels

**Partenariats :

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

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

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

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

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

2.2 Marque BLEECKER

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, notre asset manager.

3 EVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de la période, il n'y a pas eu de modification sur le capital social, BLEECKER détient toujours 95.000 de ses propres actions.

4 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social est fixé à dix-huit millions deux mille cinq cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (18.002.587,50 €). Il est divisé en neuf cent soixante-quinze mille sept cent cinquante (975.750) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros et quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

5 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 01 au 31 08 2007 *	du 01 09 2007 au 31 08 2008	du 01 09 2008 au 31 08 2009	du 01 09 2009 au 31 08 2010	du 01 09 2010 au 28 02 2011
Cours +haut	65,20 €	54,50 €	48,27 €	48,00 €	46,00 €
Cours +bas	41,60 €	33,36 €	33,30 €	37,21 €	41,43 €

* Ajustement suite à la division du nominal du titre par 10 selon décision de l'AGM du 28 juin 2007.

21 titres ont été échangés sur la période du 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011 (Source : Euronext Paris SA).

6 PARTIES LIEES

6.1 Rémunérations des dirigeants

Au cours de la période, 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.

6.2 Transactions avec les parties liées

Sont considérées "parties liées" les personnes morales dont les dirigeants et associés directs ou indirects sont communs avec ceux de BLEECKER. Il s'agit essentiellement de la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Mme Muriel GIRAUD, Président du Directoire, et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par M. Philippe BUCHETON et de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Mme Muriel 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.
- La SARL MOLIERE, propriétaire de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans fermes à effet du 01.09.2008. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.510.020 € HT.
- 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.
- 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 portée à 69 m² environ à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de 17.250 € HT.
- Les comptes courants des SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER, sont bloqués dans les conditions suivantes :
 - montants bloqués respectivement de :
 - 14,4 M€ pour la SARL THALIE
 - 10,4 M€ pour la SAS AM DEVELOPPEMENT
 - période de blocage : jusqu'au 1^{er} septembre 2011. BLEECKER pourra à son initiative procéder à un remboursement anticipé total ou partiel de ces comptes courants si elle le juge utile.
 - rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25

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

7 **ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER**

7.1 **Hypothèques**

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires en cours	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 28 02 2011
SARL ANATOLE FRANCE	11 060 000 €	11 060 000 €	-	9 567 950 €
SARL BARTOK	22 125 000 €	22 125 000 €	-	19 400 030 €
SARL BELLINI	2 842 000 €	2 842 000 €	-	2 738 000 €
SARL BORODINE	10 575 000 €	10 575 000 €	-	9 474 096 €
SCI CARRE BOSSUET	12 000 000 €	12 000 000 €	-	10 253 368 €
SCI CHATEAUDUN	37 700 000 €	35 700 000 €	-	35 343 000 €
SARL CORNEILLE	5 000 000 €	5 000 000 €	-	4 026 702 €
SCI CROIX DU SUD	7 640 000 €	7 640 000 €	-	7 360 000 €
SARL GIDE	8 110 000 €	7 266 659 €	843 341 €	6 906 659 €
SNC DES ETOILES	11 775 000 €	11 775 000 €	-	9 313 827 €
SARL MAHLER	10 600 000 €	10 600 000 €	-	10 600 000 €
SARL MALLARME	4 800 000 €	4 800 000 €	-	4 412 076 €
SARL MOLIERE	60 500 000 €	60 500 000 €	-	58 904 313 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	-	9 542 396 €
SCI NEFLIER	9 450 000 €	9 450 000 €	-	8 608 471 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	-	4 165 489 €
SARL RACINE	5 000 000 €	5 000 000 €	-	4 820 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	-	4 166 725 €
SARL RAVEL	8 400 000 €	8 400 000 €	-	6 685 750 €
SARL ROSTAND	11 857 499 €	11 857 499 €	-	10 973 814 €
SARL VIVALDI	7 632 317 €	5 174 500 €	-	4 941 648 €
SARL WAGNER	22 588 684 €	15 314 400 €	-	14 625 252 €
	289 455 500 €	276 831 548 €	843 341 €	256 829 566 €

7.2 Nantissements de titres de participation

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BALZAC	6.100 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%
SCI CARRE BOSSUET	180.100 parts sociales	100%
SCI CHATEAUDUN	50 parts sociales	50%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SNC DES ETOILES	51 parts sociales	51%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL GIDE, SARL RACINE, SARL RAMEAU et SCI NEFLIER.

7.3 Cautions bancaires données

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales : Néant

7.4 Cautions bancaires reçues

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet
BLEECKER	55 955 €	Caution bancaire locataire
SARL BARTOK	321 888 €	Cautions bancaires locataires
SCI CARRE BOSSUET	626 402 €	Caution bancaire locataire
SCI CHATEAUDUN	2 325 000 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	136 794 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	42 688 €	Caution bancaire locataire

7.5 Promesses de vente

Néant.

8 BASE DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

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

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

9 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

9.1 Référentiel

Les comptes consolidés de BLEECKER et de l'ensemble de ses filiales sont établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables au 28 février 2011. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de BLEECKER et de l'ensemble des filiales au 28 février 2011, ainsi que les intérêts dans les entreprises associées ou les coentreprises.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Les normes IAS 39 sur les instruments financiers « Comptabilisation et évaluation », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » sont notamment appliquées.

Les emprunts sont retenus à leurs coûts historiques et amortis et ne sont pas revalorisés selon la méthode juste valeur.

9.2 Amendements et interprétations des normes IFRS applicables à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2010

Les amendements et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2010, concernant les améliorations des IFRS publiées en avril 2009, ont été pris en compte et sont sans incidence significative sur les comptes du Groupe BLEECKER au 28.02.2011.

9.3 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.

9.3.1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend 37 sociétés au 28 février 2011.

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

(*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle			Méthode de consolidation*			% Intérêts		
			28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010	28 02 2011	28 02 2010	31 08 2010
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	51	IG	IG	IG	51	51	51
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100	99,99	99,99	IG	IG	IG	100	99,99	99,99
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	50	IG	IG	IG	50	50	50
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI ARGONNE PARK	503 943 169	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	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	65	65	65	IG	IG	IG	65	65	65
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50	50	50	IG	IG	IG	50	50	50
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
SAINT-SAENS SARL	501 492 474	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
TCHAIKOVSKI SARL	440 252 351	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50	50	50	IG	IG	IG	50	50	50
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
VIVALDI SARL	437 968 316	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

9.3.2 Retraitements de consolidation et éliminations

9.3.2.1 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.

9.3.2.2 Opérations réciproques

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

9.4 Méthodes comptables

9.4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

9.4.2 Immobilisations corporelles

9.4.2.1 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées pour des valeurs au 31 août 2010 par un expert indépendant.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et suivant les principes contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, d'entrepôts, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités, entrepôts). Pour chacun de ces biens immobiliers le taux d'actualisation 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 d'actualisation compris entre 5 % et 8,75 %,
- les entrepôts ont un taux d'actualisation compris entre 7,75 % et 8,25 %,
- les biens à usage mixte ont un taux d'actualisation compris entre 4,50 % et 9 %.

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 28 février 2011 sont appréhendés économiquement.

9.4.2.2 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif non courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

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.

9.4.2.3 Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 40)

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux, et sont comptabilisés en immeuble en cours de construction.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 40. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

9.4.3 Instruments financiers (IAS 39)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

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

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

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

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

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en diminution des charges pour un montant de 129 K€. Ce gain résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 28 février 2011.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage un bénéfice global de 129 K€ sur la période du 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011, décomposée en :

Impact lié à la juste valeur des instruments de couvertures :	129 K€
Primes décaissées durant l'exercice :	0 K€
Produits de couverture enregistrés :	0 K€

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

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

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

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

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits à taux variable, au taux Euribor 3 mois du 28 février 2011 (soit 1,094 %), 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 + 46,9 % 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 6,094 %, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 234,6 %, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

9.4.4 Stocks

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

9.4.5 Créances clients et autres créances

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

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

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

9.4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 28 février 2011.

9.4.7 Capitaux propres

Les réserves consolidées reflètent pour l'essentiel l'impact de la norme IAS 40.

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres, et ce quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2010, au cours de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 10 février 2011, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

9.4.8 Avantages au personnel

Au 28 février 2011, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existait pas d'avantages au personnel.

9.4.9 Provisions et passifs non financiers éventuels

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

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

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

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

9.4.10 Impôts

9.4.10.1 Régime S.I.I.C

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

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

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

9.4.11 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt

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

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

en K€	28 02 2011	31 08 2010	28 02 2010
Produits financiers	30	307	144
Charges financières	3 661	9 015	4 847
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>3 331</i>	<i>7 419</i>	<i>3 496</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>459</i>	<i>527</i>	<i>470</i>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>(129)</i>	<i>1 069</i>	<i>881</i>
Coût de l'endettement net	3 631	8 708	4 703

9.4.12 Gestion des risques financiers

9.4.12.1 Le risque de taux d'intérêt

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

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

9.4.12.2 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.

9.4.12.3 Le risque de liquidité

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

9.4.12.4 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.

9.4.13 Information sectorielle (IFRS 8)

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour la période au 28.02.2010 et pour la période au 28.02.2011.

Information sectorielle Bleecker au 28 février 2010
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 28 février 2010 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	3 795	6 105	2 410	12 310
%	30.8%	49.6%	19.6%	100.0%
Autres produits d'exploitation	247	1 107	64	1 419
Charges d'exploitation	4 996	8 117	1 884	14 997
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-1 752	3 209	832	2 288
Résultat opérationnel	-2 707	2 304	1 423	1 020
%	-265.3%	225.8%	139.5%	100.0%
Produits Financiers	80	64	-1	144
Charges financières	2 197	1 914	736	4 847
Résultat Financier	-2 117	-1 850	-737	-4 704
%	45.0%	39.3%	15.7%	100.0%
Résultat courant	-4 824	454	686	-3 684
%	131.0%	-12.3%	-18.6%	100.0%
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat net consolidé	-4 824	454	686	-3 684
%	131.0%	-12.3%	-18.6%	100.0%

- Bilan global consolidé au 28 février 2010 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
ACTIF				
Actifs incorporels nets	1 488	1 160	352	3 000
Actifs corporels nets	183 998	140 781	41 801	366 581
Immobilisations financières nettes	1 623	3 798	1 271	6 693
Total Actif non courant	187 109	145 740	43 424	376 274
%	49.7%	38.7%	11.5%	100.0%
Créances d'exploitation	3 876	5 134	1 599	10 609
Créances diverses	1 413	1 574	966	3 953
Instruments financiers dérivés (IAS 39)	206	274	40	520
Trésorerie	699	1 395	205	2 299
Total Actif courant	6 193	8 377	2 811	17 381
%	35.6%	48.2%	16.2%	100.0%
TOTAL ACTIF	193 302	154 117	46 235	393 654
%	49.1%	39.2%	11.7%	100.0%
PASSIF				
Capitaux propres	532	-5 238	10 747	6 041
Provisions	384	299	91	773
Dettes financières	159 799	127 652	40 165	327 615
Dettes d'exploitation	1 758	2 523	580	4 862
Dettes diverses	30 830	28 880	-5 347	54 363
TOTAL PASSIF	193 302	154 117	46 235	393 654
%	49.1%	39.2%	11.7%	100.0%

Information sectorielle Bleecker au 28 février 2011
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 28 février 2011 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	5 081	6 243	1 689	13 013
%	39.0%	48.0%	13.0%	100.0%
Autres produits d'exploitation	899	1 429	52	2 380
Charges d'exploitation	6 646	7 989	1 493	16 129
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	3 548	3 266	859	7 673
Résultat opérationnel	2 882	2 948	1 107	6 937
%	41.5%	42.5%	16.0%	100.0%
Produits Financiers	13	11	6	30
Charges financières	1 767	1 392	502	3 661
Résultat Financier	-1 754	-1 381	-496	-3 631
%	48.3%	38.0%	13.7%	100.0%
Résultat courant	1 128	1 567	611	3 305
%	34.1%	47.4%	18.5%	100.0%
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat net consolidé	1 128	1 567	611	3 305
%	34.1%	47.4%	18.5%	100.0%

- Bilan global consolidé au 28 février 2011 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
ACTIF				
Actifs incorporels nets	1 580	1 130	290	3 000
Actifs corporels nets	213 775	149 818	37 218	400 810
Immobilisations financières nettes	2 625	3 286	993	6 905
Total Actif non courant	217 980	154 233	38 501	410 715
%	53.1%	37.6%	9.4%	100.0%
Créances d'exploitation	1 695	2 061	191	3 947
Créances diverses	1 266	1 347	999	3 611
Instruments financiers dérivés (IAS 39)	151	249	25	425
Trésorerie	407	958	143	1 508
Total Actif courant	3 519	4 615	1 358	9 491
%	37.1%	48.6%	14.3%	100.0%
TOTAL ACTIF	221 499	158 848	39 859	420 206
%	52.7%	37.8%	9.5%	100.0%
PASSIF				
Capitaux propres	33 543	7 510	7 407	48 461
Provisions	407	291	75	773
Dettes financières	160 259	121 271	36 810	318 340
Dettes d'exploitation	2 342	2 917	469	5 727
Dettes diverses	24 947	26 859	-4 902	46 904
TOTAL PASSIF	221 499	158 848	39 859	420 206
%	52.7%	37.8%	9.5%	100.0%

10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

10.1 Bilan consolidé

10.1.1 Actif

10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2010	Augmentations	Diminutions	28 02 2011
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.

10.1.1.2 Immobilisations corporelles

En K€	31 08 2010	Augmentations	Diminutions	28 02 2011
Immeubles de placement	393 380	4 517	51 400	346 497
Immeuble destiné à la vente	0	51 400		51 400
Autres immobilisations	0	0		0
Immobilisations corporelles en cours	7 430		4 517	2 913
Valeur nette	400 810	55 917	55 917	400 810

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

Au 28 février 2011, le groupe BLEECKER détient 4 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 28 février 2011, 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 des experts indépendants, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Flux de trésorerie actualisés et /ou
- Méthode par comparaison

Chaque 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.

Variation des immeubles :

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	400 810	373 760
Acquisitions		7 588
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable	-	-
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises	-	-
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	51 400	
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur		29 551
Écarts de change nets	-	-
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires	-	-
Autres variations	(51 400)	(10 089)
Valeur comptable des immeubles à la clôture	400 810	400 810

Au 28 février 2011, il n'y a pas eu de regroupement d'entreprise.

10.1.1.3 Immobilisations financières

En K€	31 08 2010	Augmentations	Diminutions	28 02 2011
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	240		15	225
Prêts ICNE	0			0
Dépôts et cautionnements	6 657	25	2	6 680
Valeur nette	6 896	25	17	6 905

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Clients et comptes rattachés*	3 902	9 545
Provisions	-1 740	-2 218
Valeur nette	2 162	7 327

* La baisse du poste «Clients et comptes rattachés» s'explique par la facturation des loyers du 2^{ème} trimestre civil 2011 postérieurement au 28.02.2011

10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Avances et acomptes versés	298	235
Valeur nette	298	235

10.1.1.6 Autres créances à moins d'un an

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Créances fiscales & sociales	1 505	2 460
Créances sur cessions d'immobilisations	530	1 349
Débiteurs divers	2 283	2 138
Valeur nette	4 318	5 947

10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Contrats CAP	425	297
Valeur nette	425	297

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 28 février 2011, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 28 février 2011 l'enregistrement d'une somme de 425 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Valeurs mobilières de placement	466	460
Provisions pour dépréciation des VMP		
Disponibilités	1 042	1 199
Valeur nette	1 508	1 659

10.1.1.9 Charges constatées d'avance

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Charges constatées d'avance	780	488
Valeur nette	780	488

10.1.2 Passif

10.1.2.1 Capitaux propres

Au 28 février 2011 le capital social de BLEECKER s'élève à 18 002 587,50 €, divisé en 975 750 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

BLEECKER détient toujours 95 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 5.235.772,84 €.

	28 02 2011	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	95 000	5 235 773
Auto-détention en %		9,74%

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

10.1.2.2 *Emprunts courants et non courants*

En K€	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	28 02 2011	< 1 an	28 02 2012	1 à 5 ans	28 02 2016	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	8 350	-431	7 919	-1 376	6 543	-6 543
Emprunts bancaires	8 227	-307	7 919	-1 376	6 543	-6 543
Intérêts provisionnés	123	-123				
Crédit-bail	-					
Dettes à taux variable	305 483	-22 444	283 039	-226 608	56 431	-56 431
Emprunts bancaires	248 722	-20 332	228 391	-182 778	45 613	-45 613
Ajustement com emprunt IAS 39	-419	151	-177	164	-13	13
Dotation IAS 39	90					
Intérêts provisionnés	615	-615	0			
Crédit-bail	16 605	-999	15 606	-4 788	10818	-10 818
Découvert bancaire	39 541	-498	39 043	-39 043	0	
Trésorerie	1 508	-1 508				
Sicav et placements	466	-466				
Disponibilités	1 042	-1 042				
Dettes nettes						
à taux fixe	8 350	-431	7 919	-1 376	6 543	-6 543
à taux variable	303 975	-20 936	283 039	-226 608	56 431	-56 431
Total dette nette de la trésorerie	312 325	21 367	290 958	227 984	62 884	62 974

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

10.1.2.3 *Dépôts et cautionnements reçus*

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Dépôts et cautionnements reçus	4 507	4 008
Valeur nette	4 507	4 008

Au 28.02.2011, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

10.1.2.4 *Provisions pour risques et charges*

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Autres litiges	773	773
Valeur nette	773	773

10.1.2.5 Autres dettes

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Dettes fiscales et sociales*	2 145	4 494
Autres dettes**	43 415	42 904
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 918	5 518
Total des dettes	50 478	52 916

*Le poste « Dettes fiscales et sociales » comprend au 31.08.2010, le solde d'Exit Tax consécutif à l'option au Régime SIIC du Groupe BLEECKER à effet du 01.09.2007, pour un montant de 1 132 K€.

** Dont 24,8 M€ de comptes courants bloqués

10.1.2.6 Produits constatés d'avance

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Produits constatés d'avance*	2 154	6 967
Valeur nette	2 154	6 967

* La baisse du poste « Produits constatés d'avance » s'explique par la facturation des loyers du 2^{ème} trimestre civil 2011 postérieurement au 28.02.2011

10.2 Compte de résultat consolidé

10.2.1 Loyers

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 28 février 2011 est de 13 013K€.

En K€	28 02 2011	31 08 2010
Montants comptabilisés en résultat au titre :		
• des produits locatifs des immeubles de placement (hors reprise de provision de 2 301 K€ au 28.02.2011 et de 1 807 K€ au 31.08.2010)	13 091	27 420
• des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période (charges externes et impôts et taxes)	6 768	12 738
• des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période	26	632

10.2.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

Aucune indemnité d'éviction n'a été versée au titre de l'exercice clos le 31 août 2010 et de ce premier semestre. Ce type d'indemnité, serait, le cas échéant, traité en « Autres charges ».

10.2.3 *Incidence de la revalorisation des immeubles*

Le produit de 162 K€ lié aux retraitements dans le cadre de la norme IAS 40, traduit :

- l'impact des amortissements sur les immeubles détenus pour (7 511) K€,
- et le différentiel résultant de l'application de l'IAS 40, entre le coût historique et la juste valeur, soit 7 673K€.

10.2.4 *Résultat exceptionnel*

La Société n'a pas réalisé de résultat exceptionnel sur la période.

10.3 **Tableau de flux de trésorerie consolidés**

10.3.1 *Cessions d'actifs*

Il s'agit des produits de cessions des actifs cédés réduits de la trésorerie des filiales cédées. Sur la période considérée, aucun actif n'a été cédé.

10.3.2 *Variation de périmètre*

Au cours de la période, le Groupe BLEECKER a porté la participation qu'elle détient dans la SCI CARRE BOSSUET de 99,99% à 100%.

ANNEXE 2

I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2010	BLEECKER 31 08 2009
ACTIF			K € NET IFRS
ACTIF NON COURANT		410 706	383 381
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeuble de placement	10.1.1.2	393 380	319 685
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	0	10 089
Immobilisations corporelles	10.1.1.2	0	0
Immobilisations en cours	10.1.1.2	7 430	43 986
Immobilisations corporelles		400 810	373 760
Titres participation mise en équivalence			
Créances rattachées à des participations			
Créance d'impôt différé			
Autres titres immobilisés			
Autres actifs à plus d'un an	10.1.1.3	6 896	6 621
Immobilisations financières		6 896	6 621
ACTIFS COURANTS		15 954	35 140
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	7 327	7 512
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	235	110
Autres créances à moins d'un an	10.1.1.6	5 947	16 989
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	297	1 365
Divers		13 806	25 976
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10.1.1.8	1 659	8 800
Charges constatées d'avance	10.1.1.9	488	363
TOTAL ACTIF		426 660	418 522

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

	Notes	BLEECKER 31 08 2010	BLEECKER 31 08 2009
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	10.1.2.1	18 003	18 003
Primes d'émission, de fusion, d'apport		0	0
Réserve légale		651	651
Report à nouveau		-14 618	-3 081
Réserve consolidée Groupe	10.1.2.1	2 631	34 310
Résultat de l'exercice Groupe		30 072	-43 212
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE			
Résultat intérêts minoritaires		4 410	-2 872
Réserve consolidée minoritaire		4 007	5 919
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES			
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10.1.2.2	302 415	319 147
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		286 296	302 070
> <i>Dont autres</i>		16 119	17 077
Provision pour impôt différé passif / impôt de sortie			
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	4 008	13 092
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	773	945
Autres dettes à plus d'un an			
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes fournisseurs et autres dettes	10.1.2.5	52 916	50 790
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10.1.2.2	14 424	18 223
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		13 466	17 343
> <i>Dont autres</i>		958	880
PASSIFS COURANTS			
Produits constatés d'avance	10.1.2.6	6 967	6 610
Comptes de régularisation			
		6 967	6 610
Total général		426 660	418 522

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2010	31 08 2009
		K €	K €
COMPTE DE RESULTAT		NET IFRS	NET IFRS
Chiffre d'affaires hors taxes		25 945	24 536
Autres produits		3 282	2 719
Produits opérationnels	10.2.1	29 227	27 255
Charges externes		9 582	10 139
Impôts et taxes		3 156	3 580
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux amortissements et provisions		16 297	15 126
Autres charges		632	31
Charges opérationnelles	10.2.2	29 667	28 875
Juste valeur des immeubles		43 630	-27 282
Résultat opérationnel avant cessions d'actif	10.2.3	43 190	-28 903
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
Produits des autres valeurs mobilières		13	1 102
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	773
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		63	0
Autres produits financiers		231	124
Produits financiers		307	1 999
Dotations financières aux provisions		0	773
Intérêts et charges financières		7 946	16 554
Juste valeur des instruments financiers	9.4.3	1 069	3 872
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Charges financières		9 015	21 199
Résultat financier		-8 708	-19 200
Résultat des cessions d'actif		0	0
Résultat exceptionnel – Variation du périmètre		0	2 018
Résultat opérationnel après cessions d'actif		34 482	-46 085
Produits d'impôt		0	
Résultat net		34 482	-46 085
Part du Groupe		30 072	-43 212
Intérêts minoritaires		4 410	-2 872
Résultat par action ⁽¹⁾		39,15	-52,32

⁽¹⁾ Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 31 08 2010 de 975 750
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2010 est de -95 000
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention 880 750

	BLEECKER	BLEECKER
	31 08 2010	31 08 2009
État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	K €	K €
	NET IFRS	NET IFRS
Résultat net	34 482	-46 085
Écarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Écarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	34 482	-46 085
<i>Dont part groupe</i>	30 072	-43 212
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	4 410	-2 872

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	31 08 2010	31 08 2009
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		30 072	(43 212)
Part relative aux intérêts minoritaires		4 410	(2 872)
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>		14 079	13 223
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			
<i>Charges / (Produits) d'impôts différés</i>			
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courant</i>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>		(43 630)	27 282
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		1 069	4 334
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		6 000	(1 245)
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants		4 207	(111)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		10 207	(1 357)
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		(7 588)	(25 904)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(275)	(2 554)
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		0	765
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>		0	(2 878)
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		10 089	55
<i>Accroissement / (Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>		957	(55)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		3 183	(30 569)
<i>Accroissement net / (Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>		(20 531)	33 423
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>			
<i>Augmentation et réduction de capital</i>			
<i>Variation autres réserves</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(20 531)	33 423
Augmentation nette des comptes de trésorerie		(7 141)	1 497
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		8 800	7 303
Trésorerie à la clôture de l'exercice		1 659	8 800

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	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 2008	18 704		651	6 355	9	11	-1 999	26 144	49 875	7 573	57 448
Prime de fusion (pertes intercalaires)									0		0
Augmentation de capital								0	0		0
Autres réserves	-701			-1113		-3 092	4 914		8		8
Report à nouveau									0		
distribution dividende										0	0
affectation résultat 2008							26 144	-26 144		0	
Résultat de la période								-43 212	-43 212	-2 872	-46 084
Variations de PERIMETRE										-1 655	-1 655
au 31 08 2009	18 003		651	5 242	9	-3 081	29 059	-43 212	6 671	3 046	9 717
Prime de fusion (pertes intercalaires)									0		0
Augmentation de capital								0	0		0
Autres réserves						-11 536	11 536		0		0
Report à nouveau									0		
distribution dividende										0	0
affectation résultat 2009							-43 212	43 212		0	
Résultat de la période								30 072	30 072	4 410	34 482
Variations de PERIMETRE							-4		-4	961	957
au 31 08 2010	18 003		651	5 242	9	-14 618	-2 621	30 072	36 739	8 417	45 156

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Préambule

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développé sur le marché des locaux d'activités, bureaux et plateformes logistiques.

Les comptes consolidés au 31 août 2010 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2010 et présentés au Conseil de Surveillance le 15 décembre 2010.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 Évènements sur la période du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2010

Le 18 février 2010, BLEECKER a tenu son Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui a approuvé les comptes sociaux et consolidés du 31 août 2009.

Le capital social de BLEECKER s'élève à 18 002 587,50 €, divisé en 975 750 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

1.1.1 Cession d'un actif immobilier

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a cédé un actif immobilier moyennant le prix de 10,09 M€.

1.1.2 Livraison d'immeubles

Le Groupe BLEECKER a réceptionné le 5 février 2010, un nouvel immeuble, d'une valeur de 46 M€ dans les comptes consolidés.

1.1.3 Baux et garantie locative

La progression du chiffre d'affaires constatée sur l'exercice par rapport à l'exercice précédent, s'explique par :

. la mise en place de nouveaux baux, notamment sur les immeubles suivants :

- Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré - 77 LIEUSAIN, propriété de la SCI CROIX DU SUD (bureaux)
- Boulevard Louise Michel - 92 GENNEVILLIERS, propriété de la SARL BELLINI (activités)
- 101 avenue Louis Roche – 92 GENNEVILLIERS, propriété de la SARL RACINE (activités)
- Avenue de l'Europe - 77 BUSSY ST-GEORGES, propriété de la SARL BORODINE (activités)

. la garantie locative dont bénéficie l'immeuble sis 52-54, rue de Châteaudun à Paris (75008), livré le 5 02 2010.

et ce, malgré la vente, fin 2009, de l'immeuble sis à SATOLAS et BONCE (38).

1.1.4 Titres de participation

Au cours de l'exercice le Groupe BLEECKER a :

- porté la participation qu'elle détenait au travers de sa filiale la SARL KENNEDY, dans la SCI ARGONNE PARK, de 50% à 100% ;
- procédé à la dissolution à l'amiable la SNC ROYAL PALM, qu'elle détenait au travers de sa filiale la SARL CHESHIRE, à hauteur de 50% ;
- procédé à la simplification de son organigramme en réalisant la dissolution, par transmission universelle du patrimoine, des filiales sans activité suivantes :

Sociétés dissoutes détenues à 100% par BLEECKER	Sociétés dissoutes détenues à 100% par la SARL DUMAS	Sociétés dissoutes détenues à 100% par la SARL STRAUSS
GOUNOD SARL LISZT SARL MEYERBEER SARL PAGANINI SARL RACHMANINOV SARL STRAVINSKI SARL	BUCHANAN SARL CLEVELAND SARL KENNEDY SARL TRUMAN SARL WASHINGTON SARL	BERKSHIRE SARL CHESHIRE SARL HAENDEL SARL HAMPSHIRE SARL SHROPSHIRE SARL WILTSHIRE SARL YORKSHIRE SARL

1.1.5 Mise en place de financements bancaires

Le Groupe BLEECKER a mis en place au cours de l'exercice, 2 nouveaux financements bancaires représentant 2,847 M€

1.1.6 Comptes courants d'associés bloqués

Les Sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT ont accepté, respectivement le 7.11.2008 et le 23.10.2008, sur une période de 24 mois, le blocage de leur compte courant ouvert dans les livres de BLEECKER, d'un montant respectif de 14,4 M€ et 10,4M€.

La durée de blocage de ces comptes courants a été prorogée jusqu'au 1^{er} septembre 2011 selon les mêmes conditions de rémunération.

1.1.7 Remboursements anticipés de prêts bancaires

Dans le cadre de la cession de l'actif immobilier évoqué au paragraphe 1.1.1, nous avons procédé au remboursement du prêt bancaire qui finançait ce bien, pour un montant de 8,2 M€.

1.1.8 Opérations sur le capital des filiales du Groupe BLEECKER

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2010, les opérations sur le capital social des filiales suivantes ont été réalisées :

Sociétés	Date de l'opération	Capital social avant les opérations			Augmentation du capital social	Capital social à l'issue des opérations		
		Montant	Titres			Montant	Titres	
			Nombre	Valeur nominale			Nombre	Valeur nominale
SARL MAHLER	20.08.2010	52 500 €	3 500	15 €	3.000.025 €	3 052 525 €	3 500	872,15 €
SARL WAGNER	20.08.2010	4 101 500 €	6 500	631 €	3.000.075 €	7 101 575 €	6 500	1 092,55 €

1.2 Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2010

1.2.1 Biens et droits immobiliers

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/09/2010	Observations	
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	981 929 €	Loué	
Carré Bossuet	77 Lieusaint	5 307		Commerces	1 085 927 €	Loué
		261			52 462 €	Loué
Corneille	24 Périgueux	2 821	Bureaux	524 601 €	Loué	
Châteaudun **	75 Paris IX	5 525		2 700 000 € *	Vacant - Livré le 5/02/2010	
Les Etoiles **	77 Serris	5 203		1 290 924 €	Loué	
Gide	75 Paris IX	1 700		720 000 €	Loué - Travaux en cours	
Néflier **	33 Pessac	5 713		740 147 €	Loué	
		4 042		201 000 € *	Vacant	
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		678 639 €	Loué	
Molière	75 Paris VIII	3 378		2 518 370 €	Loué	
		945		1 907 463 €	Loué	
Croix du Sud **	77 Lieusaint	3 361		Bureaux	701 929 €	Loué
		230	Commerces	40 000 € *	Vacant	
		1 003	Bureaux	188 000 € *	Vacant	
Bartok	45 Ormes Saran	39 029	Plateforme logistique	2 220 242 €	Loué	
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		842 796 €	Loué	
Wagner	77 Comb La Ville	40 486		2 150 000 € *	Vacant	
Blecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	292 655 € *	Vacant	
	59 Hem	3 600		223 821 €	Loué	
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151		1 372 282 €	Loué	
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	2 691		180 000 €	Loué	
		3 313		250 000 € *	Vacant	
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		400 188 €	Loué	
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 €	Loué	
Ravel	92 Gennevilliers	8 833		1 040 300 €	Loué	
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		310 302 €	Loué	
Racine	92 Gennevilliers	4 235		569 333 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		902 238 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	1 534		Bureaux	674 576 €	Loué
		312		Commerces	178 030 €	Loué
		195		Habitation	41 773 €	Loué
		216	Habitation	51 888 € *	Vacant	
Mallarmé	75 Paris IX	304	Bureaux	67 386 €	Loué	
		233	Commerces	73 135 €	Loué	
		776	Bureaux	375 400 € *	Vacant	
Rostand	75 Paris II	1 137	Bureaux	538 411 €	Loué	
		129	Commerces	42 494 €	Loué	
		511	Habitation	131 947 €	Loué	
		541	Commerces	280 000 € *	En cours de commercialisation	
TOTAL (détenion 100%)		208 228		28 180 888 €		

*Loyers prévisionnels

**Partenariats :

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

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

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

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

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

1.2.2 Marque BLEECKER

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.

1.3 Évènements postérieurs au 31 août 2010

Aucun fait significatif postérieur à la clôture et ayant un impact sur les comptes consolidés au 31 août 2010, n'est à signaler.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal €	Capital €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2009	975 750	18,45	18 002 587,50
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2010 (*)	975 750	18,45	18 002 587,50

(*) dont 95 000 actions BLEECKER auto-détenues.

3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à dix-huit millions deux mille cinq cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (18 002 587,50 €). Il est divisé en neuf cent soixante-quinze mille sept cent cinquante (975 750) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A ce jour :

BLEECKER détient 95 000 de ses propres actions soit 9,74 % du capital.

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 43,82 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent 23 640 actions BLEECKER, soit 2,42 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

A cours de l'exercice clos le 31 août 2010 et à ce jour, aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à notre connaissance.

4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	2006*	du 01 01 au 31 08 2007 **	du 01 09 2007 au 31 08 2008	du 01 09 2008 au 31 08 2009	du 01 09 2009 au 31 08 2010
Cours +haut	440 €	65,20 €	54,50 €	48,27 €	48,00 €
Cours +bas	320 €	41,60 €	33,36 €	33,30 €	37,21 €

* Il est rappelé que la cotation des actions de la société a été suspendue du 16 mai au 21 décembre 2006.

** Ajustement suite à la division du nominal du titre par 10 selon décision de l'AGM du 28 juin 2007.

Le nombre de titres échangés sur la période du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2010 s'établit ainsi (Source : Euronext Paris SA) :

Septembre	400	Mars	220
Octobre	105	Avril	3 740
Novembre	300	Mai	-
Décembre	-	Juin	-
Janvier	200	Juillet	4 118
Février	4 495	Août	10

5 DIVIDENDES

Aucune distribution de dividendes n'a été décidée au cours de l'exercice.

6 PARTIES LIEES

6.1 Rémunérations des dirigeants

	31 08 2010	31 08 2009
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

6.2 Transactions avec les parties liées

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2010, s'élèvent à 5.494.551 € HT au titre de l'asset management et à 672.322 € HT au titre de la gestion locative.
- La SARL MOLIERE, propriétaire de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans fermes à effet du 01.09.2008. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.510.020 € HT.
- Depuis le 1^{er} octobre 2008, le siège social de BLEECKER et ses filiales est situé au 39 avenue George V à PARIS (75008). La SNC SINOUE IMMOBILIER a consenti des contrats de domiciliation au profit de BLEECKER et de ses filiales, moyennant une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé au titre de la période s'élève à 50.804€ HT.
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 01.01.2009, portant sur une surface de 56 m² environ portée à 69 m² environ à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de 17.250 € HT.
- Les sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT ont accepté le blocage de leur compte courant respectif ouvert dans les livres de la SA BLEECKER dans les conditions suivantes :
 - blocage du compte courant de la SARL THALIE pour un montant de 14,4 M€
 - blocage du compte courant de la SAS AM DEVELOPPEMENT pour un montant de 10,4 M€
 - période de blocage : 24 mois à compter respectivement du 7.11.2008 (THALIE) et 23.10.2008 (AM DEVELOPPEMENT). La Société BLEECKER pourra à son initiative procéder à un remboursement anticipé total ou partiel de ces comptes courants si elle le juge utile.
 - rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25

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

Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants bloqués et non bloqués des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 707.056,21 € et 241.872,06 €.

La durée de blocage de ces comptes courants a été prorogée jusqu'au 1^{er} septembre 2011 selon les mêmes conditions de rémunération.

7 **ENGAGEMENTS DE BLEECKER**

7.1 **Hypothèques**

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires en cours	Tirages des prêts réalisés	Solde tirages	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2010
SARL ANATOLE FRANCE	11 060 000 €	11 060 000 €	0 €	9 670 850 €
SARL BARTOK	22 125 000 €	22 125 000 €	0 €	19 863 005 €
SARL BELLINI	2 842 000 €	2 842 000 €	0 €	2 790 000 €
SARL BORODINE	10 575 000 €	10 575 000 €	0 €	9 700 542 €
SCI CARRE BOSSUET	12 000 000 €	12 000 000 €	0 €	10 526 067 €
SCI CHATEAUDUN	37 700 000 €	37 700 000 €	0 €	35 521 500 €
SARL CORNEILLE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	4 175 250 €
SCI CROIX DU SUD	7 640 000 €	7 640 000 €	0 €	7 500 000 €
SARL GIDE	8 110 000 €	6 186 123 €	1 923 877 €	5 916 123 €
SNC DES ETOILES	11 775 000 €	11 775 000 €	0 €	9 871 670 €
SARL MAHLER	10 600 000 €	10 600 000 €	0 €	10 600 000 €
SARL MALLARME	4 800 000 €	4 800 000 €	0 €	4 479 303 €
SARL MOLIERE	60 500 000 €	60 500 000 €	0 €	59 282 437 €
SARL MOUSSOROSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	9 640 859 €
SCI NEFLIER	2 100 000 €	2 100 000 €	0 €	1 778 025 €
	7 350 000 €	7 350 000 €	0 €	6 984 924 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	48 511 €	4 208 489 €
SARL RACINE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	4 910 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	4 332 283 €
SARL RAVEL	8 400 000 €	8 400 000 €	0 €	6 927 250 €
SARL ROSTAND	11 857 500 €	11 857 500 €	0 €	11 133 312 €
SARL VIVALDI	7 632 317 €	5 174 500 €	2 457 817 €	4 999 861 €
SARL WAGNER	22 588 684 €	15 314 400 €	7 274 284 €	14 797 539 €
	289 455 501 €	277 751 012 €	11 704 489 €	277 372 000 €

7.2 Nantissements de titres de participation

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BALZAC	6.100 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL 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 MOUSSOROSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%
SCI CARRE BOSSUET	180.099 parts sociales	99.99%
SCI CHATEAUDUN	50 parts sociales	50%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SNC DES ETOILES	51 parts sociales	51%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL GIDE, SARL RACINE, SARL RAMEAU et SCI NEFLIER.

7.3 Cautions bancaires données

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales :

Société	Montant	Objet	Échéance
Néant			

7.4 Cautions bancaires reçues

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet
BLEECKER	55 955 €	Cautions bancaires locataires
SARL BARTOK	330 837 €	Cautions bancaires locataires
SCI CARRE BOSSUET	624 325 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	135 081 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	38 092 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	14 329 €	Caution bancaire locataire

8 **BASE DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS**

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

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

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

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

9 **PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

9.1 **Référentiel**

Les comptes consolidés de BLEECKER et de l'ensemble de ses filiales sont établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables au 31 août 2010. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de BLEECKER et de l'ensemble des filiales au 31 août 2010, ainsi que les intérêts dans les entreprises associées ou les coentreprises.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Les normes IAS 39 sur les instruments financiers « Comptabilisation et évaluation », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » sont notamment appliquées.

Les emprunts sont retenus à leurs coûts historiques et amortis. Ils ne sont pas revalorisés selon la méthode juste valeur.

9.2 **Changements de méthodes comptables**

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les normes et amendements suivants sont d'application obligatoire :

- Norme IAS 1 Révisée "Présentation des états financiers",
- Norme IAS 23 Révisée "Coûts d'emprunt",
- Norme IFRS 8 "Secteurs opérationnels",

Depuis le 1^{er} juillet 2009, les normes et amendements suivants sont d'application obligatoire :

- IAS 27 révisée "États financiers consolidés et individuels",
- Amendement à la norme IAS 39 "Éléments éligibles à la couverture".

La révision de la norme IAS 1 conduit essentiellement à l'introduction d'un nouvel état de résultat global. Cet état intègre les produits et charges présentés dans le compte de résultat ainsi que les autres éléments du résultat global.

La révision de la norme IAS 23 impose dorénavant l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif dès lors qu'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production de cet actif qui nécessite une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu.

La norme IFRS 8 remplace la norme IAS 14 "Information sectorielle".

L'application de cette nouvelle norme constitue un changement de présentation des informations sectorielles qui ne produit pas d'effet sur la présentation des comptes du Groupe Bleecker.

L'amendement à la norme IAS 39 apporte des clarifications quant à l'application de la comptabilité de couverture à la composante inflation des instruments financiers et quant aux contrats d'option, lorsqu'ils sont utilisés comme instrument de couverture.

9.3 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.

9.3.1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend 37 sociétés au 31 août 2010.

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

(*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts		
			31 08 2010	31 08 2009	31 08 2010	31 08 2009	31 08 2010	31 08 2009	
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante						
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	IG	IG	51	51	
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	99.99	99.99	IG	IG	99.99	99.99	
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI ARGONNE PARK	503 943 169	Paris	100	50	IG	IG	100	50	
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	IG	IG	65	65	
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100	

SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65	65	IG	IG	65	65
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50	50	IG	IG	50	50
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SAINT-SAENS SARL	501 492 474	Paris	100	100	IG	IG	100	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	IG	IG	100	100
TCHAIKOVSKI SARL	440 252 351	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50	50	IG	IG	50	50
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

9.3.2 Retraitements de consolidation et éliminations

9.3.2.1 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.

9.3.2.2 Opérations réciproques

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

9.4 Méthodes comptables

9.4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

9.4.2 Immobilisations corporelles

9.4.2.1 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées pour des valeurs au 31 août 2010 par un expert indépendant.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et suivant les principes contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, d'entrepôts, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités, entrepôts). Pour chacun de ces biens immobiliers le taux d'actualisation 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 d'actualisation compris entre 5 % et 8,75 %,
- les entrepôts ont un taux d'actualisation compris entre 7,75 % et 8,25 %,
- les biens à usage mixte ont un taux d'actualisation compris entre 4,50 % et 9 %.

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2010 sont appréhendés économiquement.

9.4.2.2 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif non courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Cette méthode n'a pas eu lieu à s'appliquer au titre de la période du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2010. En effet, aucun immeuble n'a été mis en vente pendant cet exercice, par contre l'immeuble qui était destiné à la vente au 31 août 2009, a été cédé au cours de cet exercice.

9.4.2.3 Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 40)

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration dans la perspective de leur exploitation future en tant qu'immeubles de placement restaient valorisés au coût historique majoré des travaux et étaient comptabilisés en immeuble en cours de construction. A compter de l'exercice clos le 31 08 2010, conformément à IAS 40 révisée, ces immeubles sont évalués selon la méthode de la juste valeur, l'incidence au 1^{er} septembre 2009 est une augmentation de résultat de 374 K€.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux, et sont comptabilisés en immeuble en cours de construction.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 40. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

9.4.3 *Instruments financiers (IAS 39)*

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

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

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

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

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

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en augmentation des charges pour un montant de 1.069 K€. Cette perte résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2010.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage une perte globale de 1 105 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2010, décomposée en :

. Impact lié à la juste valeur des instruments de couvertures :	1 069 K€
. Primes décaissées durant l'exercice :	35,6 K€
. Produits de couverture enregistrés :	0 K€

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

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

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

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

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits à taux variable, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2010 (soit 0,866%), 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 +51.8% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 5,886%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 259 %, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

9.4.4 Stocks

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

9.4.5 Créances clients et autres créances

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

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

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

9.4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2010.

9.4.7 Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 36 739 K€ contre 6 670 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers (impact de la norme IAS 40) et par la réduction des charges financières consécutive à la baisse des taux d'intérêts.

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres, et ce quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2009, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 18 février 2010, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

9.4.8 Avantages au personnel

Au 31 août 2010, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existait pas d'avantages au personnel.

9.4.9 Provisions et passifs non financiers éventuels

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

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

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

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

9.4.10 Impôts

9.4.10.1 Régime S.I.I.C

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

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

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

9.4.11 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt

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

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

en K€	31 08 2010	31 08 2009
Produits financiers	307	1 999
Charges financières	9 015	20 426
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	7 419	15 827
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	527	727
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	1 069	3 872
Coût de l'endettement net	8 708	18 427

9.4.12 Gestion des risques financiers

9.4.12.1 Le risque de taux d'intérêt

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

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

9.4.12.2 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.

9.4.12.3 Le risque de liquidité

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

9.4.12.4 Le risque de contrepartie

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

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

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

9.4.13 Information sectorielle (IAS 14)

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31 08 2009 et pour l'exercice clos le 31 08 2010.

Information sectorielle Bleecker au 31 août 2009
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2009 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	6 752	11 611	6 174	24 536
%	27,5%	47,3%	25,2%	100,0%
Autres produits	1 663	48	1 008	2 719
Charges opérationnelles	8 998	15 241	4 636	28 875
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-11 263	-10 467	-5 551	-27 282
Résultat opérationnel	-11 847	-14 049	-3 006	-28 903
%	41,0%	48,6%	10,4%	100,0%
Produits Financiers	1 268	563	167	1 999
Charges financières	11 364	7 364	2 471	21 199
Résultat Financier	-10 095	-6 801	-2 304	-19 200
%	52,6%	35,4%	12,0%	100,0%
Résultat courant	-21 943	-20 850	-5 310	-48 103
%	45,6%	43,3%	11,0%	100,0%
Résultat exceptionnel	0	2 018	0	2 018
Résultat net consolidé	-21 943	-18 832	-5 310	-46 085
%	47,6%	40,9%	11,5%	100,0%

- Bilan global consolidé au 31 août 2009 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
ACTIF				
Actifs incorporels nets	1 443	1 126	431	3 000
Actifs corporels nets	178 336	142 185	53 239	373 760
Immobilisations financières nettes	1 505	3 641	1 475	6 621
Total Actif non courant	181 285	146 952	55 145	383 381
%	47,3%	38,3%	14,4%	100,0%
Créances d'exploitation	6 378	5 694	1 661	13 733
Créances diverses	7 412	2 191	1 640	11 242
Instruments financiers dérivés (IAS 39)	601	598	167	1 365
Trésorerie	6 246	2 063	491	8 800
Total Actif courant	20 638	10 545	3 958	35 140
%	58,7%	30,0%	11,3%	100,0%
TOTAL ACTIF	201 922	157 497	59 102	418 522
%	48,2%	37,6%	14,1%	100,0%
PASSIF				
Capitaux propres	2 404	-5 039	12 351	9 716
Provisions	513	312	119	945
Dettes financières	168 243	130 959	51 258	350 461
Dettes d'exploitation	7 395	3 785	848	12 027
Dettes diverses	23 366	27 480	-5 474	45 373
TOTAL PASSIF	201 922	157 497	59 102	418 522
%	48,2%	37,6%	14,1%	100,0%

Information sectorielle Bleecker au 31 août 2010
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2010 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	8 871	12 420	4 654	25 945
%	34,2%	47,9%	17,9%	100,0%
Autres produits	1 373	1 133	777	3 282
Charges opérationnelles	11 969	14 296	3 402	29 667
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	30 993	15 264	-2 626	43 630
Résultat opérationnel	29 267	14 520	-597	43 190
%	67,8%	33,6%	-1,4%	100,0%
Produits Financiers	245	46	16	307
Charges financières	4 207	3 540	1 268	9 015
Résultat Financier	-3 962	-3 494	-1 252	-8 708
%	45,5%	40,1%	14,4%	100,0%
Résultat courant	25 305	11 026	-1 849	34 482
%	73,4%	32,0%	-5,4%	100,0%
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat net consolidé	25 305	11 026	-1 849	34 482
%	73,4%	32,0%	-5,4%	100,0%

- Bilan global consolidé au 31 août 2010 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
ACTIF				
Actifs incorporels nets	1 580	1 130	290	3 000
Actifs corporels nets	211 120	150 910	38 780	400 810
Immobilisations financières nettes	2 808	3 093	995	6 896
Total Actif non courant	215 509	155 132	40 065	410 706
%	52,5%	37,8%	9,8%	100,0%
Créances d'exploitation	3 328	4 723	1 205	9 256
Créances diverses	1 672	1 590	1 479	4 742
Instruments financiers dérivés (IAS 39)	103	168	26	297
Trésorerie	250	1 271	138	1 659
Total Actif courant	5 353	7 752	2 848	15 954
%	53,8%	33,8%	12,4%	100,0%
TOTAL ACTIF	220 862	162 885	42 913	426 660
%	51,8%	38,2%	10,1%	100,0%
PASSIF				
Capitaux propres	29 489	6 221	9 445	45 156
Provisions	407	291	75	773
Dettes financières	159 606	123 632	37 609	320 847
Dettes d'exploitation	2 066	3 175	626	5 867
Dettes diverses	29 293	29 565	-4 843	54 016
TOTAL PASSIF	220 862	162 885	42 913	426 660
%	51,8%	38,2%	10,1%	100,0%

10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

10.1 Bilan consolidé

10.1.1 Actif

10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2009	Augmentations	Diminutions	31 08 2010
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3000
Valeur nette	3 000			3000

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

10.1.1.2 Immobilisations corporelles

En K€	31 08 2009	Augmentations	Diminutions	31 08 2010
Immeubles de placement	319 685	73 695		393 380
Immeuble destiné à la vente	10 089		10 089	0
Autres immobilisations	0			0
Immobilisations corporelles en cours	43 986	7 430	43 986	7 430
Valeur nette	373 760	81 125	54 075	400 810

Les immeubles de placement et les immobilisations en cours sont retenus à leur valeur d'expertise telle que définie par la norme IAS 40.

Au 31 août 2010, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2010, 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 n'a aucun actif destiné à la vente.

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

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Flux de trésorerie actualisés et /ou
- Méthode par comparaison

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.

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	373 760	388 361
Acquisitions	7 588	15 815
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		-
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		-
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties		10 089
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	29 551	(40 505)
Écarts de change nets		-
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		-
Autres variations	(10 089)	-
Valeur comptable des immeubles à la clôture	400 810	373 760

Au 31 août 2010, il n'y a pas eu de regroupement d'entreprise.

10.1.1.3 Immobilisations financières

En K€	31 08 2009	Augmentations	Diminutions	31 08 2010
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	277		37	240
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	6 345	314	2	6 657
Valeur nette	6 621	314	39	6 896

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Clients et comptes rattachés	9 545	9 205
Provisions	-2 218	- 1 693
Valeur nette	7 327	7 512

10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Avances et acomptes versés	235	110
Valeur nette	235	110

10.1.1.6 Autres créances à moins d'un an

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Créances fiscales & sociales	2 460	12 723
Créances sur cessions d'immobilisations	1 349	1 349
Débiteurs divers	2 138	2 917
Valeur nette	5 947	16 989

10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Contrats CAP	297	1 365
Valeur nette	297	1 365

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2010, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2010 l'enregistrement d'une somme de 297 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Valeurs mobilières de placement	460	2 666
Provisions pour dépréciation des VMP		
Disponibilités	1 199	6 134
Valeur nette	1 659	8 800

10.1.1.9 Charges constatées d'avance

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Charges constatées d'avance	488	363
Valeur nette	488	363

10.1.2 Passif

10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2010 le capital social de BLEECKER s'élève à 18 002 587,50 €, divisé en 975 750 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

BLEECKER détient toujours 95 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 5 235 773€.

	31 08 2010	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	95 000	5 235 777
Auto-détention en %		9,74%

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

10.1.2.2 *Emprunts courants et non courants*

En K€	ENCOURS 31 08 2010	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2011	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2015	Remboursement au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	8 432	-357	8 075	-1 346	6 729	- 6 729
Emprunts bancaires	8 375	-300	8 075	-1 346	6 729	-6 729
Crédit-bail	-					
Intérêts provisionnés	57	-57	0			
Dettes à taux variable	308 407	-14 066	294 340	-236 143	58 197	-58 197
Emprunts à taux variable	251 246	-12 070	239 176	-192 367	46 809	-46 809
Crédit-bail	17 077	-958	16 119	-4 730	11 389	-11 389
Intérêts provisionnés	609	-609	0	0	0	0
Découvert bancaire	39 475	-429	39 046	-39 046	0	0
Trésorerie	1 659	-1 659	0	0	0	0
Sicav et placements	460	-460	0	0	0	0
Disponibilités	1 199	-1 199	0	0	0	0
Dette nette						
à taux fixe	8 432	-357	8 075	-1 346	6 729	-6 729
à taux variable	306 747	-12 407	294 340	-236 143	58 197	-58 197
Total dette nette	315 180	-12 765	302 415	-237 489	64 926	-64 926

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

10.1.2.3 *Dépôts et cautionnements reçus*

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Dépôts et cautionnements reçus	4 008	13 092
Valeur nette	4 008	13 092

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

10.1.2.4 *Provisions pour risques et charges*

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Autres litiges	773	945
Valeur nette	773	945

10.1.2.5 Autres dettes

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Dettes fiscales et sociales*	4 494	5 526
Autres dettes**	42 904	36 434
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 518	8 830
Total des dettes	52 916	50 790

*Le poste « Dettes fiscale et sociales » comprend au 31.08.2010, le solde d'Exit Tax consécutif à l'option au Régime SIIC du Groupe BLEECKER à effet du 01.09.2007, pour un montant de 1 132 K€.

** Dont 24,8 M€ de comptes courants bloqués

10.1.2.6 Produits constatés d'avance

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Produits constatés d'avance	6 967	6 610
Valeur nette	6 967	6 610

10.2 Compte de résultat consolidé

10.2.1 Loyers

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2010 est de 25 945 K€ contre 24 537 K€ au titre de l'exercice précédent.

En K€	31 08 2010	31 08 2009
Montants comptabilisés en résultat au titre :		
• des produits locatifs des immeubles de placement (hors reprise de provision de 1.807 K€ y compris les garanties de loyers éventuellement perçues, soit pour l'exercice 847 550 €)	27 420	25 919
• des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période (charges externes et impôts et taxes)	12 738	13 719
• des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période	632	31

10.2.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

Aucune indemnité d'éviction n'a été versée au titre de l'exercice clos le 31 août 2010. Ce type d'indemnité, serait, le cas échéant, traité en « Autres charges ».

10.2.3 Incidence de la revalorisation des immeubles

Le produit de 29 551 K€ lié aux retraitements dans le cadre de la norme IAS 40 traduit :

- l'impact des amortissements sur les immeubles détenus pour (14 079) K€,
- et le différentiel résultant de l'application de l'IAS 40, entre le coût historique et la juste valeur, soit 43 630 K€.

10.2.4 Résultat exceptionnel

La cession au cours de l'exercice de l'immeuble qui était destiné à la vente au 31.08.2009 n'a pas dégagé de résultat exceptionnel car l'immeuble cédé a été valorisé au 31 août 2009 à son prix de vente.

10.3 Tableau de flux de trésorerie consolidés

10.3.1 Cessions d'actifs

Il s'agit des produits de cessions des actifs cédés réduits de la trésorerie des filiales cédées.

10.3.2 Variation du périmètre

Au cours de la période, le Groupe BLEECKER a :

- porté la participation qu'elle détenait dans la SCI ARGONNE PARK, de 50% à 100% ;
- procédé à la dissolution :
 - à l'amiable de la SNC ROYAL PALM, qu'elle détenait à hauteur de 50%.
 - par transmission universelle du patrimoine, des filiales sans activité.

cf paragraphe 1.1.4. Titres de participation de l'Annexe aux comptes consolidés du présent rapport.

ANNEXE 3

I. BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2009	BLEECKER 31 08 2008
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIF			
ACTIF NON COURANT		383 381	395 429
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeuble de placement	10.1.1.2	319 685	338 060
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	10 089	
Immobilisations corporelles	10.1.1.2	0	
Immobilisations en cours	10.1.1.2	43 986	50 300
Immobilisations corporelles		373 760	388 361
Titres participation mise en équivalence			
Créances rattachées à des participations			
Créance d'impôt différé			
Autres titres immobilisés			
Autres actifs à plus d'un an	10.1.1.3	6 621	4 068
Immobilisations financières		6 621	4 068
ACTIFS COURANTS		35 140	28 025
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	7 512	6 417
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	110	107
Autres créances à moins d'un an	10.1.1.6	16 989	9 160
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	1 365	4 776
Divers		25 976	20 460
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10.1.1.8	8 800	7 303
Charges constatées d'avance	10.1.1.9	363	262
TOTAL ACTIF		418 522	423 454

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

	Notes	BLEECKER 31 08 2009	BLEECKER 31 08 2008
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	10.1.2.1	18 003	18 704
Primes d'émission, de fusion, d'apport		0	0
Réserve légale		651	651
Report à nouveau		-3 081	11
Réserve consolidée Groupe		34 310	4 365
Résultat de l'exercice Groupe		-43 212	26 144
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE			
Résultat intérêts minoritaires		-2 872	806
Réserve consolidée minoritaire		5 919	6 767
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES			
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10.1.2.2	319 147	269 220
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		302 070	251 263
> <i>Dont autres</i>		17 077	17 957
Provision pour impôt différé passif / impôt de sortie			
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	13 092	3 785
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	945	1 954
Autres dettes à plus d'un an			
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes fournisseurs et autres dettes	10.1.2.5	50 790	19 447
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10.1.2.2	18 223	66 276
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		17 343	51 945
> <i>Dont autres</i>		880	14 330
PASSIFS COURANTS			
Produits constatés d'avance	10.1.2.6	6 610	5 323
Comptes de régularisation			
		6 610	5 323
Total général		418 522	423 454

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2009	BLEECKER 31 08 2008
		K €	K €
COMPTE DE RESULTAT		NET IFRS	NET IFRS
Chiffre d'affaires hors taxes		24 536	16 563
Autres produits		2 719	587
Produits opérationnels	10.2.1	27 255	17 151
Charges externes		10 139	6 571
Impôts et taxes		3 580	2 247
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux amortissements et provisions		15 126	8 293
Autres charges		31	4 082
Charges opérationnelles	10.2.2	28 875	21 193
Juste valeur des immeubles	10.2.3	-27 282	45 664
Résultat opérationnel avant cessions d'actif		-28 903	41 621
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
Produits des autres valeurs mobilières		1 102	492
Reprises sur provisions et transferts de charges		773	4
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		0	13
Autres produits financiers		124	274
Produits financiers		1 999	783
Dotations financières aux provisions		773	813
Intérêts et charges financières		16 554	15 474
Juste valeur des instruments financiers	9.3.3	3 872	-745
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Charges financières		21 199	15 543
Résultat financier		-19 200	-14 760
Résultat des cessions d'actif		0	88
Résultat exceptionnel – Variation du périmètre	10.2.4	2 018	0
Résultat opérationnel après cessions d'actif		-46 085	26 950
Produits d'impôt			
Résultat net		-46 085	26 950
Part du Groupe		-43 212	26 144
Intérêts minoritaires		2872	806
Résultat par action ⁽¹⁾		-52,32	30,60

⁽¹⁾ Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 31 08 2009 de 975 750
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2009 est de -95 000
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention 880 750

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	31 08 2009	31 08 2008
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		(43 212)	26 144
Part relative aux intérêts minoritaires		(2 872)	806
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>		13 223	7 450
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			
<i>Charges / (Produits) d'impôts différés</i>			(88)
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courant</i>			(88)
<i>Juste valeur des immeubles</i>		27 282	(45 664)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		4 334	745
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants		(111)	(9 891)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		(1 357)	(20 498)
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		(25 904)	(83 822)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(2 554)	(1 020)
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		765	100
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>		(2 878)	
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		55	
<i>Accroissement / (Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>	10.3.2	(55)	4 661
<i>Écart sur valorisation F.S.H</i>			
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(30 569)	(80 081)
<i>Accroissement net / (Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>		33 423	102 323
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			(71)
<i>Distribution aux minoritaires</i>			
<i>Augmentation et réduction de capital</i>			
<i>Variation autres réserves</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		33 423	102 252
Augmentation nette des comptes de trésorerie		1 496	1 673
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		7 303	5 630
Trésorerie à la clôture de l'exercice		8 800	7 303

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	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 2007	15 394	1 400	114	6	13	105	5 048	1 706	23 784	2 106	25 890
Prime de fusion (pertes intercalaires)		-1 400							-1 400		-1 400
Augmentation de capital	3 310								3 310		3 310
Autres réserves				6 349	-4	-22	-8 216		-1 893		-1 893
Report à nouveau											
Distribution dividendes						-71			-71		-71
Affectation résultat 2007			537				1 169	-1 706			
Résultat de la période								26 144	26 144	806	26 950
Variations de périmètre										4 661	4 661
Au 31 08 2008	18 704		651	6 355	9	11	-1 999	26 144	49 875	7 573	57 448
Prime de fusion (pertes intercalaires)											
Augmentation de capital											
Autres réserves	-701			-1 113		-3 092	4 914		8		
Report à nouveau											
Distribution dividendes											
Affectation résultat 2008							26 144	-26 144			
Résultat de la période								-43 212	-43 212	-2 872	-46 209
Variations de périmètre										-1 655	-1 655
Au 31 08 2009	18 003		651	5 242	9	-3 081	29 059	-43 212	6 670	3 046	9 716

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Préambule

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développé sur le marché des locaux d'activités, bureaux et plateformes logistiques.

Les comptes consolidés au 31 août 2009 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 27 novembre 2009 et présentés au Conseil de Surveillance le 15 décembre 2009.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 Évènements sur la période du 1^{er} septembre 2008 au 31 août 2009

Le 24 février 2009, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires a, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2008, décidé la réduction du capital social d'un montant de 701.100 € par voie d'annulation de 38.000 actions BLEECKER sur les 133.000 actions BLEECKER auto-détenues. BLEECKER détient en conséquence à ce jour 95 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 5.235.772,84 €.

A l'issue de cette opération, au 31 août 2009 et à ce jour, le capital social de BLEECKER s'élève à 18.002.587,50 €, il est divisé en 975.750 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

1.1.1 Acquisition d'actifs immobiliers

Au cours de l'exercice, les promesses de vente assortissant les contrats de crédit-bail immobilier dont bénéficiaient les sociétés BORODINE et SAINT-SAENS ont été levées par anticipation.

Deux acquisitions dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées. Le montant de ces acquisitions s'est élevé à 11,784 M€.

1.1.2 Livraison d'immeubles

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a réceptionné 3 nouveaux immeubles, représentant une valeur de 21,715 M€ dans les comptes consolidés.

Ces immeubles détenus par les filiales SARL RACINE, SARL BELLINI et SCI DE LA CROIX DU SUD, évalués précédemment selon la norme IAS 16 en valeur historique, sont dans les comptes de l'exercice clos le 31 août 2009, évalués selon la norme IAS 40 en valeur économique. Ces immeubles ont été livrés, respectivement, les 15.01.2009, 16.03.2009 et 26.09.2008.

1.1.3 Prise de participation

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a, au travers de sa filiale la SARL BOSSUET, acquis 63.034 parts sociales, ce qui porte la participation de la SARL BOSSUET dans le capital de la SCI CARRE BOSSUET à 99,99%.

1.1.4 Cession de participation

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a, au travers de sa filiale la SARL HAENDEL, cédé la participation qu'elle détenait dans le capital de la SCI BAVEQUE, soit 50% du capital.

1.1.5 Mise en place de financements bancaires

Le Groupe BLEECKER a mis en place au cours de l'exercice, 6 nouveaux financements bancaires représentant 54,417 M€.

1.1.6 Comptes courants d'associés bloqués

Dans le cadre de la restructuration de la dette bancaire de BLEECKER, les Sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT ont accepté, sur une période de 24 mois, le blocage de leur compte courant ouvert dans les livres de BLEECKER, d'un montant respectif de 14,4 M€ et 10,4 M€.

1.1.7 Remboursements anticipés de prêts bancaires

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2009, 4 emprunts bancaires ont été remboursés par anticipation, pour un montant total de 37,786 M€.

1.1.8 Opérations sur le capital des filiales du Groupe BLEECKER

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2009, les opérations sur le capital social des filiales suivantes ont été réalisées :

Sociétés	Date de l'opération	Capital social avant les opérations			Augmentation du capital social	Réduction du capital social	Capital social à l'issue des opérations		
		Montant	Titres				Montant	Titres	
			Nombre	Valeur nominale				Nombre	Valeur nominale
SARL RACINE	20.02.2009	7 625 €	6 100	1,25 €	48 800 €	31 720 €	24 705 €	6 100	4,05 €
SARL MALLARME	27.08.2009	7 625 €	6 100	1,25 €	3 600 525 €		3 608 150 €	6 100	591,50 €
SARL DUMAS	27.08.2009	2 008 425 €	6 100	329,25 €	1 000 400 €		3 008 825 €	6 100	493,25 €

1.2 Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2009

1.2.1 Biens et droits immobiliers

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 31/08/2009	Observations	
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	981 929 €	Loué	
Carré Bossuet	77 Lieusaint	5 307		Commerces	1 083 435 €	Loué
		261	50 081 €		Loué	
Corneille	24 Périgueux	2 821	Bureaux	522 507 €	Loué	
Châteaudun **	75 Paris IX	5 525		3 000 000 € *	Vacant - En cours de construction	
Les Etoiles **	77 Serris	5 203		1 438 183 €	Loué	
Gide	75 Paris IX	1 700		720 000 € *	Travaux en cours	
Néflier **	33 Pessac	5 573		726 607 €	Augmentation des surfaces louées	
		4 182		206 000 € *	Vacant	
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		678 639 €	Loué	
Molière	75 Paris VIII	3 378		2 500 000 €	Loué	
		945		1 907 463 €	Loué	
Croix du Sud **	77 Lieusaint	3 361		Bureaux	701 929 €	Augmentation des surfaces louées
		230	Commerces	48 250 €	Loué	
		1 003	Bureaux	188 000 € *	Vacant	
Bartok	45 Ormes Saran	39 029	Plateforme logistique	2 063 035 €	Loué	
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		842 796 €	Augmentation des surfaces louées	
Wagner	77 Comb La Ville	40 486		2 150 000 € *	Vacant	
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	352 566 €	Loué	
	59 Hem	3 600		216 620 €	Loué	
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151		1 372 282 €	Loué	
Saint Saëns	38 Satolas et Bonce	16 256		1 444 137 €	Loué	
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	2 691		180 000 €	Augmentation des surfaces louées	
		3 313		250 000 € *	Vacant	
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		387 312 €	Loué	
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 €	Loué	
Ravel	92 Gennevilliers	8 833		1 040 300 €	Loué	
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		310 302 €	Loué	
Racine	92 Gennevilliers	4 235		569 333 €	Loué	
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		902 238 €	Loué	
Mahler	75 Paris VIII	781		Bureaux	283 379 €	Loué
		312		Commerces	178 030 €	Loué
		195		Habitation	41 611 €	Loué
		969		Bureaux	385 000 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	473	Bureaux	90 406 €	Loué	
		233	Commerces	67 505 €	Loué	
		607	Bureaux	290 900 € *	Vacant	
Rostand	75 Paris II	1 137	Bureaux	535 161 €	Loué	
		670	Commerces	111 986 €	Loué	
		511	Habitation	130 516 €	Loué	
TOTAL (détection 100%)		224 484		29 588 738 €		

* Loyers prévisionnels

** Partenariats :

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

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

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

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

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

1.2.2 Marque BLEECKER

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.

1.3 Évènements postérieurs au 31 août 2009

Le 13 octobre 2009, la SARL SAINT-SAENS a signé une promesse unilatérale de vente portant sur son bien immobilier sis à SATOLAS ET BONCE (38) Zac de CHESNES NORD, secteur Ouest et secteur Zab du PAZ. La réalisation de la vente doit avoir lieu courant décembre 2009.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal €	Capital €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2008	1 013 750	18,45	18 703 687,50
Annulation de 38 000 actions auto-détenues	(38 000)	18,45	(701 100,00)
	<u>75 750</u>		
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2009 (*)	975 750	18,45	18 002 587,50

(*) dont 95 000 actions BLEECKER auto-détenues.

3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à dix-huit millions deux mille cinq cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (18 002 587,50 €). Il est divisé en neuf cent soixante-quinze mille sept cent cinquante (975 750) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A ce jour :

BLEECKER détient 95 000 de ses propres actions soit 9,74 % du capital.

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 43,82 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent 23 640 actions BLEECKER, soit 2,42 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Au cours de l'exercice, la société a été informée du franchissement de seuil légal suivant :

NOM	Date du courrier	Seuil légal franchi à la hausse	Nbre de titres détenus	% du Capital et des droits de vote (**)
Aurélie Giraud	03 03 2009 (*)	15 %	150 125	15,39

(*) Ce franchissement de seuil est consécutif à l'annulation, le 24 février 2009, de 38 000 actions auto-détenues par BLEECKER.

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

4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	2005	2006*	du 01 01 au 31 08 2007 **	du 01 09 2007 au 31 08 2008	du 01 09 2008 au 31 08 2009
Cours +haut	450 €	440 €	65,20 €	54,50 €	48,27 €
Cours +bas	356 €	320 €	41,60 €	33,36 €	33,30 €

* Il est rappelé que la cotation des actions de la société a été suspendue du 16 mai au 21 décembre 2006.

** Ajustement suite à la division du nominal du titre par 10 selon décision de l'AGM du 28 juin 2007.

Le nombre de titres échangés sur la période du 1^{er} septembre 2008 au 31 août 2009 s'établit ainsi (Source : Euronext Paris SA) :

Septembre	96	Mars	993
Octobre	64	Avril	300
Novembre	42	Mai	424
Décembre	387	Juin	612
Janvier	600	Juillet	290
Février	235	Août	775

5 DIVIDENDES

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2008, au cours de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 février 2009, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

6 PARTIES LIEES

6.1 Rémunérations des dirigeants

	31 08 2009	31 08 2008
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

6.2 Transactions avec les parties liées

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2009, s'élèvent à 670.604 € HT au titre de l'asset management et à 5.626.844 € HT au titre de la gestion locative.
- La SARL MOLIERE, propriétaire de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans fermes à effet du 01.09.2008. Le loyer facturé sur la période s'élève à 2.400.362,32 € HT.
- Depuis le 1^{er} octobre 2008, BLEECKER et ses filiales ont transféré leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Des contrats de domiciliation consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER ont été mis en place au profit de BLEECKER et de ses filiales, moyennant une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé au titre de la période s'élève à 81.261 € HT.
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 01.01.2009, portant sur une surface de 56 m² environ à usage de bureaux. Le loyer facturé sur la période s'élève à 9.359 € HT.
- Dans le cadre de la restructuration par BLEECKER de sa dette bancaire, les Sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT ont accepté le blocage de leur compte courant respectif ouvert dans les livres de la SA BLEECKER dans les conditions suivantes :
 - blocage du compte courant de la SAS THALIE pour un montant de 14,4 M€
 - blocage du compte courant de la SAS AM DEVELOPPEMENT pour un montant de 10,4 M€
 - période de blocage : 24 mois. La Société BLEECKER pourra à son initiative procéder à un remboursement anticipé total ou partiel de ces comptes courants si elle le juge utile.
 - rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,25

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

Les intérêts versés sur l'exercice, respectivement aux sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent à 680.474,92 € HT et 314.165,35 € HT.

7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

7.1 Hypothèques

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires en cours	Tirages des prêts réalisés	Solde tirages	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2009
SARL ANATOLE FRANCE	11 060 000 €	11 060 000 €	0 €	9 876 650 €
SARL BARTOK	22 125 000 €	22 125 000 €	0 €	21 712 610 €
SARL BELLINI	2 842 000 €	2 842 000 €	0 €	2 842 000 €
SARL BORODINE	10 575 000 €	10 575 000 €	0 €	10 329 171 €
SCI CARRE BOSSUET	12 000 000 €	12 000 000 €	0 €	11 771 361 €
SCI CHATEAUDUN	37 700 000 €	34 550 180 €	3 149 820 €	34 550 180 €
SARL CORNEILLE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	4 462 556 €
SCI CROIX DU SUD	8 800 000 €	8 770 696 €	29 304 €	8 770 696 €
SARL GIDE	5 860 000 €	5 860 000 €	0 €	5 770 000 €
SNC DES ETOILES	11 775 000 €	11 775 000 €	0 €	11 353 604 €
SARL MAHLER	10 600 000 €	10 600 000 €	0 €	10 600 000 €
SARL MALLARME	4 800 000 €	4 800 000 €	0 €	4 600 208 €
SARL MOLIERE	60 500 000 €	60 500 000 €	0 €	60 016 000 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	9 816 420 €
SCI NEFLIER	2 100 000 €	2 100 000 €	0 €	1 874 187 €
	9 010 000 €	8 933 096 €	76 904 €	7 238 347 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	48 511 €	4 251 489 €
SARL RACINE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	5 000 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	4 644 445 €
SARL RAVEL	8 400 000 €	8 400 000 €	0 €	7 397 500 €
SARL ROSTAND	11 857 000 €	11 857 500 €	0 €	11 722 337 €
SARL SAINT-SAENS	9 000 000 €	9 000 000 €	0 €	8 513 839 €
SARL VIVALDI	7 632 317 €	5 174 500 €	2 457 817 €	5 116 287 €
SARL WAGNER	22 588 684 €	15 314 400 €	7 274 284 €	15 142 113 €
	299 025 501 €	285 988 861 €	13 036 640 €	277 372 000 €

7.2 Nantissements de titres de participation

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BALZAC	6.100 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL 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 MOUSSOROSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL SAINT-SAENS	4.006.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%
SCI CARRE BOSSUET	180.099 parts sociales	99.99%
SCI CHATEAUDUN	50 parts sociales	50%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SNC DES ETOILES	51 parts sociales	51%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL GIDE, SARL RACINE, SARL RAMEAU et SCI NEFLIER.

7.3 Cautions bancaires données

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet	Échéance
BLEECKER	2 000 000 €	Cautions bancaires pour garantie de passif sur cession de titres de la SAS FONCIERE DE LA SEINE	31 01 2010
SCI CHATEAUDUN	1 502 620 €	Garantie à première demande (*)	22 03 2010

(*) Sur contrat de promotion immobilière dont la société est bénéficiaire.

7.4 Cautions bancaires reçues

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet
BLEECKER	41 884 €	Cautions bancaires locataires
SARL BARTOK	501 178 €	Cautions bancaires locataires
SCI CARRE BOSSUET	527 540 €	Cautions bancaires locataires
SCI CHATEAUDUN	21 528 000 €	Garantie financière d'achèvement
SCI DE LA CROIX DU SUD	121 590 €	Cautions bancaires locataires
SARL MAHLER	26 831 €	Cautions bancaires locataires
SARL RAVEL	35 000 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	15.120 €	Cautions bancaires locataires

8 **BASE DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS**

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

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

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

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

9 **PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

9.1 **Référentiel**

Les comptes consolidés de BLEECKER et de l'ensemble de ses filiales sont établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables au 31 août 2009. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de BLEECKER et de l'ensemble des filiales au 31 août 2009, ainsi que les intérêts dans les entreprises associées ou les coentreprises.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Les normes IAS 39 sur les instruments financiers « Comptabilisation et évaluation », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » sont notamment appliquées.

Les emprunts sont retenus à leurs coûts historiques et amortis. Ils ne sont pas revalorisés selon la méthode juste valeur.

9.2 **Méthodes de consolidation**

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

9.2.1 **Périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation comprend 56 sociétés au 31 août 2009.

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

(*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts		
			31 08 2009	31 08 2008	31 08 2009	31 08 2008	31 08 2009	31 08 2008	
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante						
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	IG	IG	51	51	
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BERKSHIRE SARL	494 605 363	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	99.99	65	IG	IG	99.99	65	
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
BUCHANAN SARL	504 362 815	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
CHESHIRE SARL	494 605 868	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SNC ROYAL PALM	503 811 820	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
CLEVELAND SARL	494 604 598	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
GOUNOD SARL	504 364 886	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
HAENDEL SARL	437 990 997	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
HAMPSHIRE SARL	494 605 439	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
KENNEDY SARL	494 604 978	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI ARGONNE PARK	503 943 169	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
LISZT SARL	501 494 223	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MEYERBEER SARL	504 368 218	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	IG	IG	65	65	
PAGANINI SARL	502 729 494	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65	65	IG	IG	65	65	
RACHMANINOV SARL	504 620 964	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SAINT-SAENS SARL	501 492 474	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SHROPSHIRE SARL	497 721 928	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
STRAVINSKI SARL	504 365 479	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
TCHAIKOVSKI SARL	440 252 351	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
TRUMAN SARL	497 723 700	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
WASHINGTON SARL	497 724 435	Paris	100	100	IG	IG	100	100	

WILTSHIRE SARL	497 725 028	Paris	100	100	IG	IG	100	100
YORKSHIRE SARL	497 724 617	Paris	100	100	IG	IG	100	100

9.2.2 Retraitements de consolidation et éliminations

1.1.1.1 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.

1.1.1.2 Opérations réciproques

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

9.3 Méthodes comptables

9.3.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

9.3.2 Immobilisations corporelles

1.1.1.3 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées pour des valeurs au 31 août 2009 par des experts indépendants.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par des experts indépendants, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Flux de trésorerie actualisés et /ou
- Méthode par comparaison

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, d'entrepôts, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités, entrepôts). Pour chacun de ces biens immobiliers le taux

d'actualisation retenu par les experts indépendants dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

- Les bureaux ont un taux d'actualisation compris entre 5,25 % et 8 %,
- les entrepôts ont un taux d'actualisation compris entre 7 % et 10,5 %,
- les biens à usage mixte ont un taux d'actualisation compris entre 4,2 % et 9,55 %.

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2009 sont appréhendés économiquement.

1.1.1.4 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif non courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

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.

1.1.1.5 Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration dans la perspective de leur exploitation future en tant qu'immeubles de placement restent valorisés au coût historique majoré des travaux et sont comptabilisés en immeuble en cours de construction. A compter du prochain exercice, conformément à IAS 40 révisée, ces immeubles seront évalués selon la méthode de la juste valeur, l'incidence au 01.09.2009 est une augmentation de résultat de 374 K€.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux, et sont comptabilisés en immeuble en cours de construction.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

9.3.3 Juste valeur des instruments financiers

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

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

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

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

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

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en augmentation des charges pour un montant de 3 872 K€. Cette perte résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2009.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage une perte globale de 3 716 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2009, décomposée en :

Impact lié à la juste valeur des instruments de couvertures :	3 872 K€
Primes décaissées durant l'exercice :	(462) K€
Produits de couverture enregistrés :	306 K€

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

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

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

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

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits à taux variable, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2009 (soit 0,821%), 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 +35,3% 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 4,7%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 141%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

9.3.4 Stocks

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

9.3.5 Créances clients et autres créances

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

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

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

9.3.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2009.

9.3.7 Capitaux propres

Les réserves consolidées reflètent pour l'essentiel l'impact de la norme IAS 40.

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres, et ce quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2008, au cours de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 février 2009, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

9.3.8 Avantages au personnel

Au 31 août 2009, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existait pas d'avantages au personnel.

9.3.9 Provisions et passifs non financiers éventuels

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

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

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

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

9.3.10 Impôts

1.1.1.6 Régime S.I.I.C

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

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant de l'impôt de sortie calculé au 31 août 2007 est de 4 527 K€, payable en 4 annuités, les première et deuxième annuités soit les sommes de 1 132 K€ chacune, ont été versées le 14 décembre 2007 et le 15 décembre 2008. La troisième annuité, soit également la somme de 1 132 K€ est à échéance du 15 décembre 2009.

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

9.3.11 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt

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

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

en K€	31 08 2009	31 08 2008
Produits financiers	1 999	783
Charges financières	20 426	14 730
<i>Intérêts sur emprunts</i>	<i>15 827</i>	<i>13 902</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>727</i>	<i>1 573</i>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>3 872</i>	<i>-745</i>
Coût de l'endettement net	16 409	13 947

9.3.12 Gestion des risques financiers

1.1.1.7 Le risque de taux d'intérêt

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

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

1.1.1.8 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.

1.1.1.9 Le risque de liquidité

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

1.1.1.10 Le risque de contrepartie

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

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

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

9.3.13 Information sectorielle (IAS 14)

1.1.1.11 Répartition des surfaces

Région	Surfaces (m ²)	% Surfaces
Paris	18 540	8.3%
Ile de France	134 483	59.9%
Régions	71 461	31.8%
TOTAL	224 484	100%

Affectation	Surfaces (m ²)	% Surfaces
Bureaux	46 128	20.5%
Plateforme logistique	93 319	41.6%
Activité	81 680	36.4%
Commerces	2 651	1.2%
Habitation	706	0.3%
TOTAL	224 484	100%

1.1.1.12 *Répartition des valeurs locatives*

Région	Valeurs locatives (€)	% Valeurs locatives
Paris	10 920 596	36.9%
Ile de France	13 489 236	45.6%
Régions	5 178 906	17.5%
TOTAL	29 588 738	100%

Affectation	Valeurs locatives (€)	% Valeurs locatives
Bureaux	14 332 075	48.4%
Plateforme logistique	5 055 831	17.1%
Activité	7 665 390	25.9%
Commerces	2 363 315	8.0%
Habitation	172 127	0.6%
TOTAL	29 588 738	100%

1.1.1.13 *Répartition des valeurs d'actif*

Région	Valeurs d'actif (€)	% Valeurs d'actif
Paris	182 350 000	48.1%
Ile de France	142 185 000	37.5%
Régions	54 450 000	14.4%
TOTAL	378 985 000	100%

Affectation	Valeurs d'actif (€)	% Valeurs d'actif
Bureaux	208 107 915	54.9%
Plateforme logistique	55 300 000	14.6%
Activité	75 770 000	20.0%
Commerces	37 583 324	9.9%
Habitation	2 223 761	0.6%
TOTAL	378 985 000	100%

1.1.1.14 *Répartition du chiffre d'affaires (consolidé)*

Région	Chiffre d'affaires (€)	% Chiffre d'affaires
Paris	6 751 538	27.5%
Ile de France	11 879 049	48.4%
Régions	5 905 962	24.1%
TOTAL	24 536 549	100%

Affectation	Chiffre d'affaires (€)	% Chiffre d'affaires
Bureaux	10 828 934	44.1%
Plateforme logistique	3 572 038	14.6%
Activité	8 296 884	33.8%
Commerces	1 719 630	7.0%
Habitation	119 063	0.5%
TOTAL	24 536 549	100%

10 **NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

10.1 **Bilan consolidé**

10.1.1 **Actif**

1.1.1.15 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2008	Augmentations	Diminutions	31 08 2009
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3000
Valeur nette	3 000			3000

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

1.1.1.16 Immobilisations corporelles

En K€	31 08 2008	Augmentations	Diminutions	31 08 2009
Immeubles de placement	338 060	18 191	36 566	319 685
Immeuble destiné à la vente		10 089		10 089
Autres immobilisations	1		1	0
Immobilisations corporelles en cours	50 300	11 877	18 191	43 986
Valeur nette	388 361	40 157	54 758	373 760

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

Les immobilisations corporelles en cours correspondent à des immeubles en construction ou en restructuration, ils sont valorisés selon les dispositions de la norme IAS 16 à leur prix de revient.

Au 31 août 2009, le Groupe BLEECKER détient 4 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2009, 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 des experts indépendants, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Flux de trésorerie actualisés et /ou
- Méthode par comparaison

Chaque 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.

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	388 361	266 315
Acquisitions	15 815	83 822
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable	-	-
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises	-	-
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	10 089-	-
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(40 505)	38 214
Écarts de change nets	-	-
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires	-	-
Autres variations	-	10
Valeur comptable des immeubles à la clôture	373 760	388 361

Au 31 août 2009, il n'y a pas eu de regroupement d'entreprise.

1.1.1.17 Immobilisations financières

En K€	31 08 2009	Augmentations	Diminutions	31 08 2008
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	277		23	300
Prêts ICNE			6	6
Dépôts et cautionnements	6 345	2 583	2	3 764
Valeur nette	6 621	2 583	31	4 069

1.1.1.18 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Clients et comptes rattachés	9 205	6 571
Provisions	- 1 693	-154
Valeur nette	7 512	6 417

1.1.1.19 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Avances et acomptes versés	110	107
Valeur nette	110	107

1.1.1.20 Autres créances à moins d'un an

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Créances fiscales & sociales	12 723	5 990
Créances sur cessions d'immobilisations	1 349	1 349
Débiteurs divers	2 917	1 821
Valeur nette	16 989	9 160

1.1.1.21 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Contrats CAP	1 365	4 776
Valeur nette	1 365	4 776

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2009, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2009 l'enregistrement d'une somme de 1 365 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

1.1.1.22 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Valeurs mobilières de placement	2 666	5 846
Provisions pour dépréciation des VMP		
Disponibilités	6 134	1 457
Valeur nette	8 800	7 303

1.1.1.23 Charges constatées d'avance

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Charges constatées d'avance	363	262
Valeur nette	363	262

10.1.2 Passif

1.1.1.24 Capitaux propres

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2009, lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 février 2009, le capital social de BLEECKER a été modifié de la façon suivante :

38 000 actions BLEECKER ont été annulées sur les 133 000 actions BLEECKER auto-détenues. BLEECKER détient en conséquence à ce jour 95 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 5.235.772,84 €.

A l'issue de cette opérations, le capital social de BLEECKER s'élève à 18 002 587,50 €, divisé en 975750 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

	31 08 2009	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	95 000	5 235 772,84
Auto-détention en %		9,74%

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

1.1.1.25 *Emprunts courants et non courants*

En K€	ENCOURS 31 08 2009	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2010	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2014	Remboursement au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	14 423	-576	13 846	-2 110	11 736	-11 736
Emprunts bancaires	14 339	-493	13 846	-2 110	11 736	-11 736
Crédit-bail	-					
Intérêts provisionnés	83	-83	0			
Dettes à taux variable	322 946	-17 646	305 300	-226 564	78 736	-78 736
Emprunts à taux variable	264 396	-15 773	248 623	-182 646	65 977	-65 977
Crédit-bail	17 957	-880	17 077	-4 318	12 759	-12 759
Intérêts provisionnés	728	-728	0	0	0	0
Découvert bancaire	39 685	-266	39 600	-39 600	0	0
Trésorerie	8 801	-8 801	0	0	0	0
Sicav et placements	2 666	-2 666	0	0	0	0
Disponibilités	6 134	-6 134	0	0	0	0
Dette nette						
à taux fixe	14 423	-576	13 846	-2 110	11 736	-11 736
à taux variable	314 145	-8 846	305 300	-226 564	78 736	-78 736
Total dette nette	328 568	-9 422	319 146	-228 674	90 472	-90 472

Note : Les crédits dont la mise à disposition n'est pas totale à la clôture (opérations de développement en cours de réalisation) sont repris ici pour leur montant effectivement tiré.

Les échéanciers d'amortissement correspondant ont été ajustés sur ce montant.

Société concernée : Châteaudun

1.1.1.26 *Dépôts et cautionnements reçus*

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Dépôts et cautionnements reçus	13 092	3 785
Valeur nette	13 092	3 785

Correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER, et au dépôt versé dans le cadre d'une opération de promotion immobilière.

1.1.1.27 *Provisions pour risques et charges*

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Autres litiges	945	1 954
Valeur nette	945	1 954

1.1.1.28 Autres dettes

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Dettes fiscales et sociales*	5 526	5 719
Autres dettes**	36 434	5 398
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 830	8 330
Total des dettes	50 790	19 447

*Le poste « Dettes fiscale et sociales » comprend au 31.08.2009, le solde d'Exit Tax consécutif à l'option au Régime SIIC du Groupe BLEECKER à effet du 01.09.2007, pour un montant de 2 264 K€.

** Dont 24,8 M€ de comptes courants bloqués

1.1.1.29 Produits constatés d'avance

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Produits constatés d'avance	6 610	5 323
Valeur nette	6 610	5 323

10.2 Compte de résultat consolidé

10.2.1 Loyers

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2009 est de 24 537 K€ contre 16 563 K€ au titre de l'exercice précédent.

En K€	31 08 2009	31 08 2008
Montants comptabilisés en résultat au titre :		
• des produits locatifs des immeubles de placement (hors reprise de provision de 1 335 K€)	25 919	17 001
• des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période (charges externes et impôts et taxes)	13 719	8 818
• des charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période	31	4 082

10.2.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

Aucune indemnité d'éviction n'a été versée au titre des exercices clos les 31 août 2008 et 31 août 2009. Ce type d'indemnité, serait, le cas échéant, traité en « Autres charges ».

10.2.3 Juste valeur des immeubles

La charge de (40 505) K€ lié aux retraitements dans le cadre des normes IAS 16 et IAS 40 traduit :

- l'impact des amortissements sur les immeubles détenus pour (13 223) K€,
- et le différentiel résultant de l'application de l'IAS 16 et 40, entre le coût historique et la juste valeur, soit (27 282) K€.

10.2.4 Résultat exceptionnel

L'acquisition de titres auprès d'associés minoritaires nous a permis de dégager un profit exceptionnel de 2.018 K€, au titre de la variation du périmètre.

10.3 Tableau de flux de trésorerie consolidés

10.3.1 Cessions d'actifs

Il s'agit des produits de cessions des actifs cédés réduits de la trésorerie des filiales cédées.

10.3.2 Variation du périmètre

Les titres de la SCI BAVEQUE détenus à hauteur de 50% ont été cédés.

Le Groupe BLEECKER a acquis 34,99% des titres de la SCI CARRE BOSSUET, portant ainsi sa participation à 99,99%. Le coût d'acquisition des titres peut faire l'objet d'une révision de prix éventuelle en cas de cession de l'actif immobilier sous-jacent avant fin 2010.

ANNEXE 4

I. BILAN CONSOLIDÉ

	<u>Notes</u>	BLEECKER 31 08 2008	BLEECKER 31 08 2007
		K €	K €
ACTIF		NET IFRS	NET IFRS
ACTIF NON COURANT		395 429	270 364
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeuble de placement	10.1.1.2	338 060	169 100
Actifs destinés à la vente ⁽²⁾	10.1.1.2		100
Immobilisations corporelles	10.1.1.2	1	46
Immobilisations en cours	10.1.1.2	50 300	97 069
Immobilisations corporelles		388 361	266 315
Titres participation mise en équivalence			
Créances rattachées à des participations			
Créance d'impôt différé			
Autres titres immobilisés			
Autres actifs à plus d'un an	10.1.1.3	4 068	3 049
Immobilisations financières		4 068	3 049
ACTIFS COURANTS		28 025	29 640
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	6 417	5 016
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	107	289
Autres créances à moins d'un an	10.1.1.6	9 160	13 771
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	4 776	2 934
Divers		20 460	22 010
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10.1.1.8	7 303	5 630
Charges constatées d'avance	10.1.1.9	262	
TOTAL ACTIF		423 454	300 004

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

⁽²⁾ Immeuble de placement cédé fin 2007

	Notes	BLEECKER 31 08 2008	BLEECKER 31 08 2007
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	10.1.2.1	18 704	15 394
Primes d'émission, de fusion, d'apport		0	1 400
Réserve légale		651	114
Report à nouveau		11	105
Réserve consolidée Groupe	10.1.2.1	4 365	5 066
Résultat de l'exercice Groupe		26 144	1 706
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE			
Résultat intérêts minoritaires		806	-516
Réserve consolidée minoritaire		6 767	2 622
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES			
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10.1.2.2	269 220	221 583
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		251 263	199 808
> <i>Dont autres</i>		17 957	21 775
Provision pour impôt différé passif / impôt de sortie	10.1.2.3		4 527
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.5	3 785	2 861
Provisions long terme	10.1.2.4	1 954	555
Autres dettes à plus d'un an			
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes fournisseurs et autres dettes	10.1.2.6	19 447	24 819
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10.1.2.2	66 276	15 650
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		51 945	12 463
> <i>Dont autres</i>		14 330	3 188
PASSIFS COURANTS			
Produits constatés d'avance	10.1.2.7	5 323	4 119
Comptes de régularisation			
		5 323	4 119
Total général		423 454	300 004

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	BLEECKER 31 08 2008 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2007 K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Chiffre d'affaires hors taxes		16 563	2 657
Autres produits		587	71
Produits opérationnels	10.2.1	17 151	2 729
Charges externes		6 571	1 170
Impôts et taxes		2 247	320
Salaires et traitements		0	80
Dotations aux amortissements et provisions		8 293	1 594
Autres charges		4 082	203
Charges opérationnelles	10.2.2	21 193	3 368
Impact application normes IAS 16 et 40	10.2.3	45 664	-125
Résultat opérationnel avant cessions d'actif		41 621	-764
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
Produits des autres valeurs mobilières		492	
Reprises sur provisions et transferts de charges		4	
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		13	643
Autres produits financiers		274	
Produits financiers		783	643
Dotations financières aux provisions		813	
Intérêts et charges financières		15 474	3 774
Impact application norme IAS 39	9.3.3	-745	594
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Charges financières		15 543	4 368
Résultat financier		-14 760	-3 725
Résultat des cessions d'actif	10.2.4	88	5 374
Résultat opérationnel après cessions d'actif		26 950	885
Produits d'impôt			-305
Résultat net		26 950	1 190
Part du Groupe		26 144	1 706
Intérêts minoritaires		806	-516
Résultat par action ⁽¹⁾		30,60	1,35

(¹) Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 31 08 2008 de	1 013 750
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2008 est de	-133 000
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention	<u>880 750</u>

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	31 08 2008	31 08 2007
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		26 144	1 706
Part relative aux intérêts minoritaires		806	(516)
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>		7 450	1 594
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			(305)
<i>Charges / (Produits) d'impôts différés</i>			(305)
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants		(9 891)	11 419
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		(20 498)	13 898
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		(83 822)	(269 215)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(1 020)	(3 049)
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>		100	
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			716
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			12 243
<i>Accroissement / (Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>	10.3.2	4 661	(226)
<i>Écart sur valorisation F.S.H</i>			(1 653)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(80 081)	(261 184)
<i>Accroissement net / (Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>		102 323	237 228
<i>Distribution de dividendes au public</i>			(5)
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>		(71)	
<i>Distribution aux minoritaires</i>			14 339
<i>Augmentation et réduction de capital</i>			(6 563)
<i>Variation autres réserves</i>			(6 563)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		102 252	244 999
Augmentation nette des comptes de trésorerie		1 673	(2 287)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		5 630	7 917
Trésorerie à la clôture de l'exercice		7 303	5 630

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	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 12 2006	1 054		114	6	6 576	31	5 646	1 060	14 486	2 526	17 012
Prime de fusion (pertes intercalaires)		1 400							1 400		1 400
Augmentation de capital	14 340								14 340	0	14 340
Autres réserves					-6 563				-6 563		-6 563
Report à nouveau						74			74		74
Distribution dividendes							-5		-5	0	-5
Affectation résultat 2006							1 060	-1 060		0	
Résultat de la période								1 706	1 706	-516	1 190
Ecart s/valorisation de l'apport des actifs F.S.H. entre le social et la consolidation							-1 653		-1 653		-1 653
Variations de périmètre										96	96
Au 31 08 2007	15 394	1 400	114	6	13	105	5 048	1 706	23 784	2 106	25 890
Prime de fusion (pertes intercalaires)		-1 400							-1 400		-1 400
Augmentation de capital	3 310								3 310		3 310
Autres réserves				6 349	-4	-22	-8 216		-1 893		-1 893
Report à nouveau											
Distribution dividendes						-71			-71		-71
Affectation résultat 2007			537				1 169	-1 706			
Résultat de la période								26 144	26 144	806	26 950
Variations de périmètre										4 661	4 661
Au 31 08 2008	18 704		651	6 355	9	11	-1 999	26 144	49 875	7 573	57 448

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Préambule

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développé sur le marché des locaux d'activités, bureaux et plateformes logistiques.

Les comptes consolidés au 31 août 2008 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 25 novembre 2008 et présentés au Conseil de Surveillance le 11 décembre 2008.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

Il est rappelé que l'exercice social clos le 31 août 2008 a porté sur une période de 12 mois (1^{er} septembre 2007 au 31 août 2008). L'exercice précédent a porté sur une période 8 mois, en conséquence, les chiffres ne sont pas comparables.

1.1 Période 1^{er} septembre 2007 au 31 août 2008

BLEECKER et ses filiales soumises à l'impôt sur les sociétés, détenues directement ou indirectement à plus de 95 % par BLEECKER et répondant aux critères SIIC, ont opté le 27 septembre 2007, à effet rétroactif au 1^{er} septembre 2007 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts.

BLEECKER a tenu une Assemblée Générale Mixte le 21 février 2008, au cours de laquelle, outre l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2007, les décisions suivantes ont été prises :

- (i) la valeur nominale des 1 026 240 actions composant le capital de BLEECKER a été portée de 15 euros à 18,45 euros par incorporation de 3 540 528 € prélevés sur le compte "Autres réserves".
- (ii) 12 490 actions BLEECKER ont été annulées sur les 145 490 actions BLEECKER auto-détenues. BLEECKER détient en conséquence à ce jour 133 000 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 6 348 541,97 €.

A l'issue de ces deux opérations, le capital social de BLEECKER s'élève à 18 703 687,50 €, divisé en 1 013 750 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

1.1.1 Cession d'un actif immobilier

Le 6 décembre 2007, BLEECKER a procédé, au profit de la commune de Port la Nouvelle, qui avait préempté, à la cession du bien immobilier situé sur la commune, 6 avenue de la Mer, au prix de vente qui avait été fixé, soit 100 000 euros hors droits.

1.1.2 Acquisition d'actifs immobiliers

Le Groupe BLEECKER a acquis au cours de l'exercice, deux immeubles représentant une valeur globale de 25 M€, ainsi qu'un terrain à bâtir d'une superficie de 9.594 m².

1.1.3 Livraison d'immeubles

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a réceptionné 6 nouveaux immeubles, représentant une valeur de 149,4 M€ dans les comptes consolidés.

1.1.4 Mise en place de financements

Dans le cadre de sa politique de développement, le Groupe BLEECKER a souscrit, au cours de l'exercice, 7 financements nouveaux.

1.1.5 Remboursements anticipés de prêts

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2008, 3 emprunts bancaires ont été remboursés par anticipation, représentant un montant total de 32 091 216,04 €.

1.2 Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2008

1.2.1 Biens et droits immobiliers

Société	Localisation	Surfaces (m²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 31/08/2008	Observations
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	902 092 €	Loué
Carré Bossuet **	77 Lieusaint	5 307		999 380 €	Loué
		261	Commerces	47 298 €	Loué
Corneille	24 Périgueux	2 821	Bureaux	483 415 €	Loué
Châteaudun **	75 Paris IX	5 525		3 000 000 € *	Vacant - En cours de construction
Des Etoiles **	77 Serris	5 203		1 321 250 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 700		680 000 € *	Vacant - Travaux en cours
Néflier **	33 Pessac	4 368		587 962 €	Loué
		6 321		350 000 € *	Vacant
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		600 000 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	3 378		2 500 000 €	Livré le 29/08/2008 - Prise d'effet du bail au 1/09/2008
		945		Commerces	1 800 000 €
Croix du Sud **	77 Lieusaint	2 750		Bureaux	534 860 €
		225	Commerces	42 250 € *	Livré le 26/09/2008 - Prise d'effet du bail au 4e trimestre 2008
		1 720	Bureaux	300 000 € *	Vacant
Bartok	45 Ormes Saran	39 029	Plateforme logistique	2 378 734 €	Loué
Vivaldi	77 Bussy St Georges	6 315		370 000 €	Loué
		7 489		420 000 € *	Vacant
Wagner	77 Combs La Ville	40 486		2 150 000 € *	Livré le 10/07/08 - Vacant
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	335 771 €	Loué
	59 Hem	3 600		206 627 €	Loué
	77 Bussy St Georges	12 000		1 242 285 €	Loué
	38 Satolas et Bonce	16 256		1 307 333 €	Loué
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	6 003		435 000 € *	Livré le 1/07/08 - Vacant
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		369 444 €	Loué
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		619 700 €	Loué
Ravel	92 Gennevilliers	8 833		961 569 €	Loué
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		800 000 €	Loué
Mahler	75 Paris VIII	1 284		Bureaux	441 281 €
		288	Commerces	324 433 €	Multi-locataires
		184	Habitation	40 495 €	Multi-locataires
		404	Bureaux	180 000 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	387	Bureaux	70 146 €	Multi-locataires
		370	Commerces	52 327 €	Multi-locataires
		463	Bureaux	200 000 € *	Vacant
Rostand	75 Paris II	516	Bureaux	197 448 €	Loué
		647	Bureaux	318 640 € *	Vacant
		685	Commerces	112 974 €	Multi-locataires
		507	Habitation	96 518 €	Multi-locataires
		85	Habitation	32 400 € *	Vacant
TOTAL (détenion 100%)		216 381		27 811 632 €	

La SCI BAVEQUE a acquis, avec un effet rétroactif au 11.01.2008, un terrain à bâtir à Pessac (Gironde) de 9 594 m².

* Loyers prévisionnels

** La SCI CARRE BOSSUET est détenue à 65% par la SARL BOSSUET, elle-même détenue à 100% par BLEECKER

La SCI CHATEAUDUN est détenue à 50% par la SARL TCHAIKOVSKI, elle-même détenue indirectement à 100% par BLEECKER

La SCI DES ETOILES est détenue à 51% par la SARL BALZAC, elle-même détenue à 100% par BLEECKER

La SCI NEFLIER est détenue à 50% par la SARL BRAHMS, elle-même détenue indirectement à 100% par BLEECKER

La SCI DE LA CROIX DU SUD est détenue à 65% par la SARL PROUST, elle-même détenue à 100% par BLEECKER

La SCI PARC DU SEXTANT est détenue à 65% par la SARL MOZART, elle-même détenue à 100% par BLEECKER

1.2.2 Marque BLEECKER

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.

1.3 Faits significatifs postérieurs au 31 août 2008

Aucun fait significatif postérieur à la clôture et ayant un impact sur les comptes consolidés au 31 août 2008, n'est à signaler.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal €	Capital €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2007	1 026 240	15,00	15 393 600,00
Incorporation de réserves		18,45	18 934 128,00
Annulation de 12 490 actions auto-détenues	(12 490)	18,45	18 703 687,50
	<hr/>		
	1 013 750		
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2008 (*)	1 013 750	18,45	18 703 687,50

(*) dont 133 000 actions BLEECKER auto-détenues.

3 COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de BLEECKER est fixé à dix-huit millions sept cent trois mille six cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (18 703 687,50 €). Il est divisé en un million treize mille sept cent cinquante (1 013 750) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A ce jour :

BLEECKER détient 133 000 de ses propres actions soit 13,12 % du capital.

Les membres du Directoire détiennent 426 484 actions BLEECKER, soit 42,07 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent 23 640 actions BLEECKER, soit 2,33 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Au cours de l'exercice, la société a été informée du franchissement de seuil légal suivant :

NOM	Date du courrier	Seuil légal franchi à la hausse	Nbre de titres détenus	% du Capital et des droits de vote (**)
Xavier Giraud	27 02 2008 (*)	15 %	152 188	15,01

(*) Ce franchissement de seuil est consécutif à l'annulation, le 21 février 2008, de 12 490 actions auto-détenues par BLEECKER.

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

4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	2003	2004	2005	2006*	du 01 01 au 31 08 2007 **	du 01 09 2007 au 31 08 2008
Cours +haut	380 €	420 €	450 €	440 €	65,20 €	54,50 €
Cours +bas	345 €	314 €	356 €	320 €	41,60 €	33,36 €

* Il est rappelé que la cotation des actions de la société a été suspendue du 16 mai au 21 décembre 2006.

** Ajustement suite à la division du nominal du titre par 10 selon décision de l'AGM du 28 juin 2007.

Le nombre de titres échangés sur la période du 1^{er} septembre 2007 au 31 août 2008 s'établit ainsi (Source : Euronext Paris SA) :

Septembre	270	Mars	93
Octobre	354	Avril	150
Novembre	1 270	Mai	1 515
Décembre	74	Juin	438
Janvier	538	Juillet	55
Février	1 170	Août	0

5 DIVIDENDES PAYES

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2007, au cours de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 21 février 2008, il a été décidé la mise en paiement à compter du 3 mars 2008 d'un dividende de 0,08 € par action représentant une distribution globale de 82 099,20 €. Lors de la mise en paiement du dividende, le montant du dividende revenant aux actions auto-détenues, soit la somme de 11 639,20 €, a été porté au compte "Report à nouveau".

6 PARTIES LIEES

6.1 Rémunérations des dirigeants

	31 08 2008	31 08 2007
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

6.2 Transactions avec les parties liées

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

La société AM DEVELOPPEMENT et la société THALIE ont accepté le nantissement de contrats de capitalisation leur appartenant au profit de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria en garantie respectivement :

- d'un prêt, au profit de BLEECKER, de 15 300 000 €, ramené le 5 novembre 2007 à 7 000 000 € (garantie consentie par AM DEVELOPPEMENT),
- d'un prêt, au profit de BLEECKER, de 21 000 000 €, dont 14 000 000 € ont été décaissés le 6 février 2008 (garantie consentie par THALIE) et 3 400 000 € qui ont été décaissés le 5 mai 2008 (garantie consentie par AM DEVELOPPEMENT).

Par ailleurs, la société THALIE a accepté le nantissement d'un contrat de capitalisation lui appartenant au profit de la MONTE PASCHI BANQUE en garantie d'un prêt au profit de BLEECKER de 7 000 000 €.

Le montant de la rémunération des sociétés AM DEVELOPPEMENT et THALIE à ce titre est égal à 0,30 % hors taxes par an du montant nanti. Pendant la période préalable à la mise en place du prêt de 21 000 000 € dont 17 400 000 € ont été décaissés, le compte courant de la société THALIE a été rémunéré sur la base du taux fiscalement déductible.

La SARL MOLIERE, propriétaire de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans fermes à effet du 01.09.2008, moyennant un loyer annuel de 2.500.000 €. Depuis le 1^{er} octobre 2008, BLEECKER et ses filiales ont transféré leur siège social dans cet immeuble. En conséquence, des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER au profit de BLEECKER et de ses filiales.

7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

7.1 Hypothèques

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires en cours	Tirages des prêts réalisés	Solde tirages	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2008
SARL ANATOLE FRANCE	11 060 000 €	11 060 000 €	0 €	10 082 450 €
SARL BARTOK	22 125 000 €	22 125 000 €	0 €	22 125 000 €
SCI CARRE BOSSUET	7 500 000 €	7 500 000 €	0 €	6 386 000 €
SCI CHATEAUDUN	37 700 000 €	25 913 841 €	11 786 159 €	26 795 841 €
SARL CORNEILLE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	4 737 290 €
SCI CROIX DU SUD	8 800 000 €	7 770 409 €	1 029 591 €	7 769 639 €
SARL GIDE	5 860 000 €	5 860 000 €	0 €	5 860 000 €
SNC DES ETOILES	11 775 000 €	11 775 000 €	0 €	11 775 000 €
SARL MAHLER	10 600 000 €	10 600 000 €	0 €	10 600 000 €
SARL MALLARME	4 800 000 €	4 800 000 €	0 €	4 706 803 €
SARL MOLIERE	45 500 000 €	43 750 720 €	1 749 280 €	43 560 115 €
SARL MOUSSOROSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	9 965 205 €
SCI NEFLIER	2 100 000 €	2 100 000 €	0 €	1 962 551 €
	9 010 000 €	8 933 096 €	76 904 €	7 563 775 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	48 511 €	4 449 311 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	4 932 493 €
SARL RAVEL	8 400 000 €	8 400 000 €	0 €	7 852 250 €
SARL ROSTAND	11 857 000 €	11 857 500 €	0 €	11 857 500 €
SARL VIVALDI	7 632 317 €	5 174 500 €	2 457 817 €	5 327 279 €
SARL WAGNER	22 588 684 €	14 554 680 €	8 034 004 €	15 150 300 €
	252 108 001 €	226 925 735 €	25 182 266 €	223 458 802 €

7.2 Nantissements de titres de participation

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BALZAC	6.100 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	6.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL SAINT-SAENS	6.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%
SCI CARRE BOSSUET	117.065 parts sociales	65%
SCI CHATEAUDUN	50 parts sociales	50%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SNC DES ETOILES	51 parts sociales	51%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL RAMEAU, SARL GIDE et SCI NEFLIER.

7.3 Cautions bancaires données

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet	Échéance
BLEECKER	2 000 000 €	Caution bancaire pour garantie de passif sur cession de titres de la SAS FONCIERE DE LA SEINE	31 01 2010
SCI CHATEAUDUN	11 270 950	Garantie à première demande (*)	22 03 2010
SARL MAHLER	950 000 €	Garantie à première demande (*)	25 07 2009
SCI PARC DU SEXTANT	58 019 €	Garantie à première demande (*)	31 12 2008

(*) Sur contrat de promotion immobilière dont la société est bénéficiaire.

7.4 Cautions bancaires reçues

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montant	Objet
BLEECKER	41 884 €	Cautions bancaires locataires
SARL BARTOK	613 439 €	Cautions bancaires locataires
SCI CARRE BOSSUET	527 540 €	Caution bancaire locataire
SCI CHATEAUDUN	21 528 000 €	Garantie financière d'achèvement
SARL MAHLER	167 694 €	Cautions bancaires locataires
	1 196 000 €	Garantie financière d'achèvement
SARL MOLIERE	28 704 000 €	Garantie financière d'achèvement
SCI PARC DU SEXTANT	5 801 863 €	Garantie financière d'achèvement
SARL RAVEL	35 000 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	27 197 €	Caution bancaire locataire

7.5 Promesses de vente

Depuis le 3 juillet 2008, la SCI ARGONNE PARK bénéficie d'une promesse unilatérale de vente portant sur un terrain à bâtir sis à MERIGNAC (33) sur lequel sera édifié un ensemble immobilier de bureaux d'une SHON de 14.300 m² et environ 357 emplacements de stationnement.

Le 21 juillet 2008, la société BELLINI a signé une promesse unilatérale de vente en l'état futur d'achèvement, portant sur un tènement immobilier et le bâtiment devant y être édifié, situé à GENNEVILLIERS (Hauts de Seine), boulevard Louise Michel. Le terrain d'après mesurage a une surface de 7.648 m², à laquelle est affectée une SHON de 2.731 m².

Le bâtiment à édifier consistera après achèvement en un bâtiment, d'une surface hors œuvre nette (SHON) de 2.707 m², se décomposant comme suit :

- locaux d'activités et locaux annexes : 2.269 m² :
- bureaux et locaux sociaux : 438 m² :

Sur cet immeuble un bail commercial d'une durée de 9 années été conclu moyennant un loyer annuel de 494.684 €.

Depuis le 21 juillet 2008, la société RACINE bénéficie d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat en état futur d'achèvement, qui avait été conclue le 16 juillet 2007, portant sur un bien immobilier, situé à GENNEVILLIERS (Hauts de Seine) avenue Louis Roche. Le terrain d'après mesurage a une surface de 11.987 m², à laquelle est affectée une SHON de 4.234,80 m².

L'immeuble consistera après achèvement en un bâtiment édifié sur rez-de-chaussée d'un étage à destination d'activités et de bureaux, d'une surface hors œuvre nette (SHON) de 4234, 80 m² se décomposant comme suit :

- locaux industriels : 3500,80 m²
- bureaux : 734 m².

Sur cet immeuble un bail commercial d'une durée de 9 années été conclu moyennant un loyer annuel de 282.000 €.

8 **BASE DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS**

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

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

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

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

9 **PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

9.1 **Référentiel**

Les comptes consolidés de BLEECKER et de l'ensemble de ses filiales sont établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables au 31 août 2008. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de BLEECKER et de l'ensemble des filiales au 31 août 2008, ainsi que les intérêts dans les entreprises associées ou les coentreprises.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Les normes IAS 39 sur les instruments financiers « Comptabilisation et évaluation », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » sont notamment appliquées.

Les emprunts sont retenus à leurs coûts historiques et amortis et ne sont pas revalorisés selon la méthode juste valeur.

L'IAS 5 ne trouve pas à s'appliquer au titre des comptes clos au 31 août 2008.

9.2 **Méthodes de consolidation**

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

9.2.1 **Périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation comprend 59 sociétés au 31 août 2008.

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

(*)IG : Intégration Globale

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation*		% Intérêts			
			31 08 2008	31 08 2007	31 08 2008	31 08 2007	31 08 2008	31 08 2007		
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante							
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	IG	IG	51	51		
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100		IG		100			
BERKSHIRE SARL	494 605 363	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50		IG		50			
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100		IG		100			
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	65	65	IG	IG	65	65		
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50		
BUCHANAN SARL	504 362 815	Paris	100		IG		100			
CHATEAUBRIAND SARL	435 372 107	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
CHESHIRE SARL	494 605 868	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SNC ROYAL PALM	503 811 820	Paris	50		IG		50			
CLEVELAND SARL	494 604 598	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
GOUNOD SARL	504 364 886	Paris	100		IG		100			
HAENDEL SARL	437 990 997	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI BAVEQUE	494 895 923	Paris	50	50	IG	IG	50	50		
HAMPSHIRE SARL	494 605 439	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
KENNEDY SARL	494 604 978	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI ARGONNE PARK	503 943 169	Paris	50		IG		50			
LISZT SARL	501 494 223	Paris	100		IG		100			
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
MEYERBEER SARL	504 368 218	Paris	100		IG		100			
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	IG	IG	65	65		
PAGANINI SARL	502 729 494	Paris	100		IG		100			
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65	65	IG	IG	65	65		
RACHMANINOV SARL	504 620 964	Paris	100		IG		100			
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100		
SAINT-SAENS SARL	501 492 474	Paris	100		IG		100			
SHROPSHIRE SARL	497 721 928	Paris	100	100	IG	IG	100	100		

STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	IG	IG	100	100
STRAVINSKI SARL	504 365 479	Paris	100		IG		100	
TCHAIKOVSKI SARL	440 252 351	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50	50	IG	IG	50	50
TRUMAN SARL	497 723 700	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VICTOR HUGO SARL	435 372 495	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WASHINGTON SARL	497 724 435	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WILTSHIRE SARL	497 725 028	Paris	100	100	IG	IG	100	100
YORKSHIRE SARL	497 724 617	Paris	100	100	IG	IG	100	100

9.2.2 Retraitements de consolidation et éliminations

9.2.2.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

9.2.2.2 Opérations réciproques

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

9.3 Méthodes comptables

9.3.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles sont constituées de la marque BLEECKER valorisée par un expert indépendant. Des tests de dépréciation sont réalisés par comparaison à la valeur économique.

9.3.2 Immobilisations corporelles

9.3.2.1 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées pour des valeurs au 31 août 2008 par Foncier Expertise, DTZ et CBRE, à l'exception des actifs acquis ou pris en crédit-bail immobilier au cours de la période, pour lesquels des expertises ont été réalisées ; hormis le terrain à bâtir acquis, au cours de l'exercice clos le 31 août 2008, par la SCI BAVEQUE, retenu à son prix d'acquisition. Les actifs ont été évalués par les méthodes de capitalisation des revenus locatifs et de comparaison. Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2008 sont appréhendés économiquement.

9.3.2.2 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif non courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Cette méthode n'a pas eu lieu à s'appliquer au titre de l'exercice clos le 31 août 2008.

9.3.2.3 Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration dans la perspective de leur exploitation future en tant qu'immeubles de placement restent valorisés au coût historique majoré des travaux et sont comptabilisés en immeuble en cours de construction.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux, et sont comptabilisés en immeuble en cours de construction.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

9.3.3 Instruments financiers (IAS 39)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

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

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

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

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

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en diminution des charges pour un montant de 745 K€. Ce gain résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2008.

9.3.4 Stocks

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

9.3.5 Créances clients et autres créances

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

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

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

9.3.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2008.

9.3.7 Capitaux propres

Les réserves consolidées reflètent pour l'essentiel l'impact de la norme IAS 40.

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres, et ce quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

9.3.8 Avantages au personnel

Au 31 août 2008, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existait pas d'avantages au personnel.

9.3.9 Provisions et passifs non financiers éventuels

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

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

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

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

9.3.10 Impôts

9.3.10.1 Régime S.I.I.C

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

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant de l'impôt de sortie calculé au 31 août 2007 est de 4 527 K€, payable en 4 annuités, la première annuité soit la somme de 1 132 K€ a été versée le 14 décembre 2007. La deuxième annuité, soit également la somme de 1 132 K€ est à échéance du 15 décembre 2008.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 16,5% une charge d'impôt correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

9.3.11 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt

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

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

en K€	31 08 2008	31 08 2007
Produits financiers	783	545
Charges financières	14 730	4 270
<i>Intérêts sur emprunts</i>	<i>13 902</i>	<i>2 671</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>1 573</i>	<i>1 005</i>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>-745</i>	<i>594</i>
Coût de l'endettement net	13 947	3 725

9.3.12 Gestion des risques financiers

9.3.12.1 Le risque de taux d'intérêt

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

Afin de limiter ce risque, le Groupe BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture de type CAP, affectés pour partie à la sécurisation de ses propres encours, le solde de couverture disponible est délégué aux filiales présentant elles-mêmes une exposition au risque de taux.

9.3.12.2 Les risques de marché

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

9.3.12.3 Le risque de liquidité

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

9.3.12.4 Le risque de contrepartie

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

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

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération

financière significative, et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

9.3.13 Information sectorielle (IAS 14)

9.3.13.1 Répartition des surfaces

Région	Surfaces (m ²)	% Surfaces
Paris	18 472	8.5%
Ile de France	125 514	58.0%
Régions	72 395	33.5%
TOTAL	216 381	100%

Affectation	Surfaces (m ²)	% Surfaces
Bureaux	46 903	21.7%
Plateforme logistique	93 319	43.1%
Activité	72 610	33.6%
Commerces	2 773	1.3%
Habitation	776	0.4%
TOTAL	216 381	100%

9.3.13.2 Répartition des valeurs locatives

Région	Valeurs locatives (€)	% Valeurs locatives
Paris	10 646 662	38.3%
Ile de France	11 850 899	42.6%
Régions	5 314 071	19.1%
TOTAL	27 811 632	100%

Affectation	Valeurs locatives (€)	% Valeurs locatives
Bureaux	13 666 474	49.1%
Plateforme logistique	5 318 734	19.1%
Activité	6 277 729	22.6%
Commerces	2 379 282	8.6%
Habitation	169 413	0.6%
TOTAL	27 811 632	100%

9.3.13.3 Répartition des valeurs d'actif

Région	Valeurs d'actif (€)	% Valeurs d'actif
Paris	203 210 000	49.3%
Ile de France	148 100 000	35.9%
Régions	60 950 000	14.8%
TOTAL	412 260 000	100%

Affectation	Valeurs d'actif (€)	% Valeurs d'actif
Bureaux	232 984 382	56.5%
Plateforme logistique	65 750 000	15.9%
Activité	69 300 000	16.8%
Commerces	41 536 637	10.1%
Habitation	2 688 981	0.7%
TOTAL	412 260 000	100%

9.3.13.4 Répartition du chiffre d'affaires (consolidé)

Région	Chiffre d'affaires (€)	% Chiffre d'affaires
Paris	2 364 090	14.2%
Ile de France	8 606 237	52.0%
Régions	5 592 492	33.8%

Affectation	Chiffre d'affaires (€)	% Chiffre d'affaires
Bureaux	6 818 764	41.1%
Plateforme logistique	3 146 735	19.0%
Activité	6 285 950	38.0%
Commerces	186 923	1.1%

			Habitation	124 447	0.8%
TOTAL	16 562 819	100%	TOTAL	16 562 819	100%

10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

10.1 Bilan consolidé

10.1.1 Actif

10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2007	Augmentations	Diminutions	31 08 2008
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3000
Valeur nette	3 000			3000

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

10.1.1.2 Immobilisations corporelles

En K€	31 08 2007	Augmentations	Diminutions	31 08 2008
Immeubles de placement	169 100	168 960		338 060
Immeuble destiné à la vente	100		100	
Autres immobilisations	46		45	1
Immobilisations corporelles en cours	97 069		46 769	50 300
Valeur nette	266 315	168 960	46 914	388 361

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

Les immobilisations corporelles en cours correspondent à des immeubles en construction ou en restructuration, ils sont valorisés selon les dispositions de la norme IAS 16 à leur prix de revient.

Au 31 août 2008, le groupe BLEECKER détient 6 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

10.1.1.3 Immobilisations financières

En K€	31 08 2007	Augmentations	Diminutions	31 08 2008
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	331		31	300
Prêts ICNE	6			6
Dépôts et cautionnements	2 713	1 053	2	3 764
Valeur nette	3 049	1 053	33	4 069

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Clients et comptes rattachés	6 571	5 067
Provisions	-154	-51
Valeur nette	6 417	5 016

10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Avances et acomptes versés	107	289
Valeur nette	107	289

10.1.1.6 Autres créances à moins d'un an

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Créances fiscales & sociales	5 990	10 179
Créances sur cessions d'immobilisations	1 349	1 761
Débiteurs divers	1 821	1 831
Valeur nette	9 160	13 771

10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Contrats CAP	4 776	2 934
Valeur nette	4 776	2 934

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2008, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2008 l'enregistrement d'une somme de 4 776 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Valeurs mobilières de placement	5 846	3 389
Provisions pour dépréciation des VMP		
Disponibilités	1 457	2 241
Valeur nette	7 303	5 630

10.1.1.9 Charges constatées d'avance

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Charges constatées d'avance	262	
Valeur nette	262	

10.1.2 Passif

10.1.2.1 Capitaux propres

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2008, lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 21 février 2008, le capital social de BLEECKER a été :

- augmenté de 3 540 528 € par incorporation de réserves, prélevées sur le compte "Autres réserves" dont le montant qui s'élevait à 3 549 542,80 € a été ramené à 9 014, 80 €.

Cette augmentation de capital par incorporation de réserves a été réalisée par élévation de la valeur nominale des actions, qui a été portée de 15 € à 18,45 €.

- réduit d'une somme de 230 440,50 €, par voie d'annulation de 12 490 actions BLEECKER sur les 145 490 actions auto-détenues. Le capital social a en conséquence été ramené à 18 703 687,50 €. Compte tenu de l'annulation des 12 490 actions BLEECKER comptabilisées dans les livres de BLEECKER pour un montant de 574 549,53 €, et de la réduction corrélatrice du capital à hauteur de 230 440,50 €, la différence, soit 344 109,03 €, a été imputée sur le compte "Réserves indisponibles", lequel compte a été ramené de 6 692 651 € à 6 348 541,97 €.

A l'issue de ces opérations, au 21 février 2008 et à ce jour, le capital social s'élève à 18 703 687,50 €. Il est divisé en 1 013 750 actions de 18,45 € de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

	31 08 2008	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	133 000	6 348 541,97
Auto-détention en %		13,12%

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

10.1.2.2 *Emprunts courants et non courants*

En K€	ENCOURS 31 08 2008	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2009	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2013	Remboursement au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	14 906	-567	14 339	-2 054	12 285	-12 285
Emprunts bancaires	14 820	-481	14 339	-2 054	12 285	-12 285
Crédit-bail						
Intérêts provisionnés	86	-86	0	0	0	0
Dettes à taux variable	320 590	-65 709	254 881	-118 635	136 246	-136 246
Emprunts à taux variable	253 829	-49 872	203 958	-70 078	133 880	-133 880
Crédit-bail	17 532	-13 807	3 724	-1 358	2 366	-2 366
Intérêts provisionnés	1 960	-1 960	0	0	0	0
Découvert bancaire	47 269	-70	47 199	-47 199	0	0
Trésorerie	7 303	-7 303	0	0	0	0
Sicav et placements	5 846	-5 846	0	0	0	0
Disponibilités	1 457	-1 457	0	0	0	0
Dette nette						
à taux fixe	14 906	-567	14 339	-2 054	12 285	-12 285
à taux variable	313 287	-58 406	254 881	-118 635	136 246	-136 246
Total dette nette	328 193	-58 973	269 220	-120 689	148 531	-148 531

Note : Les crédits dont la mise à disposition n'est pas totale à la clôture (opérations de développement en cours de réalisation) sont repris ici pour leur montant effectivement tiré.

10.1.2.3 *Provision pour impôt différé passif / impôt de sortie*

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Provision pour impôt différé passif / Provision pour impôt de sortie	0	4 527
Valeur nette	0	4 527

La provision pour impôt différé passif correspond au 31 août 2007, à l'impôt de sortie, au taux de 16,5% ; ce taux est justifié par l'option au régime SIIC du Groupe BLEECKER à effet du 1^{er} septembre 2007. Cette provision concernait essentiellement la taxation sur les plus-values latentes au titre des immeubles de placement.

Au 31 août 2008, l'impôt figure en dettes fiscales pour 3 395 K€.

10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Autres litiges	1 954	555
Valeur nette	1 954	555

10.1.2.5 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Dépôts et cautionnements reçus	3 785	2 861
Valeur nette	3 785	2 861

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

10.1.2.6 Autres dettes

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Dettes fiscales et sociales	5 719	1 421
Autres dettes	5 398	8 834
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 330	14 564
Total des dettes	19 447	24 819

10.1.2.7 Produits constatés d'avance

En K€	31 08 2008	31 08 2007
Produits constatés d'avance	5 323	4 119
Valeur nette	5 323	4 119

10.2 Compte de résultat consolidé

Seul le compte de résultat au 31 août 2007 est repris pour comparaison avec celui du 31 août 2008. En effet, le compte de résultat au 30 juin 2007 n'intégrait que 2 jours d'activité du Groupe BLEECKER post fusion et n'est donc pas comparable. De plus, le compte de résultat au 31 août 2007 n'intègre que 2 mois d'activité, sa comparabilité n'est donc que partielle.

10.2.1 Loyers

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2008 est de 16 563 K€.

10.2.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

10.2.3 Variation de valeur des immeubles

Le produit de 45 664 K€ lié aux retraitements dans le cadre des normes IAS 16 et IAS 40 traduit :

- l'impact des amortissements sur les immeubles détenus pour 7 450 K€,
- et le différentiel résultant de l'application de l'IAS 16 et 40, entre le coût historique et la juste valeur, soit 38 214 K€.

10.2.4 Résultat net des cessions

Le montant net des cessions d'actifs réalisées au cours de la période s'élève à 100 K€. Ce montant correspond à la vente de l'actif immobilier, sis à PORT LA NOUVELLE, dégageant une plus value de 88 K€.

10.3 Tableau de flux de trésorerie consolidés

10.3.1 Comparabilités des flux de trésorerie

Au 31 août 2008, l'activité du Groupe BLEECKER a porté sur 12 mois, au 31 août 2007 sur 2 mois et 3 jours, en conséquence toute comparaison serait sans signification.

10.3.2 Variation du périmètre

Au 31 août 2007, cet écart représente la différence entre la valeur du Groupe FONCIERE SAINT-HONORE au 28 juin 2007 selon les normes IFRS et la valorisation à la valeur nette comptable lors de la fusion.

Au 31 août 2008 cet écart représente le montant de la souscription des minoritaires aux augmentations de capital réalisées par les filiales du Groupe BLEECKER.