

BLEECKER

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

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 17 décembre 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel 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 ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	4
1.1	Personnes responsables	4
1.2	Attestation des responsables du document d'enregistrement universel	4
1.3	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.....	4
1.4	Approbation relative aux informations provenant de tiers	5
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	6
3.	FACTEURS DE RISQUES	7
3.1	Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER	8
3.2	Risques financiers	13
3.3	Risques règlementaires	15
3.4	Risques sociaux et environnementaux.....	17
3.5	Risques liés à la gouvernance	18
4.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	19
4.1	Raison sociale et nom commercial de la Société	19
4.2	Lieu et numéros d'enregistrement de la Société	19
4.3	Date de constitution et durée de la Société	19
4.4	Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités.....	19
5.	APERCU DES ACTIVITES	20
5.1	Principales activités	20
5.2	Principaux marchés	22
5.3	Évènements marquants dans le développement de la Société au cours des trois derniers exercices ..	36
5.4	Stratégie et objectifs.....	37
5.5	Informations sur le degré de dépendance de la Société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux, ou financiers, ou de nouveaux procédés de fabrication	37
5.6	Éléments sur lesquels la Société fonde toute déclaration concernant sa position concurrentielle	37
5.7	Investissements.....	37
5.7.1	Principaux investissements réalisés au cours des trois dernières années.....	37
5.7.1.1	Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2021	37
5.7.1.2	Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2020	38
5.7.2	Principaux investissements en cours.....	39
5.7.3	Perspectives d'investissements.....	40
5.7.4	Informations sur les participations	41
5.7.5	Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	42
6.	ORGANIGRAMME	43
6.1	Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2021	43
6.2	Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2021	44
7.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	45
7.1	Situations financières.....	46
7.2	Revenus locatifs	50
8.	TRESORERIE ET CAPITAUX.....	51
8.1	Tableau de variation des capitaux propres.....	51
8.2	Flux de trésorerie consolidés.....	52
8.3	Conditions d'emprunts.....	52
8.4	Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux	53
8.5	Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris	53
9.	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE.....	53
9.1	Facteurs de nature gouvernementale, économique ou politique pouvant influencer sensiblement sur les opérations de la Société	53
10.	TENDANCES.....	53
10.1	Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31 août 2021) jusqu'à la date du présent document d'enregistrement universel.....	53
10.2	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	53
10.3	Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER.....	53
11.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	54
12.	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	54
12.1	Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance	54
12.2	Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUE IMMOBILIER.....	56
13.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES	58

13.1	Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants	58
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages	58
14.	FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	58
14.1	Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance	58
14.2	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	58
14.3	Comités spécialisés	59
14.4	Déclarations relatives au Gouvernement d'Entreprise et incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	59
14.5	Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance	59
15.	SALARIES	87
16.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	87
16.1	Principaux actionnaires à la date du présent document d'enregistrement universel	87
16.2	Droits de vote des principaux actionnaires	88
16.3	Actionnaires significatifs de la Société	89
16.4	Accord portant sur le contrôle de la Société	89
17.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	90
17.1	Transactions avec les parties liées	90
17.2	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2021	91
17.3	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2020	96
17.4	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2019	96
18.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	96
18.1	Comptes sociaux annuels	96
18.2	Informations financières pro-forma (comptes sociaux)	96
18.3	Comptes sociaux consolidés	96
18.4	Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	97
18.5	Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	103
18.6	Honoraires des Commissaires aux Comptes	109
18.7	Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	110
18.8	Informations financières pro-forma (comptes consolidés)	111
18.9	États financiers consolidés	111
18.10	Vérification des informations financières historiques annuelles	111
18.11	Date des dernières informations financières annuelles	111
18.12	Informations intermédiaires et autres	111
18.13	Politique de distribution de dividendes	111
18.14	Procédures judiciaires et arbitrage	111
18.15	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	111
19.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	112
19.1	Capital Social	112
19.2	Acte constitutif et statuts	115
20.	CONTRATS IMPORTANTS	116
21.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	118
22.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2021	119
23.	COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AUX REVENUS LOCATIFS PERÇUS AU COURS DU 1 ^{ER} TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (SEPTEMBRE, OCTOBRE ET NOVEMBRE 2021)	138
	ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOÛT 2021	140
	ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDES AU 31 AOÛT 2021	161
	ANNEXE 3 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	195

1. PERSONNES RESPONSABLES ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1 Personnes responsables

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

1.2 Attestation des responsables du document d'enregistrement universel

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

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au Chapitre 22 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 17 décembre 2021

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON
Directeur Général

1.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur. Pour l'exercice clos le 31 août 2021, la Société a mandaté pour l'ensemble de son portefeuille d'actifs, le cabinet de renommée internationale Cushman & Wakefield Valuation France (C&W Expertise), 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine.

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.

Aujourd'hui, les 50 000 collaborateurs, implantés dans plus de 60 pays, conseillent leurs clients, utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plate-forme complète de solutions immobilières.

La société C&W Expertise fait partie de l'AFREXIM, garantie de sa totale indépendance, laquelle est signataire de la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » élaborée sous l'égide de l'IFEI (Institut Français des Experts Immobiliers) et dont la dernière édition date de 2017.

Les informations issues des rapports et comptes-rendus de C&W Expertise ont été fidèlement reproduites dans le présent document, et, à la connaissance de la Société, sont conformes à la réalité, ne comportent aucune omission qui rendrait ces informations inexacts ou trompeuses.

1.4 Approbation relative aux informations provenant de tiers

Néant.

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaires aux Comptes titulaires :

- (i) **Grant Thornton**
29 rue du Pont - 92200 Neuilly-Sur-Seine
- (ii) **Farec**
29 Rue Claude Decaen, 75012 Paris

Commissaires aux Comptes suppléants :

- (i) **IGEC**
22 rue Garnier 92200 Neuilly sur Seine
- (ii) **SEREC-AUDIT**
70 bis rue Mademoiselle, 75015 Paris

Les Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC).

3. FACTEURS DE RISQUES

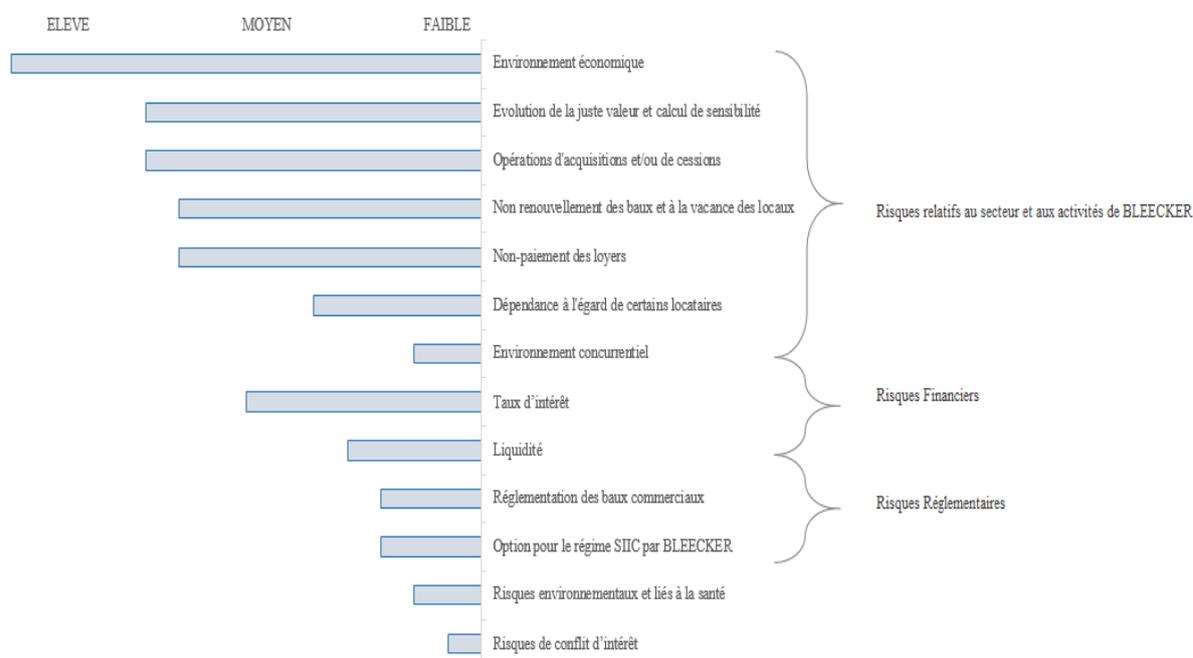
Conformément aux dispositions du Règlement UE 2017/1129 du 14 juin 2017, les risques décrits ci-dessous sont ceux qui, à la date du présent document d'enregistrement universel, ont été considérés par la Société comme spécifiques et susceptibles d'avoir un impact significatif sur sa situation financière, ses résultats et le développement de ses activités et dont il doit être tenu compte dans toute décision d'investissement dans les actions de la Société.

Les risques décrits ci-dessous sont divisés en cinq catégories principales, au sein desquelles elles apparaissent dans un ordre d'importance décroissant déterminé en fonction de leur degré de criticité net, lequel repose d'une part, sur la probabilité que le risque se concrétise et d'autre part, sur l'ampleur estimée de son impact négatif sur la Société, après prise en compte des mesures de réduction. Ces mesures de réduction ne visent pas à supprimer les risques identifiés mais à réduire, dans la mesure du possible, leurs impacts négatifs sur la Société. Dès lors, des procédures, des actions et des contrôles peuvent être mis en place par la Société. Les contrôles relevant notamment du contrôle interne (*cf. paragraphe 1.5 du chapitre 22 « Rapport de gestion »*), ce dernier concourt au traitement des risques.

Les cinq catégories principales de risques sont les suivantes :

- Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER (I)
- Risques financiers (II)
- Risques réglementaires (III)
- Risques sociaux et environnementaux (IV)
- Risques liés à la gouvernance (V)

Synthèse des risques spécifiques et significatifs auxquels BLEECKER est exposé :



Ce tableau de synthèse présente chaque risque par catégorie, par ordre d'importance décroissant et sous forme de risque net, c'est-à-dire après prise en compte des mesures de réduction telles qu'indiquées dans les catégories ci-dessous.

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.

Le présent chapitre n'a pas vocation à être exhaustif, 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 d'enregistrement universel.

3.1 Risques relatifs au secteur et aux activités de BLEECKER

3.1.1 Risques liés à l'évolution de l'environnement économique

La détention et la gestion d'actifs immobiliers par le Groupe BLEECKER sont directement impactées par 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 ; et donc une baisse des revenus locatifs et de la valeur des actifs immobiliers du Groupe.

- *Une baisse durable des indices sur lesquels sont indexés les loyers (principalement, indice national du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice de référence des loyers pour les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte IRL), pourrait impacter négativement les revenus locatifs du Groupe BLEECKER, dont la variation résulte uniquement de leur indexation sur des indices usuels tels que ceux précités.*

- *Une augmentation sensible des taux : Par ailleurs, une telle hausse aurait pour effet d'impacter défavorablement les résultats du Groupe BLEECKER dont une partie du patrimoine immobilier a été financée par emprunts bancaires à taux variable, pour un montant de 196,4 M€, soit 64,6% de l'endettement total, le recours à des instruments de couverture n'étant pas systématique (cf. « Risque de liquidité » au paragraphe ci-dessous).*

Cette exposition est atténuée d'une part, par la sélection de locataires représentant tous les secteurs d'activités et d'autre part, en ne procédant à des investissements que dans des zones économiques dynamiques. Par ailleurs, BLEECKER suit avec attention l'évolution et les perspectives économiques afin notamment d'adapter ses projets d'investissement.

- ❖ Malgré la reprise, le contexte économique actuel dépend de l'évolution de la crise sanitaire de la Covid-19, laquelle est susceptible d'impacter défavorablement (i) le taux d'occupation des actifs, renouvellement des baux et recherche de locataires difficiles ; (ii) les revenus locatifs, difficultés par certains locataires de payer leurs loyers ; et (iii) la valeur des immeubles, modification des principales hypothèses retenues. Le Groupe BLEECKER a donc mis en place des mesures spécifiques afin de limiter les effets négatifs, par un étalement du paiement des loyers de certains locataires, et en adoptant le quittance mensuel au lieu du quittance trimestriel pour d'autres.

3.1.2 Risques liés à la fluctuation de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe BLEECKER à des risques (i) de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers et (ii) liés aux opérations d'acquisition ou de cession.

(i) Risques liés à l'évolution de la juste valeur et calcul de sensibilité

Le portefeuille du Groupe BLEECKER est évalué chaque année par un expert immobilier indépendant (cf. Chapitre 1.3 du présent document d'enregistrement universel). L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier (cf. paragraphe « Risques liés à l'évolution du marché et de l'environnement économique » ci-dessus).

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évolution de la valeur du patrimoine, ainsi que sur le résultat opérationnel du Groupe et se traduire par une baisse respective des deux postes.

À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 0,25% des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de valorisation de l'ordre de 6,61 % de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière du Groupe Bleecker), soit environ -46,77 M€ sur la base de valorisation en bloc des actifs au 31 août 2021 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé global de l'ordre de - 46,77 M€.

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, lequel peut être cyclique. 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 immobiliers impacterait le résultat social 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 du Groupe BLEECKER, en application de la norme IAS 40 (évaluation des immeubles de placement à la juste valeur), une baisse de la valeur des actifs immobiliers se traduirait automatiquement par une baisse de même montant du résultat consolidé du Groupe.

- ❖ La reprise économique dépend de l'évolution de la pandémie de la Covid-19 et reste donc fragile. Cette situation économique actuelle est susceptible d'affecter l'évolution de la juste valeur. Un ajustement des hypothèses retenues dans le cadre des expertises aurait pour conséquence de modifier la valeur des actifs et donc d'impacter de manière négative les comptes sociaux et les comptes consolidés du Groupe comme indiqué au paragraphe précédent. Au 31 août 2021, la valeur des actifs a augmenté de 1,95 % par rapport au 31 août 2020, passant de 693,615 M€ à 707,160 M€, dont 4,16 M€ d'actifs destinés à la vente. Cette augmentation est notamment due à la typologie des immeubles du Groupe BLEECKER, ainsi qu'à sa stratégie de revalorisation et de repositionnement concernant certains actifs de son patrimoine, laquelle est créatrice de valeur.

(ii) Risques liés aux opérations d'acquisition et/ou de cession

De par sa stratégie, le Groupe BLEECKER prend des décisions d'acquisition ou de cession, lesquelles pourraient s'avérer peu judicieuses et/ou pourraient nuire à la situation financière, aux résultats d'exploitation et/ou aux perspectives de croissance du Groupe. Ces opérations pourraient entraîner une perte d'opportunités, une baisse de la valeur des actifs, des différends avec les acquéreurs ou les vendeurs, occasionnant des litiges et une perte de confiance des investisseurs.

Toutefois, ce risque est atténué car :

- les acquisitions et les cessions font l'objet d'audits approfondis par des professionnels qualifiés et réputés (notaires, avocats, banquiers, experts) ;
 - les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme, valorisés par un expert indépendant et comptabilisés 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.
- ❖ Malgré la reprise économique, grâce notamment aux mesures prises par les Etats et les Banques Centrales, l'équilibre reste fragile. Ce contexte économique pourrait engendrer une baisse des opportunités d'acquisition et/ou de cession. Les arbitrages d'actifs matures ou non stratégiques, afin d'investir dans de nouveaux projets immobiliers offrant une rentabilité attractive et/ou disposant d'un potentiel de revalorisation, pourraient être ralentis. Les différents types d'actifs du Groupe BLEECKER en patrimoine ainsi que sa stratégie de revalorisation et de repositionnement permettraient néanmoins de limiter les impacts.

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

L'activité du Groupe BLEECKER consiste à louer à des tiers son patrimoine immobilier principalement à usage de bureaux, locaux d'activité, 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 conformément aux stipulations contractuelles. Cette faculté de résiliation est, pour les baux commerciaux, également offerte aux locataires à l'issue de chaque période triennale, sauf exception légale et stipulation contraire du bail prévue entre les parties.

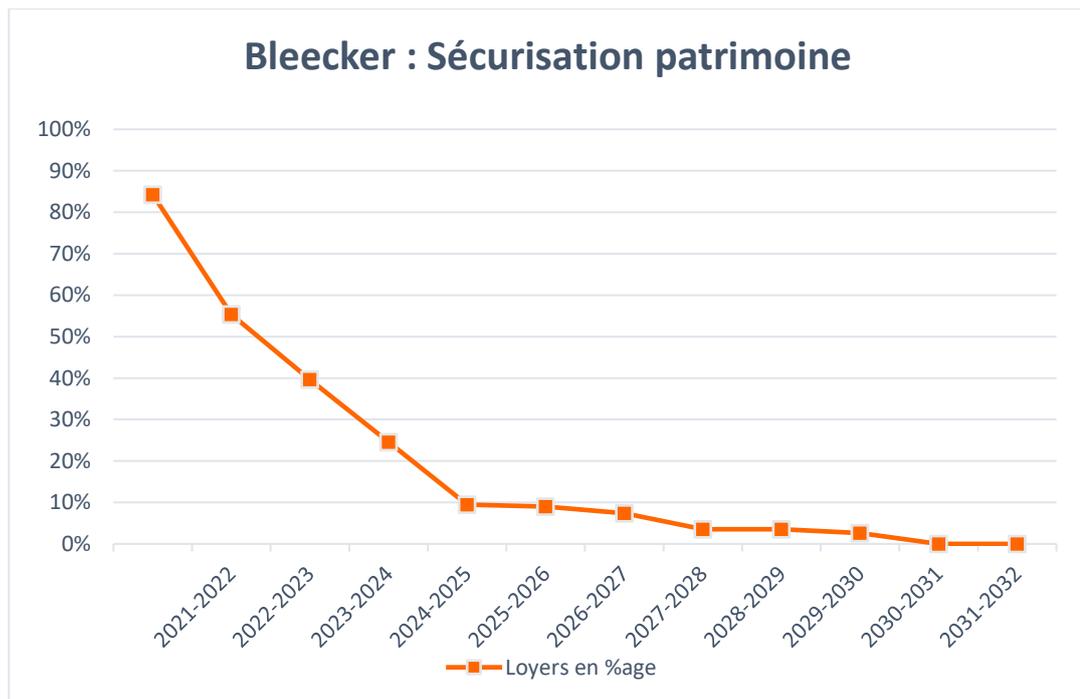
A défaut de congé émanant du bailleur, le locataire peut lui demander le renouvellement du contrat ; en cas de refus de renouvellement par le Groupe BLEECKER, ce dernier doit dédommager le locataire par le paiement d'une indemnité d'éviction. Le montant de cette indemnité est, soit arrêté d'un commun accord entre les parties, soit fixé par le juge après calcul par un expert judiciaire. En dernier ressort, le bailleur dispose de la faculté d'exercer un droit de repentir lorsque la décision de justice fixant le montant de l'indemnité d'éviction est définitive, en proposant le renouvellement du bail, ce qui le dispense du

paiement de l'indemnité.

Le montant de l'indemnité peut 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 SINOUHE IMMOBILIER, le Groupe ne peut garantir qu'en cas de départ d'un locataire, quelle qu'en soit la raison, il sera à même de relouer rapidement les actifs concernés ou qu'il pourra les relouer à des conditions de loyers satisfaisantes. 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 dans un délai raisonnable ces actifs ou les louer à des loyers satisfaisants, correspondant à la valeur locative des biens. 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, à des conditions de loyer en deçà de leur valeur locative.

- Au 31 août 2021, le taux de vacance, rapport entre le nombre de m² vacants et la surface totale des actifs détenus par le Groupe BLEECKER, s'établit à 13,65%. Il intègre notamment une vacance induite par les actifs en rénovation de 0,62 %. La hausse du taux de vacance nette qui passe de 2,44% au titre de l'exercice précédent à 13,03% au 31 août 2021, est due principalement au départ, au cours de l'exercice, du monolocataire de l'actif immobilier sis à Paris 15^{ème}, détenu par la SARL GABRIELLI, lequel a été partiellement compensé par la relocation partielle de l'actif.



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

- ❖ La reprise économique dépend de l'évolution de la pandémie de la Covid-19 et reste donc fragile. Le contexte économique actuel lié à la pandémie de Covid-19 pourrait entraîner une augmentation du non-renouvellement des baux, ainsi que celle de la vacance des actifs entraînant ainsi une baisse du résultat du Groupe. Le Groupe BLEECKER a toujours favorisé les échanges avec ses locataires et a donc, au cours de ces derniers mois accentué ceux-ci afin d'anticiper les éventuelles difficultés et donc les potentiels non-renouvellements ou résiliations. A la date de publication du présent document d'enregistrement universel, le taux de vacance n'a

pas évolué de manière sensible.

3.1.4 Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires et au non-paiement des loyers

L'activité locative expose le Groupe BLEECKER à des risques (i) de non paiement des loyers et (ii) et de dépendance à l'égard de certains locataires.

(i) Risques liés au non-paiement des loyers

L'essentiel du chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER est généré par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Le retard ou le défaut de paiement des loyers (ainsi que des charges refacturées) entraînerait une détérioration de la trésorerie et serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe, ainsi que ses perspectives de croissance.

Au 31 août 2021, pour un taux de retard ou défaut de paiement de 9 % des loyers contre 7% au 31 août 2020, le taux de recouvrement à deux mois est de 82,31%, contre 60,82 % (à trois mois) pour l'exercice précédent.

Afin de réduire 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 (caution, garantie à première demande etc.). Par ailleurs, afin que le règlement des loyers soit suivi de manière régulière, le Groupe BLEECKER s'est adjoint les services de la société SINOUE IMMOBILIER, laquelle est notamment en charge de la facturation, du suivi des paiements et du recouvrement des loyers. Un reporting mensuel est réalisé auprès des dirigeants du Groupe BLEECKER afin de mettre immédiatement en œuvre la procédure de recouvrement.

- ❖ La poursuite de la reprise économique liée à l'évolution de la Covid-19 reste fragile. Ce contexte économique est susceptible, en cas d'évolution défavorable, d'engendrer des difficultés financières pour les locataires. De telles difficultés engendreraient un impact négatif sur l'encaissement des loyers et les résultats du Groupe. Le Groupe BLEECKER a donc, dès le 1^{er} confinement, mis en place des mesures spécifiques : étalement du paiement des loyers de certains locataires, passage du quittancement trimestriel au quittancement mensuel pour d'autres ; multiplication des échanges avec les locataires afin d'anticiper les potentielles difficultés. Parallèlement, le Groupe BLEECKER a accentué ses études sur la solvabilité et les garanties à consentir lors de renouvellement ou de conclusion de baux.

(ii) Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires

Au 31 août 2021, les 8 principaux baux ayant la plus forte contribution aux loyers facturés par le Groupe BLEECKER (sur 77 baux au total) représentent 52% 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.

Afin de réduire les conséquences liées à l'éventuelle défaillance de l'un de ses principaux locataires, le Groupe BLEECKER bénéficie de l'expertise de la société SINOUE IMMOBILIER, laquelle réalise 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 (cf. la courbe représentant l'évolution, en pourcentage, des loyers sécurisés, en fonction de la durée des baux ci-avant).

3.1.5 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.

Afin de réduire ce risque, le Groupe BLEECKER s'est positionné sur des classes d'actifs spécifiques (bureaux et locaux d'activités principalement), situés dans des zones géographiques dynamiques à forte création de valeur (principalement Paris et Ile de France), présentant des prestations de qualités (immeubles Haussmanniens, parc d'activités récents) avec des locataires de premier rang et des baux de longues durées et/ou fermes.

3.2 Risques financiers

3.2.1 Risque de taux d'intérêt

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

Au 31 août 2021, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 196,4 M€, soit 64,6% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Considérant que 40% de la dette à taux variable est basée sur un indice non flooré à zéro et bénéficie donc du contexte actuel de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER ne seraient défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières, qu'à partir d'un Euribor 3 mois de 0,35 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 0,90 %.

La réduction de ce risque s'effectue par une constante surveillance de l'évolution des taux d'intérêt, la mesure de leur impact sur la situation financière du Groupe et la souscription d'instruments de couverture, le cas échéant. Le taux variable concerne essentiellement les emprunts à court terme. Dans un contexte de taux historiquement bas, le recours à des instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie, au cas par cas, l'opportunité de souscrire à des instruments de couverture en fonction de l'évolution des taux.

3.2.2 Risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique d'investissement, sa stratégie de revalorisation de ses actifs et du refinancement de son endettement, le Groupe BLEECKER a besoin de mobiliser des ressources financières importantes.

Ce risque est réduit par une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER

et par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

Le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Sur un endettement bancaire total de 304,3 M€, le montant en capital de la dette bancaire, à moins d'un an, s'élève au 31 août 2021 à 117,2 M€, comprenant notamment :

- l'encours de 80,4 M€ relatif à une convention de crédit bancaire obtenue le 28 février 2019 pour une durée de 3 ans, ayant pour objet le financement du prix d'acquisition par la SARL GABRIELLI de l'immeuble situé à Paris 15ème, et du prix de revient des travaux.
- une convention de crédit bancaire in fine de 17,7 M€ in fine obtenue le 30 juin 2017, pour une durée de 4 ans, prorogée de 1 an, ayant pour objet l'acquisition de l'actif immobilier sis à Paris 1er rue de Rivoli ainsi que les travaux de rénovation.
- l'amortissement annuel à hauteur de 2.5 M€ relatif à une convention de crédit bancaire obtenue le 30 avril 2018, pour une durée de 5 ans, ayant initialement pour objet le refinancement de 10 immeubles, dont il reste au 31 août 2021 les 7 immeubles suivants :
 - Gennevilliers (92), (5 actifs immobiliers), propriétés de la SARL RAVEL,
 - Paris (75008), propriété de la SARL MOUSSORGSKI,
 - Paris (75008), propriété de la SARL MAHLER.

Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité :

- mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- prorogation de la date d'échéance de la dette de 80 M€ actuellement en cours de négociation auprès des partenaires bancaires,
- arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

Par ailleurs, afin de diversifier et d'accroître les sources de financement nécessaires au développement de l'activité, BLEECKER a émis au cours de l'exercice 2014/2015, par placement privé auprès d'investisseurs institutionnels, un emprunt obligataire (obligations non cotées) pour un montant de 11,500 M€, à échéance 2022. Dans le cadre de cet emprunt obligataire, BLEECKER est soumis au *covenant* usuel suivant :

- le Loan to Value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant, semestriels, du Groupe. Au 31 août 2021, ce ratio est respecté.

De plus, en sus des dettes externes de la Société contractées auprès d'établissements financiers, BLEECKER dispose de comptes courants appartenant aux sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT. Ils s'élèvent respectivement à 18,3 M€ et 6,1 M€ au 31 août 2021.

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 65% à 75% au maximum

selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;

- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 3 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 105% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

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

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 51,7% pour 3 sociétés alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 72% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio le moins élevé constaté était de 412% (calculé contractuellement sur 3 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio le moins élevé était de 106% pour 2 sociétés, alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 105% au minimum.

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

- ❖ Dans le cadre de la crise Covid-19 et afin de sécuriser sa structure financière, le Groupe BLEECKER a obtenu de ses partenaires financiers le report d'une partie du service de la dette 2020 sur les contrats de financement en cours. A la date du présent document d'enregistrement universel, le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

3.3 Risques règlementaires

3.3.1 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux

Le Groupe BLEECKER négocie, conclut, renouvelle et résilie en France principalement des baux commerciaux. Au 31 août 2021, 87% des baux du Groupe BLEECKER sont des baux commerciaux. Dès lors, la modification des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement ou déplafonnement des loyers, de calcul des indemnités

d'éviction dues aux locataires, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe BLEECKER imposant une adaptation de la stratégie.

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). Le non-respect d'une disposition de cette nature entraînerait la nullité du contrat de bail, une baisse du taux d'occupation des actifs du patrimoine et, donc, du résultat du Groupe.

Par ailleurs, les locataires ont la possibilité de libérer les locaux à la date d'échéance du bail, ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale (le droit de résiliation triennale du locataire est d'ordre public, sauf stipulation contraire rattachée aux exceptions légales limitativement énumérées). Il en résulte un risque de vacance entraînant corrélativement l'absence de revenus (loyers, charges et impôts attachés aux immeubles qui continuent de courir) se traduisant par une baisse du résultat (cf. paragraphe « *Risques liés au non renouvellement des baux et à la vacance des locaux* » ci-dessus).

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

BLEECKER, foncière cotée sur Euronext, 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 1er septembre 2007. Au titre de ce régime, 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 modification substantielle du régime fiscal applicable aux SIIC et notamment une hausse significative du taux de distribution pourrait impacter défavorablement l'activité du Groupe BLEECKER, ses résultats nets futurs, ainsi que sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, en cas de non-respect par le Groupe BLEECKER des conditions et obligations imposées par le régime fiscal applicable aux SIIC, ses résultats seraient imposés à l'Impôt sur les Sociétés et entraînerait corrélativement une baisse du résultat au titre de l'exercice au cours duquel la/les condition(s) n'est (ne sont) pas respectée(s).

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 L233-10 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 régularisée 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 actionnaires 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 condition n'est pas respectée.

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 BLEECKER, 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.

BLEECKER veille au respect de l'ensemble de la réglementation actuellement en vigueur et compte-tenu des indications fiscales, fera ses meilleurs efforts pour se trouver en conformité au vu des éventuelles évolutions, assisté le cas échéant par des consultants externes, cabinets de conseils et avocats spécialisés.

3.4 Risques sociaux et environnementaux

3.4.1 Risques environnementaux et liés à la santé

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

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

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

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

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

Le Groupe BLEECKER atténue ce risque par des audits approfondis réalisés par des professionnels réputés (*cf. supra* « *Risques liés aux opérations d'acquisition et/ou de cession* ») dans le cadre de ses

acquisitions et par le développement de la certification environnementale BREEAM IN USE sur les actifs les plus significatifs concernant son patrimoine existant.

3.5 Risques liés à la gouvernance

3.5.1 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUE 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 SINOUE 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. SINOUE 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'intérêt (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 Chapitre 12.2 du présent document d'enregistrement universel). Ces conflits d'intérêt pourraient avoir un effet défavorable sur la stratégie, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe BLEECKER.

4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société

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

La Société ne possède pas de nom commercial.

4.2 Lieu et numéros 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 572 920 650 00296 et son code activité est le 6420Z.

Le code LEI de la Société est le 969500NWS9YHZ8AW0B54. Celui-ci expirera le 25 octobre 2022.

4.3 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.

4.4 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.

Le site internet de la Société peut être consulté à l'adresse suivante : <https://www.bleecker.fr/> . Il est précisé que les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans celui-ci.

5. APERCU DES ACTIVITES

5.1 Principales activités

5.1.1 Activités actuelles

BLEECKER est une société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développée sur le marché des bureaux et locaux d'activités. Au 31 août 2021, le Groupe BLEECKER possède un patrimoine d'une valeur de 707 M€, dont 4,16 M€ d'actifs destinés à la vente.

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

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

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

Le Groupe BLEECKER possède au 31 août 2021, un patrimoine de 74 015 m². Il est composé de 19 actifs.

Au 31 août 2021, les actifs de la région Paris/Ile de France représentent 98,9% des revenus locatifs totaux du Groupe BLEECKER

5.1.1.1 Prise en compte du développement durable

BLEECKER est engagée dans une politique de développement durable tant dans la gestion de ses actifs que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

BLEECKER communique dans son rapport de gestion, au paragraphe I.1.6 ci-dessous, sur les actions menées et les réalisations prévues au titre de l'exercice clos au 31 août 2021.

D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, SINOUHE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

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

La réduction de l'empreinte écologique de l'activité immobilière de BLEECKER passe également par une utilisation rationnelle et raisonnable des ressources naturelles.

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

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

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

*(*Les actifs BLEECKER relevant du régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) représentent près de 28,2 % (en surface) du patrimoine.*

5.1.2 Activités futures

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

5.2 Principaux marchés

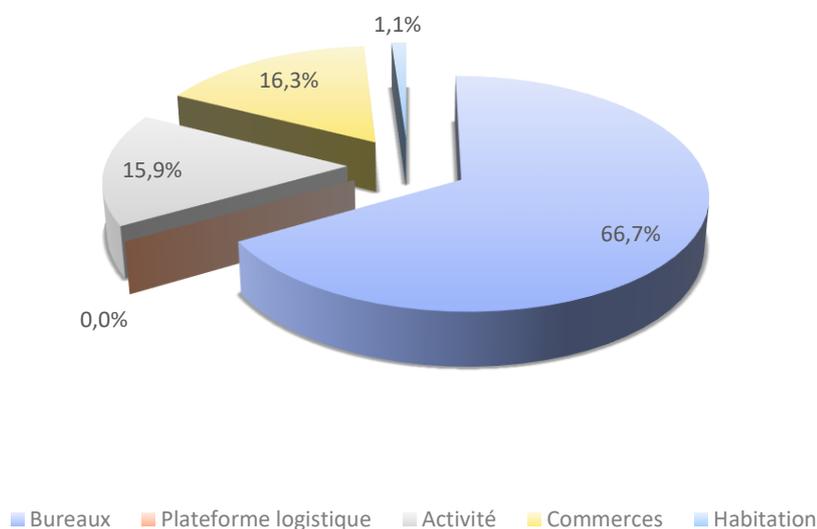
5.2.1 Marchés sur lesquels le Groupe BLEECKER intervient

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

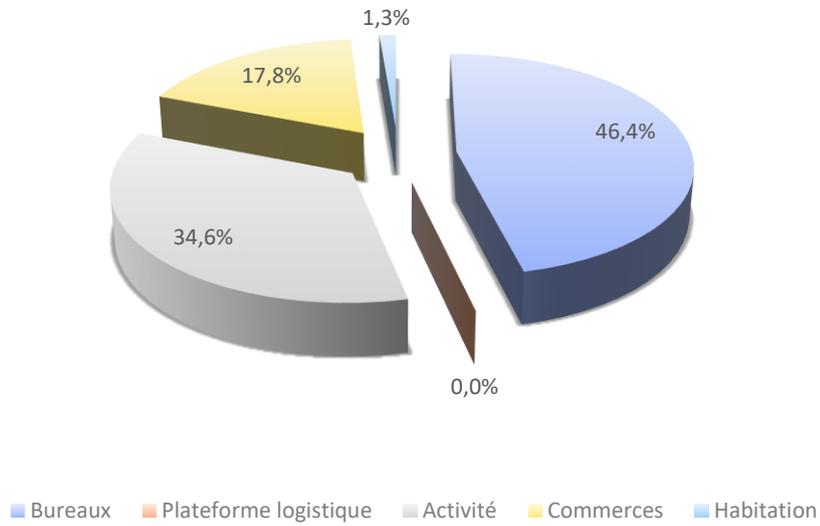
Les graphiques ci-dessous présentent l'information sectorielle du Groupe BLEECKER au 31 août 2021, en pourcentage des valeurs d'actif et en pourcentage du chiffre d'affaires consolidé par affectation.

5.2.2 Ventilation par types d'actifs au 31 août 2021

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

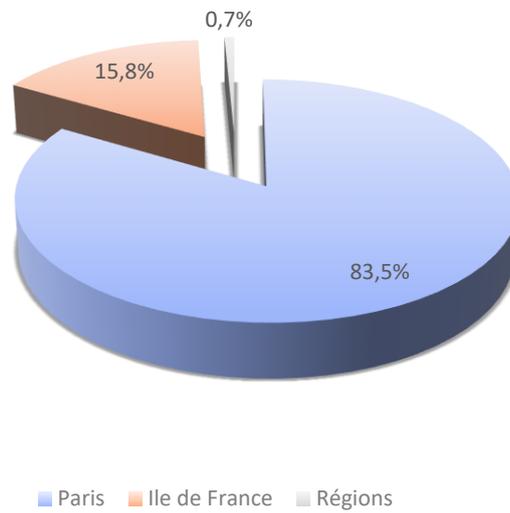


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :

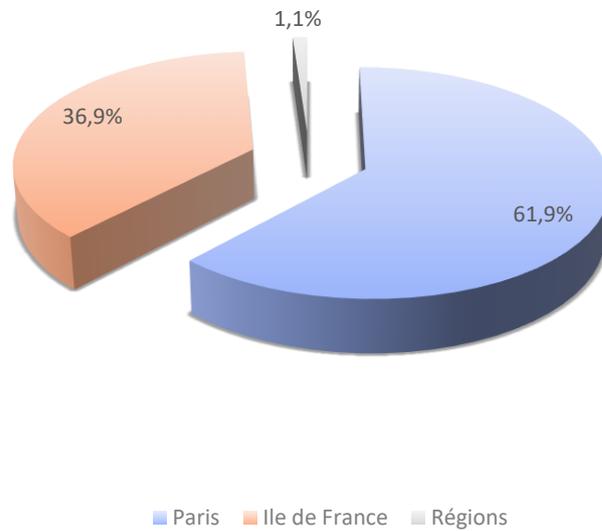


5.2.3 Ventilation géographique au 31 août 2021

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :



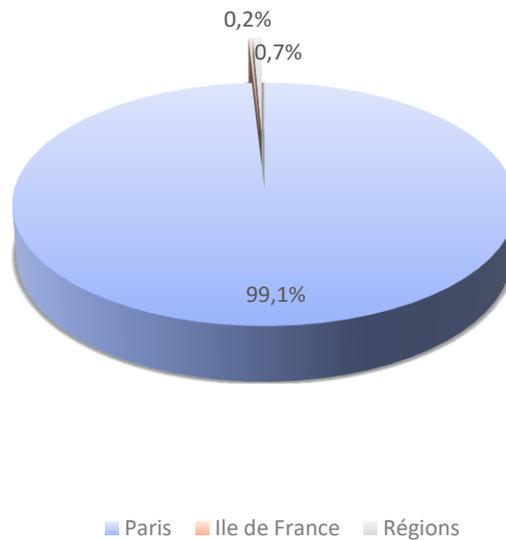
- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :



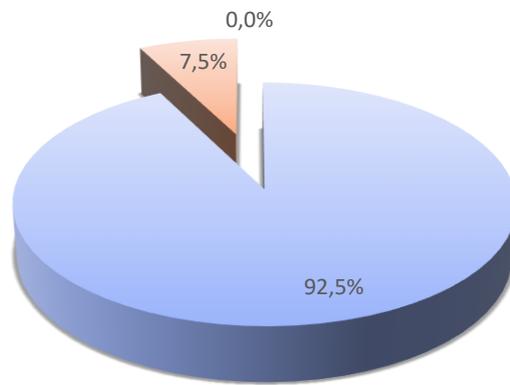
5.2.4 Ventilation géographique par types d'actifs au 31 août 2021

Bureaux

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :



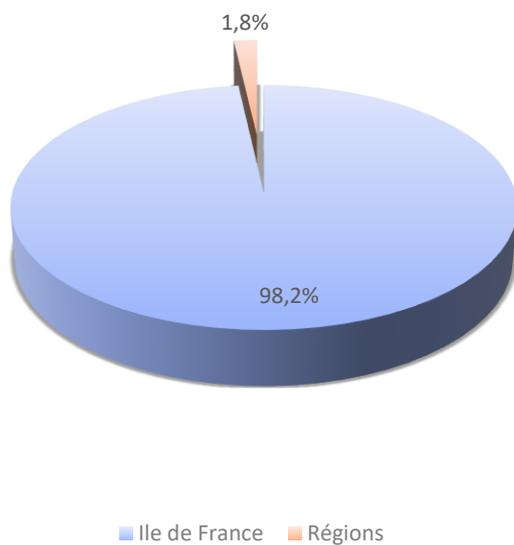
- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :



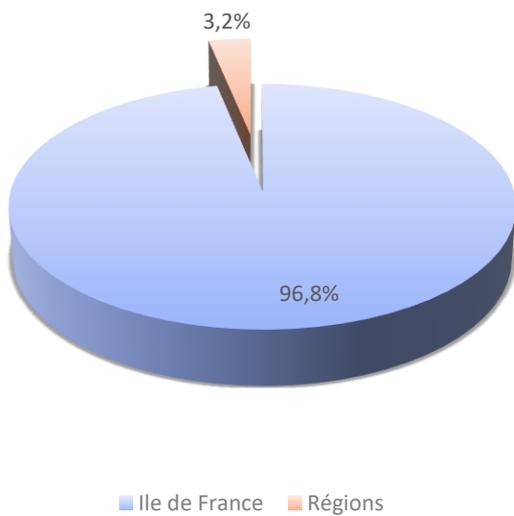
■ Paris ■ Ile de France ■ Régions

Activités

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

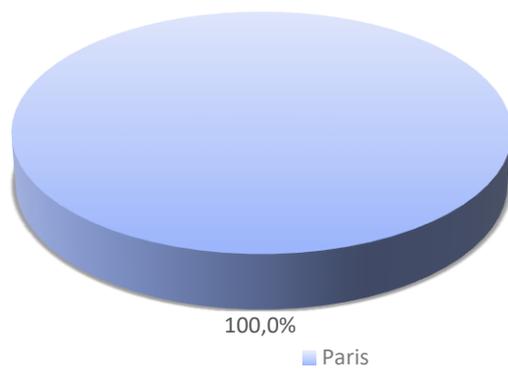


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :

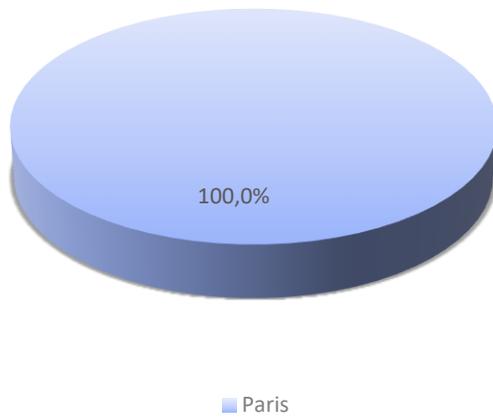


Commerces

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :

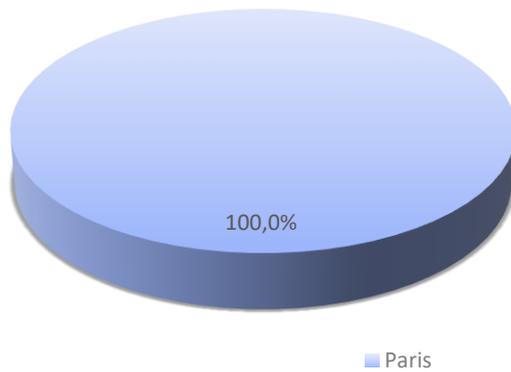


- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :

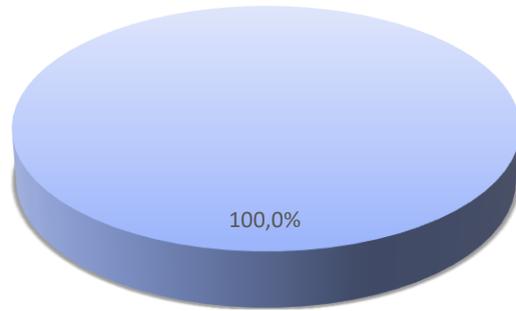


Habitation

- En pourcentage des valeurs brutes d'actifs :



- En pourcentage des revenus locatifs consolidés :



■ Paris

5.2.5 Ventilation des revenus locatifs par zones géographiques au 31 août 2021

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	13 337	7 955	238	21 530
%	61,9%	36,9%	1,1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	135	81	36	251
Charges d'exploitation	14 642	3 300	167	18 109
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	45 794	27 500	-993	72 301
Résultat opérationnel	44 623	32 236	-886	75 973
%	58,7%	42,4%	-1,2%	100,0%
Produits financiers	38	21	0	60
Charges financières	8 435	1 740	8	10 184
Résultat Financier	-8 397	-1 719	-8	-10 125
%	82,9%	17,0%	0,1%	100,0%
Résultat courant	36 226	30 517	-895	65 848
%	55,0%	46,3%	-1,4%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	11 125	-84	0	11 041
Résultat net consolidé	47 351	30 433	-895	76 889
%	61,6%	39,6%	-1,2%	100,0%

5.2.6 Le marché de bureaux en Ile de France

La crise de la Covid-19 a redessiné les frontières des modes de travail et de ses enjeux en terme de flexibilité, ce qui a impacté l'activité tertiaire francilienne et le rôle central du bureau dans les organisations des entreprises. Dans ce contexte, les produits de qualité, bien desservis, disposant d'une localisation et de prestations attractives, constituent les cibles prioritaires dont la valeur faciale augmente, tandis que se pose la question, pour certains actifs de moins bonne qualité ou localisés dans des emplacements plus secondaires, de la transformation des usages, et des problématiques juridiques, techniques et financières associées à cette transformation.

Le marché immobilier tertiaire en Ile-de-France poursuit sa reprise. Les neuf premiers mois de l'année augurent des perspectives optimistes pour l'activité tertiaire francilienne, et particulièrement pour Paris intra-muros mais aussi pour les secteurs tertiaires périphériques de référence, à l'instar du croissant ouest de La Défense. Depuis le début de l'année, le marché francilien se positionne à 1.207.900 m² placés, soit une hausse de 32 % sur un an. La demande placée s'inscrit donc en deçà de sa moyenne de long terme (-26 %) mais l'écart se réduit progressivement, à mesure que la conjoncture économique s'améliore.

Le 3^{ème} trimestre 2021 enregistre 406.200 m² placés, contre 246.200 m² au 3^{ème} trimestre 2020.

Evolution de la demande placée en Ile-de-France :



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2021

Les performances sur le segment des petites surfaces (< 1000m²) se consolident avec 475.500 m² placés, soit un niveau légèrement en dessous de la moyenne décennale (-8%).

Le segment des surfaces entre 0 et 5 000 m² présente un rebond d'activité au 3^{ème} trimestre et totalise 392.200 m² placés sur les 9 premiers mois de l'année, notamment en raison de performances honorables de Paris centre ouest, lesquelles s'expliquent par l'attrait des utilisateurs pour les quartiers tertiaires de référence, qui sont les localisations stratégiques pour l'attractivité et la rétention des talents.

Le segment des grandes transactions (> 5 000 m²) est le plus lent à redémarrer à la suite de la baisse d'activité en 2020, mais montre des signes d'amélioration. Depuis le début de l'année, 36 transactions ont été recensées pour une moyenne décennale de 45, dont 9 transactions supérieures à 10.000 m², principalement sur les secteurs du croissant ouest de La Défense.

Répartition géographique de la demande placée :

Zone Immostat	< 1 000 m ²	1 000 m ² - 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	52 %	33 %	15 %	29 %
Paris Nord Est	72 %	28 %	0 %	5 %
Paris Sud	43 %	43 %	14 %	8 %
La Défense	10 %	35 %	55 %	10 %
Croissant Ouest	29 %	30 %	41 %	23 %
1ère Couronne	33 %	38 %	29 %	12 %
2ème Couronne	42 %	25 %	33 %	14 %
Ile-de-France	39 %	33 %	28 %	100 %

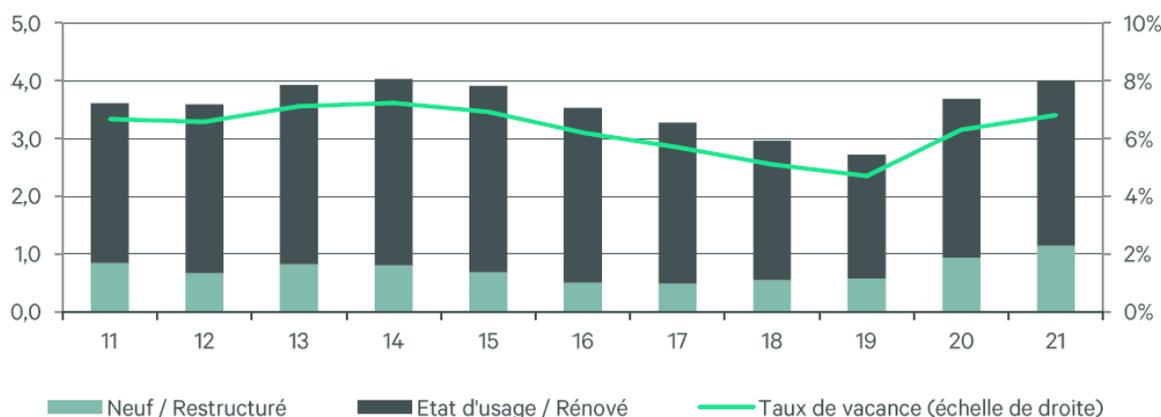
Source : CBRE Research / Immostat, T3 2021

Offre immédiate de bureaux en Ile-de-France

L'offre immédiatement disponible au troisième trimestre 2021 a augmenté et se stabilise, pour la première fois depuis le déclenchement de la crise de la Covid-19, sous la barre des 4 millions de m², avec une part d'offre neuve/restructurée de 30%. Les disparités géographiques de cette offre s'aiguisent avec un stock disponible resserré dans Paris intra-muros et un taux de vacance de 4,5%, et une offre immédiate en augmentation dans les secteurs périphériques, plus particulièrement à La Défense (+ 10 % T2/T3 2021, soit 13,6%), compte tenu des livraisons d'immeubles neufs et restructurés qui alimentent le stock plus vite qu'il ne se consomme.

La vacance croit dans des proportions mesurées dans le croissant ouest et en 1^{ère} couronne, compte tenu de l'arrivée sur le marché d'immeubles neufs et restructurés.

Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Ile-de-France :



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2021

Répartition de l'offre immédiate :

Zone Immostat	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nb d'offres immédiates > 5 000 m ²
Paris Centre Ouest	8 %	15 %	1
Paris Nord Est	6 %	30 %	3
Paris Sud	5 %	50 %	6
Total Paris	19 %	29 %	10
La Défense	13 %	38 %	6
Croissant Ouest	26 %	31 %	15
1ère Couronne Nord	13 %	39 %	12
1ère Couronne Est	3 %	13 %	1
1ère Couronne Sud	4 %	38 %	5
2ème Couronne	22 %	20 %	8
Ile-de-France	81 %	30 %	46

Source : CBRE Research / Immostat, T3 2021

Évolution des taux de vacance :



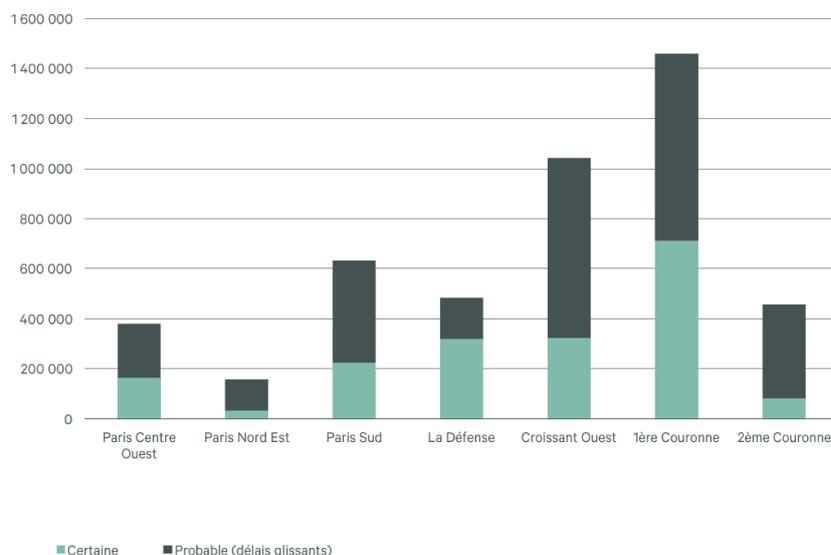
Source : CBRE Research, T3 2021

Offre future de bureaux en Ile-de-France

L'offre future certaine (toutes surfaces confondues) baisse légèrement au troisième trimestre pour s'établir à 2,3 millions de m², dont 1,4 millions de m² disponibles dans l'année, contre 2,36 millions de m² au trimestre précédent.

L'offre future certaine pour le segment des surfaces supérieures à 5000 m² dans l'année est majoritairement concentrée en première couronne, dans le croissant ouest et dans Paris centre ouest. En revanche, l'offre future probable augmente de 2 % au 3^{ème} trimestre, à 2,8 millions de m², portée par l'accroissement des projets neufs et de restructuration (+9 % sur le trimestre).

Répartition géographique de l'offre future > 5 000 m² :



En volume, tout état confondu
Source : CBRE Research, T3 2021

Valeurs faciales et perspectives

Les loyers faciaux continuent de progresser dans les secteurs parisiens, corrélativement à l'activité dans les secteurs centraux, bien desservis et de bonne qualité.

Le loyer moyen *prime* à Paris passe ainsi de 890 € à 900 € entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre, tandis qu'il se contracte de 2 % dans le croissant ouest (510 €), et progresse très légèrement au cours du trimestre pour s'établir à 521 € au troisième trimestre.

Les secteurs périphériques moins bien desservis et/ou qui disposent d'un stock plus conséquent continuent de subir des pressions baissières.

Depuis le début de la crise de la Covid-19, les avantages commerciaux sont orientés partout à la hausse pour atteindre, au 3^{ème} trimestre 2021, 24,4 % à l'échelle francilienne en moyenne pour les transactions supérieures à 1.000 m². Ces avantages commerciaux sont toutefois étroitement corrélés à l'offre disponible dans chaque secteur, et sont plus importants dans des secteurs comme La Défense que dans Paris centre ouest.

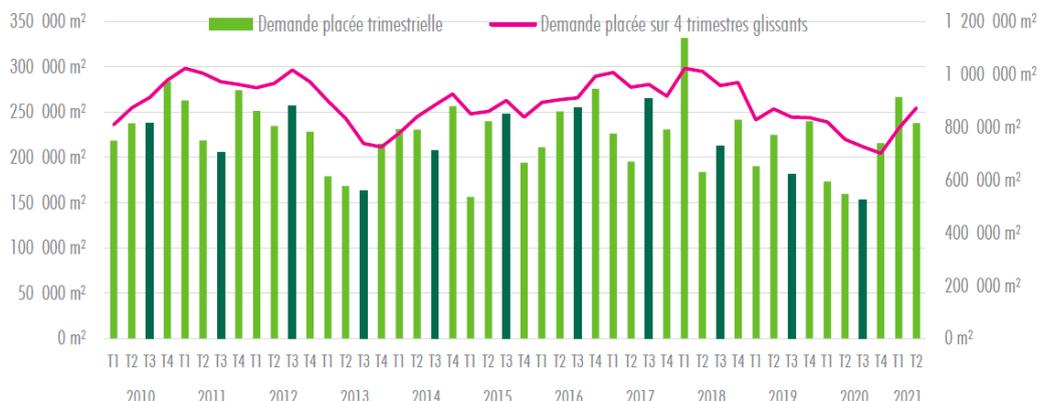
5.2.7 Le marché des locaux d'activités et des petits entrepôts en Ile de France

Avec 504.200 m² de demande placée au 1^{er} semestre 2021 contre 305.500 m² au 1^{er} semestre 2010, le volume des transactions connaît une hausse de 52 % sur un an. Cette performance, à relativiser en raison de l'impact de la crise de la Covid-19 sur le 1^{er} semestre 2020, reste néanmoins importante puisque la performance s'inscrit au-dessus de la moyenne décennale (+17%).

La demande placée sur le premier semestre s'est essentiellement concentrée sur les locations, principalement sur le segment 1000 – 3000 m², essentiellement par défaut d'offres mais également à cause du durcissement des conditions d'accès aux financements. Le sud de l'Ile de France domine le marché, représentant 36% de la demande placée, contre 26% pour l'ouest et 19%, pour l'est et le nord.

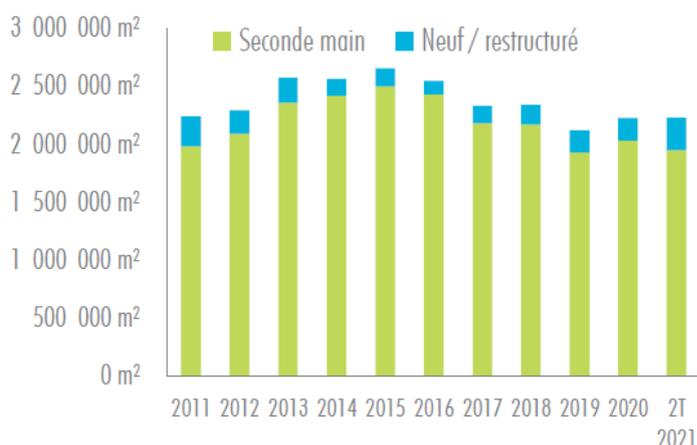
Le marché des locaux d'activités est donc un marché en croissance s'inscrivant dans un contexte favorable avec une demande exprimée qui s'intensifie, en particulier sur les opérations neuves ou restructurées, lesquelles restent les plus recherchées.

Evolution de la demande placée en Ile-de- France :



Source : CBRE Research, 2T 2021

Evolution de l'offre immédiate :



En fin de période

Source : CBRE Research, 2T 2021

Le stock de l'offre est stable et s'établit à 2.226.900 m², dont seulement 13% portent sur des locaux neufs ou restructurés et 6% sont localisés intra-A86, soulignant la pénurie de locaux proche de Paris et de qualité.

L'offre prête-à-démarrer totalise 205.800 m² (- 2% sur un an, mais + 10% sur 6 mois), tandis que l'offre en blanc, de 191.500 m², est en nette progression de 47 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2020, signe d'une confiance des acteurs dans ce marché au fort potentiel.

Les valeurs locatives, en hausse, devraient continuer d'augmenter sur certaines catégories d'actifs, comme les parcs d'activités et les bâtiments hybrides commerce/bureaux.

Loyers faciaux :

Zones géographiques		Neuf / restructuré	État d'usage
Nord	Intra A86	120 €/ 170 €	90 €/ 150 €
	Entre A86 et la Francilienne	80 €/ 135 €	70 €/ 90 €
	Au-delà de la Francilienne	80 €/ 100 €	N.S.
Ouest	Intra A86	120 €/ 150 €	90 €/ 130 €
	Entre A86 et la Francilienne	100 €/ 120 €	75 €/ 120 €
	Au-delà de la Francilienne	90 €/ 110 €	55 €/ 80 €
Sud	Intra A86	150 €/ 200 €	110 €/ 170 €
	Entre A86 et la Francilienne	100 €/ 120 €	80 €/ 95 €
	Au-delà de la Francilienne	85 €/ 100 €	70 €/ 80 €
Est	Intra A86	120 €/ 160 €	80 €/ 110 €
	Entre A86 et la Francilienne	90 €/ 115 €	75 €/ 95 €
	Au-delà de la Francilienne	90 €/ 100 €	70 €/ 85 €

* Locaux d'activités « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30

N.S. : non significatif

€ HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, 2T 2021

5.3 Évènements marquants dans le développement de la Société au cours des trois derniers exercices

2019 : La SCI NEFLIER, détenue à 50% par le Groupe BLEECKER a, le 14 juin 2019, cédé deux immeubles d'une surface totale de 1.824 m², à usage d'activité et de bureaux, moyennant un prix de vente de 3,2 M€.

Le 28 juin 2019, la SCI 30 HAUSSMANN a acquis un immeuble à usage mixte de commerce, de bureaux, et d'habitation sis à Paris 9ème, d'une surface de 1.160 m² environ, moyennant le prix de 10,3 M€.

2020 : Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m² environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6, 3 M€.

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m² environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€.

2021 : La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m², appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

Le 28 juillet 2021, la SARL WAGNER a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 2.128 m² environ, situé à CLICHY (92), moyennant le prix total de 6 M€.

Le 25 août 2021, la SARL GIDE a cédé un immeuble, à usage de bureaux, d'une surface totale de 1.428 m² environ, situé à PARIS (75009), moyennant le prix total de 32 M€.

Le même jour, la SARL ROSTAND a cédé un immeuble, à usage de bureaux, commerces, et habitation, d'une surface totale de 2.198 m² environ, situé à PARIS (75002), moyennant le prix total de 37,8 M€.

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe.

5.4 Stratégie et objectifs

Les objectifs du Groupe BLEECKER sont :

- 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,
- Développer une politique de développement durable.

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

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

5.5 Informations sur le degré de dépendance de la Société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux, ou financiers, ou de nouveaux procédés de fabrication

Non applicable.

5.6 Eléments sur lesquels la Société fonde toute déclaration concernant sa position concurrentielle

Non applicable.

5.7 Investissements

5.7.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois dernières années

5.7.1.1 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2021

Acquisitions d'immeubles

Aucune nouvelle acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Cessions d'immeubles

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m² environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€.

La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m², appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

Le 28 juillet 2021, la SARL WAGNER a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 2.128 m² environ, situé à CLICHY (92), moyennant le prix total de 6 M€.

Le 25 août 2021, la SARL ROSTAND a cédé un immeuble, à usage de bureaux, commerces, et habitation, d'une surface totale de 2.198 m² environ, situé à PARIS (75002), moyennant le prix total de 37,8 M€.

Le même jour, la SARL GIDE a cédé un immeuble, à usage de bureaux, d'une surface totale de 1.428 m² environ, situé à PARIS (75009), moyennant le prix total de 32 M€.

Investissements

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018.

Participations

La SARL MOZART a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 30 juin 2021, de la SCI PARC DU SEXTANT. La transmission universelle du patrimoine de la SCI PARC DU SEXTANT a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2021.

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe. Cette opération a entraîné la comptabilisation dans les comptes sociaux d'un montant de 48,6 M€ en produit financier.

5.7.1.2 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2020

Acquisitions d'immeubles

Aucune nouvelle acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Cessions d'immeubles

Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m² environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6,3 M€.

Participations

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

5.7.2 Principaux investissements en cours

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018. Suite au repositionnement de l'actif en multi-locataires, des travaux complémentaires et des modifications techniques ont été engagés, lesquels ont fait l'objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021. La livraison de ces travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

5.7.3 Perspectives d'investissements

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

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui du boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème} développant une surface totale après travaux de 13.376 m²,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

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

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

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

5.7.4 Informations sur les participations

Les informations concernant la situation des filiales et participations de la Société au 31 août 2021, sont présentées dans le tableau ci-après :

BLEECKER S.A.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2021

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Cautions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A HT du dernier Exercice au 31/08/21	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/21	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL MAHLER	1 050 000	455 115	100,00%	11 057 500	-	-	1 263 412	-494 957	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-566 942	100,00%	1 653 100	-	-	926 384	-20 004	-
SARL MOZART	22 625	-32 251	100,00%	22 625	-	-	-	-997 573	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	5 514 517	664 854	973 956,74
SARL BRAHMS	7 625	934 223	100,00%	501 725	-	-	-	-72 943	-
SARL VARESE	7 500	7 337	100,00%	127 500	-	-	-	-5 935	-
SARL WAGNER	2 685 201	-755 209	100,00%	29 892 100	-	-	605 110	1 248 341	-
SARL VERDI (fusion simplifiée)	-	0	100,00%	0	-	-	35 503	10 658 316	40 476,00
SARL LULLI	7 625	522 107	100,00%	7 625	-	-	237 522	-5 938	-
SARL GIDE (fusion simplifiée)	-	0	100,00%	0	-	-	1 012 479	26 528 921	-
SARL PROUST	12 200	25 125	100,00%	134 200	-	-	-	-11 886	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 132 090	99,98%	48 304 080	-	-	4 944 415	369 491	-
SARL ROSTAND (fusion simplifiée)	-	0	100,00%	0	-	-	853 302	29 957 838	-
SARL MALLARME	8 283 000	229 040	100,00%	12 039 891	-	-	693 258	-512 606	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-4 867 341	100,00%	21 107 525	-	-	11 703	-4 113 694	-
Sous total des titres Filiales				128 587 497		0			1 014 433
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
Sous Total Participations				128 953 695					
2/ Titres d'autocontrôle									
Titres BLEECKER			0,1775%	71 558					

5.7.5 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.

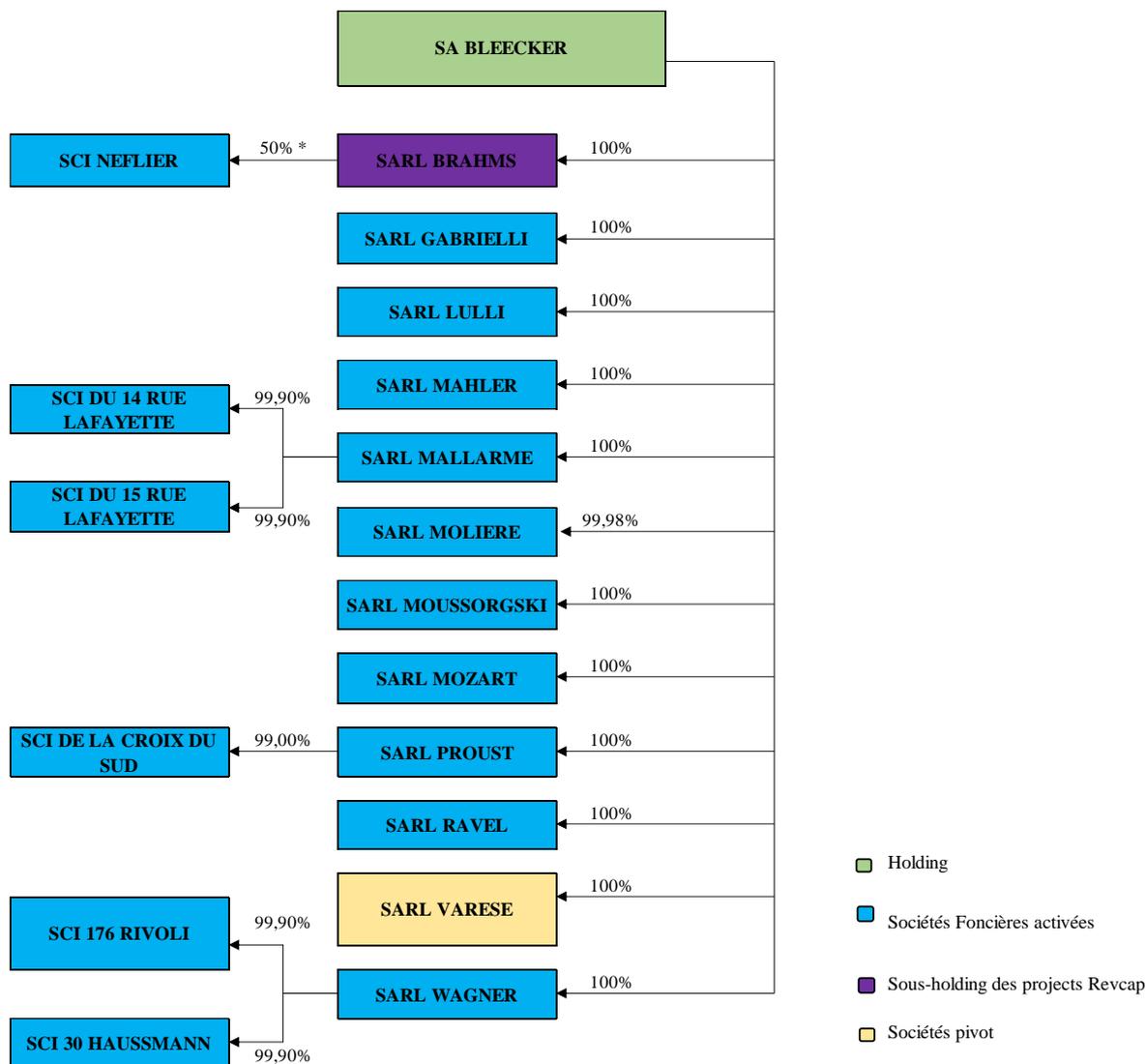
L'activité du Groupe BLEECKER est soumise aux lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique, qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionnelles, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement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

6. ORGANIGRAMME

6.1 Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2021



* les 50% restants sont détenus indirectement par le fonds d'investissement anglais REVCAP.

L'organigramme ci-dessus représente les liens juridiques entre les différentes sociétés du Groupe BLEECKER au 31 août 2021. Les pourcentages indiqués dans cet organigramme correspondent aux pourcentages de détention du capital, lesquels sont identiques aux pourcentages de droits de vote.

6.2 Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2021

NOM	N° SIREN	Siège	% du capital et des droits de vote
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	99,90
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50
GABRIELLI SARL	534 937 594	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	99,98
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	99
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	99,90
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	99,90
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	99,90

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

7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Les informations financières sélectionnées et présentées au présent Chapitre sont issues des états financiers consolidés de BLEECKER établis selon les normes IFRS. Elles présentent des extraits du bilan, du compte de résultat des états financiers consolidés (audités) de la Société pour les exercices clos les 31 août 2021, 2020, et 2019.

Ces données doivent être appréciées en se référant au Chapitre 7 du présent document d'enregistrement universel qui présente les facteurs pouvant influencer sur le résultat d'exploitation des états financiers consolidés, au Chapitre 8, aux notes y afférentes figurant au Chapitre 18, ainsi qu'au Chapitre 19.

7.1 Situations financières

1. BILANS CONSOLIDÉS COMPARATIFS SYNTHÉTIQUES

(en K €)	31 08 2021	31 08 2020	31 08 2019
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	708 442	682 685	664 017
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	3 000	3 000	3 000
Immeubles de placement	703 000	677 120	658 540
Immobilisations financières	2 442	2 565	2 477
ACTIFS COURANTS	23 937	34 271	19 781
<i>Dont actifs destinés à la vente</i>	4 160	16 495	700
<i>Dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	3 141	342	1 412
TOTAL ACTIF	732 379	716 956	683 799

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

(en K €)	31 08 2021	31 08 2020	31 08 2019
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	380 013	303 050	270 819
<i>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</i>	378 939	301 544	269 705
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</i>	1 074	1 505	1 114
PASSIFS NON COURANTS	191 416	309 928	344 545
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	102 920	204 659	237 578
> <i>Dont CBI</i>	84 128	87 970	88 600
PASSIFS COURANTS	160 950	103 978	68 434
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	101 588	34 246	7 290
> <i>Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente</i>	0	6 949	0
TOTAL PASSIF	732 379	716 956	683 799

2. COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES SYNTHETIQUES

(en K €)	31 08 2021	31 08 2020	31 08 2019
COMPTE DE RESULTAT			
Produits opérationnels	21 781	22 919	21 483
Charges opérationnelles	18 109	16 866	16 457
Juste valeur des immeubles	72 301	34 737	80 231
Résultat opérationnel avant cession d'actifs	75 973	40 789	85 257
Résultat des cessions d'actifs	11 041	1 346	412
Résultat opérationnel après cession d'actifs	87 104	42 135	85 669
Produits financiers	60	1	9
Charges financières	10 184	9 201	10 602
Résultat financier	-10 125	-9 200	-10 593
Variation de périmètre	0	0	0
Résultat net	76 889	32 935	75 077

3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	31 08 2021	31 08 2020	31 08 2019
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	750	9 007	6 658
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	69 790	1 621	(33 302)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(66 944)	(12 067)	21 704
Variation de trésorerie	3 597	(1 438)	(4 938)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	(459)	978	5 916
Trésorerie à la clôture de l'exercice	3 137	(459)	978

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

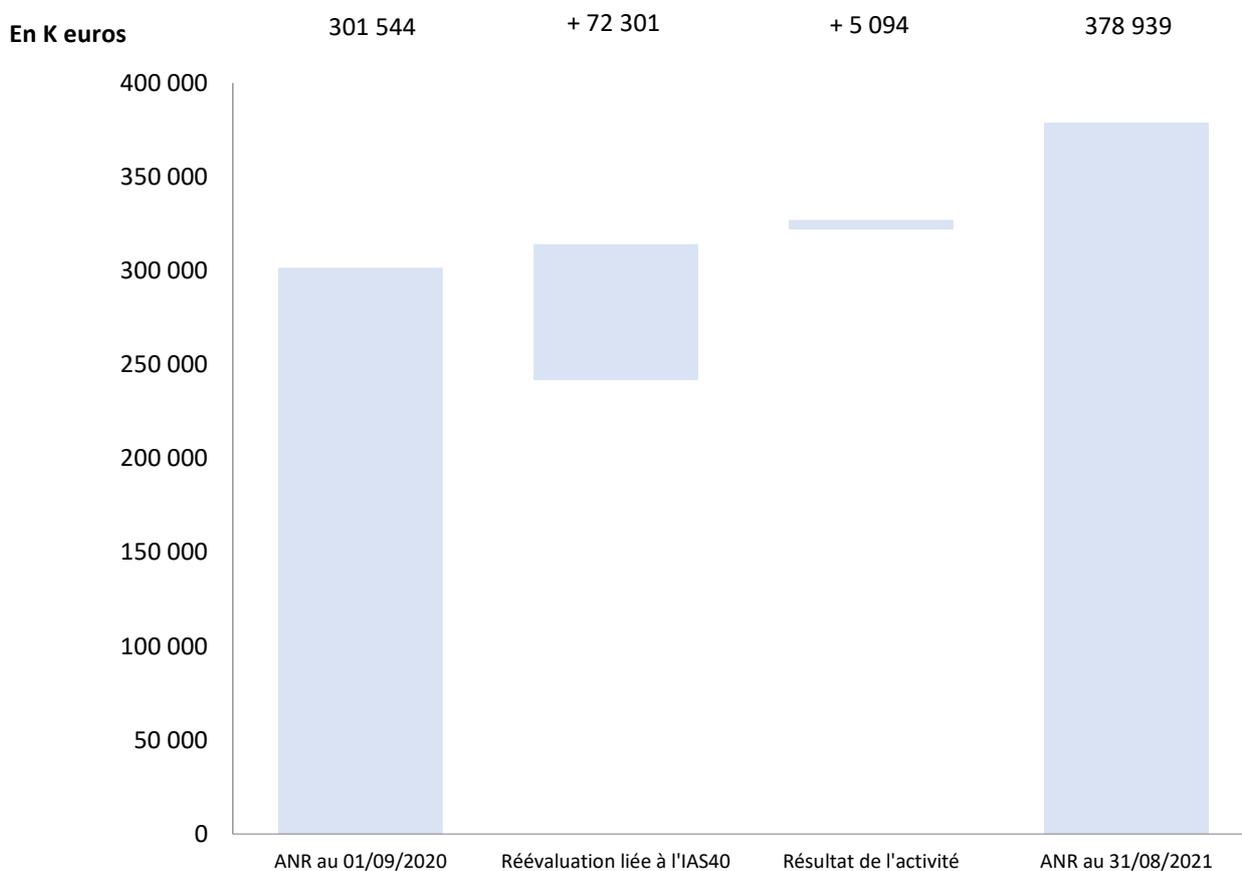
	ANR EPRA de liquidation		
	31/08/2021	31/08/2020	31/08/2019
<i>En milliers d'euros</i>			
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	378 939	301 544	269 705
Retraitement droits inclus (Cf. valeurs d'expertise)			
ANR de liquidation	378 939	301 544	269 705
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)	0	0	0
Passifs dérivés à la juste valeur	0	0	0
ANR EPRA de liquidation	378 939	301 544	269 705
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>
ANR de liquidation par action	336,93	268,11	239,80

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

L'ANR EPRA de liquidation s'établit à 378,939 M€ au 31 août 2021. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droits des actifs immobiliers courants et non courants expertisés pour les comptes au 31 août 2021, soit 707,160 M€ , dont 4,16 M€ d'actifs destinés à la vente.

	ANR EPRA de reconstitution		
	31/08/2021	31/08/2020	31/08/2019
<i>En milliers d'euros</i>			
ANR de liquidation	378 939	301 544	269 705
<i>Retraitement droits inclus</i>	<i>38 292</i>	<i>40 448</i>	<i>36 550</i>
ANR de reconstitution	417 231	341 992	306 255
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)		0	0
Passifs dérivés à la juste valeur		0	0
ANR EPRA de reconstitution	417 231	341 992	306 255
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>	<i>1 124 686</i>
ANR de reconstitution par action	370,98	304,08	272,30

Le graphique ci-dessous décompose la variation de l'ANR de liquidation du Groupe Bleecker entre le 31 août 2020 et le 31 août 2021.



	Dettes nettes et Loan To Value (LTV)		
	31/08/2021	31/08/2020	31/08/2019
<i>En milliers d'euros</i>			
Dettes nettes de la trésorerie (A)	305 503	354 741	347 043
<i>Immeubles (B)</i>	<i>707 160</i>	<i>693 615</i>	<i>659 240</i>
LTV = (A)/(B)	43%	51%	53%

7.2 Revenus locatifs

7.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

Néant.

7.2.2 Changements importants de revenus locatifs consolidés

Les revenus locatifs du Groupe BLEECKER ont légèrement diminué : 22 M€ contre 23 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette baisse est due principalement aux cessions d'actifs sur la période, lesquelles ont cependant été partiellement compensées par l'augmentation des loyers par l'effet de l'indexation, et le plein effet de nouveaux baux conclus au cours de l'exercice précédent.

8. TRESORERIE ET CAPITAUX

8.1 Tableau de variation des capitaux propres

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détenition	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
au 31 08 2019	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	7 838	153 493	74 280	269 705	1 114	270 819
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											-704	-704
affectation résultat 2019							-4 136	78 416	-74 280			
Résultat de la période									31 840	31 840	1 095	32 935
Variations de périmètre										0		
au 31 08 2020	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	3 702	231 909	31 840	301 544	1 505	303 050
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											75	75
affectation résultat 2020							4 777	27 063	-31 840			
Résultat de la période									77 395	77 395	-506	76 889
Variations de périmètre										0		
au 31 08 2021	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	8 479	258 971	77 395	378 939	1 074	380 013

8.2 Flux de trésorerie consolidés

(en K €)	31-août-21	31-août-20
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère	77 395	31 840
Part relative aux intérêts minoritaires	(506)	1 095
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :		
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>		
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>		
<i>Charges/(Produits) d'impôts différés</i>		
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>	(11 041)	(1 346)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>		
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>		
<i>Juste valeur des immeubles</i>	(72 301)	(34 737)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10 125	9 200
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts	2 868	6 052
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	(2 117)	2 955
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	750	9 007
Investissements :		
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	(20 122)	(4 238)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	(364)	(88)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>	486	0
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>		
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	89 790	5 946
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>		
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>		
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>		
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	69 790	1 621
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	14 612	19 821
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	(73 006)	(24 614)
<i>Intérêts versés</i>	(8 625)	(6 569)
<i>Distribution de dividendes au public</i>		
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>		
<i>Distribution aux minoritaires</i>	75	(704)
<i>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>		
<i>Augmentations et réduction de capital</i>		
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>		
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	(66 944)	(12 067)
Augmentation nette des comptes de trésorerie	3 597	(1 438)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	(459)	978
Trésorerie à la clôture de l'exercice	3 137	(459)

8.3 Conditions d'emprunts

Le tableau figurant au paragraphe 10.1.2.2. de l'Annexe 2 du présent document d'enregistrement universel, présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 31 août 2021, l'échéancier des paiements pour les années 2021 à 2026 et au-delà.

En sus des dettes externes de la Société contractées auprès d'établissements financiers, et d'investisseurs institutionnels en ce qui concerne l'emprunt obligataire de 11,5 M€ émis le 31 juillet 2015, les sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT possèdent des comptes courants d'actionnaires dans les livres de la SA BLEECKER, lesquels s'élèvent respectivement à 18,3 M€ et 6,1 M€ au 31 août 2021.

Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés.

8.4 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.

8.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris

A la date du présent document d'enregistrement universel, la Société dispose de tous les financements nécessaires pour honorer ses engagements.

9. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

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

Cf. Chapitre 3 du présent document d'enregistrement universel.

10. 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.

10.1 Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31 août 2021) jusqu'à la date du présent document d'enregistrement universel

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018. Suite au repositionnement de l'actif en multi-locataires, des travaux complémentaires et des modifications techniques ont été engagés, lesquels ont fait l'objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021. La livraison de ces travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

10.2 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 lequel les états financiers vérifiés ont été publiés.

10.3 Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER

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

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, BLEECKER reste attentif aux opportunités d'arbitrage. BLEECKER pourra également se positionner à l'acquisition sur le marché des immeubles parisiens à revaloriser et/ou sur les parcs d'activité.

BLEECKER maintient une approche volontaire afin d'atteindre ses objectifs, malgré le contexte économique actuel étroitement lié à l'évolution de l'épidémie de la Covid-19.

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

La survenance de certains risques décrits au Chapitre 3 « Facteurs de risques » du présent document d'enregistrement universel, pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats, les objectifs du Groupe BLEECKER et sur sa capacité à atteindre ses objectifs.

11. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

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

12. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

12.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance

A la date du présent document d'enregistrement universel, 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 au Chapitre 14 « Fonctionnement et mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance » ci-après.

12.1.1 Membres du Directoire et de la Direction Générale

MEMBRES du DIRECTOIRE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUELEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Muriel MARCILHACY-GIRAUD	Président	08.11.2006 N 08.11.2012 R 08.11.2018 R	07.11.2024 (Nommés pour 6 ans conformément à l'article 17 des statuts)
Philippe BUCHETON	Directeur Général	08.11.2006 N 08.11.2012 R 08.11.2018 R	

12.1.2 Membres du Conseil de surveillance

MEMBRES du CONSEIL DE SURVEILLANCE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUELEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Sophie RIO-CHEVALIER	Président	08.11.2006 N 10.02.2011 R 24.02.2017 R	AGO 02.2011 sur ex 31.08.2010 AGO 02.2017 sur ex 31.08.2016 AGO à tenir dans l'année 2023
Thierry CHARBIT	Vice-Président	21.02.2020 N	AGO à tenir dans l'année 2023
Héliier de la POEZE D'HARAMBURE		24.02.2017 N	AGO à tenir dans l'année 2023

12.1.3 Liens familiaux

Néant.

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

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

Directoire :

Muriel MARCILHACY-GIRAUD

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

Philippe BUCHETON

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

Conseil de surveillance :

Sophie RIO-CHEVALIER

- 1990-2000 : juriste au sein du Groupe Crédit Lyonnais puis Secrétaire Générale d'une filiale
- Depuis 2000 : Directeur général de la Société AM DEVELOPPEMENT
- Gérante de SARL/SC (cf. 12.1.5 ci-dessous)

Thierry CHARBIT

- Gérant de sociétés (cf. 12.1.5 ci-dessous)

Héliier de la POEZE d'HARAMBURE

- Gérant de sociétés (cf. 12.1.5 ci-dessous)

Messieurs Thierry CHARBIT et Hélière de la POEZE d'HARAMBURE sont considérés comme indépendants, conformément au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF. En effet, selon ledit Code, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant, sont les suivants, ne pas :

- être salarié ou dirigeant 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 ;
- être dirigeant 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 dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- 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 ;
- avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

12.1.5 Principaux mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2021

La liste des principaux mandats et fonctions exercés dans toute la Société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2021 figure en annexe du Rapport du Conseil de surveillance sur le Gouvernement d'Entreprise, au paragraphe 14.5.1 ci-dessous.

12.1.6 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 12.1.1 et 12.1.2 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.

12.2 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUHE IMMOBILIER

La société SINOUHE IMMOBILIER est majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur 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 la société SINOUHE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Les montants totaux versés au titre des prestations réalisées par la société SINOUHE IMMOBILIER, au titre de l'Asset management, de la Stratégie et de la Gestion Locative, pour les exercices clos les 31 août 2019, 2020 et 2021 ont été respectivement de 8 695 973 € HT, 10 505 719 € HT et 10 827 608 € HT.

Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, pour les exercices clos les 31 août 2019, 2020 et 2021 se sont élevées respectivement à 2 608 239 € HT, 593 191 € HT et 3 711 779 € HT.

SINOUE 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 SINOUE 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 aux 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 SINOUE 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 SINOUE 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*

SINOUE IMMOBILIER assiste le Groupe BLEECKER et les Autres Sociétés dans le cadre de la commercialisation locative des locaux vacants. SINOUE 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 du dépôt auprès de l'AMF du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir ce type de conflits.

13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES

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

13.1.1 Membres du Directoire et Direction Générale

Conformément à la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021, 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.

13.1.2 Membres du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit

Conformément à la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2021.

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.

Le Président et le Vice-président du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune autre rémunération au titre de leur mandat, par la Société, au cours de l'exercice clos le 31 août 2021.

Aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Comité d'audit au titre de leur mandat.

13.2 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.

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

14.1 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 12.1 « Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance » ci-avant.

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

Il est précisé que Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, membres du conseil, sont également membres du Directoire de la Société et contrôlent

majoritairement la société SINOUHE IMMOBILIER auprès de laquelle ont été externalisés l'asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER (cf. paragraphe 16.4 ci-après).

14.3 Comités spécialisés

14.3.1 Comité d'Audit

Conformément à l'Ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 – art. 14, la Société est dotée depuis 2010 d'un comité spécialisé, appelé comité d'audit, composé par tous les membres du Conseil de surveillance.

L'Ordonnance n°2016-315 du 17 mars 2016 et son décret d'application n°2016-1026 du 26 juillet 2016, pris dans le cadre de la réforme européenne de l'audit, entrée en application le 17 juin 2016 ont accru le rôle du Comité d'audit qui est chargé notamment :

- d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières,
- de s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance définies par le Code de commerce
- d'approuver les services fournis par les commissaires aux comptes ou l'un d'eux, autres que la certification des comptes

14.4 Déclarations relatives au Gouvernement d'Entreprise et incidences significatives potentielles sur la gouvernance 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. La version révisée du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, publiée le 29 janvier 2020, a également été portée à la connaissance du Conseil de surveillance de BLEECKER.

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.

Hormis la référence au code AFEP-MEDEF pour la présentation des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (cf. §. 3 ci-dessous), 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 (iii) à l'externalisation de la gestion de son patrimoine, conduisant à une organisation très simplifiée, peu comparable à celle des 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. Afin de mettre en œuvre des mesures en ligne avec les meilleures pratiques de gouvernance, la Société s'efforce toutefois de suivre les recommandations publiées par l'Autorité des marchés financiers qui lui sont applicables (notamment la Recommandation AMF n°2013-20, sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites).

Une copie du code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social de BLEECKER.

14.5 Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance

Le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de surveillance de la Société, au titre du dernier exercice clos le 31 août 2021, est présenté ci-après.

14.5.1 Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise au titre de l'exercice clos le 31 août 2021

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application des dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-68, alinéa 6, du Code de Commerce, le Conseil de surveillance vous rend compte aux termes du présent rapport :

- De la composition du Conseil de surveillance et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux
- De la rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, ainsi que les informations relatives à leurs mandats et fonctions
- Des conventions visées par les dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (2°) du Code de commerce
- Des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales
- Des procédures applicables aux conventions réglementées et libres
- Des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique
- Des observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion établi par le Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice écoulé
- Des délégations financières, en cours de validité, accordées par l'Assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

1. Composition du Conseil de surveillance et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux

1.1 Modalités d'organisation

La SA BLEECKER (ci-après « **BLEECKER** » ou la « **Société** »), et conjointement avec ses filiales et sociétés affiliées (le « **Groupe BLEECKER** ») est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. Ce mode de fonctionnement repose sur une meilleure répartition des pouvoirs entre ceux chargés de la gestion sociale (le « **Directoire** ») et ceux ayant pour mission d'exercer un contrôle permanent sur la gestion (le « **Conseil de surveillance** »). La séparation des fonctions de contrôle et de gestion est, notamment, bien adaptée aux exigences du gouvernement d'entreprise.

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. La dernière version révisée, le 29 janvier 2020, du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (le « **Code AFEP-MEDEF** »), a également été portée à la connaissance du Conseil de surveillance de BLEECKER, lors de sa séance, en date du 21 février 2020.

Hormis les références au Code AFEP-MEDEF relatives aux éléments suivants, la Société ne se réfère pas à un Code de gouvernement d'entreprise :

- (a) Les règles relatives à l'indépendance des membres du Conseil de surveillance (cf. 1.2.1) ; et
- (b) La présentation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux (cf. §. 4 ci-dessous).

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 (iii) à l'externalisation de la gestion de son patrimoine, conduisant à une organisation très simplifiée, peu comparable à celle des 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. Afin de mettre en œuvre des mesures en ligne avec les meilleures pratiques de gouvernance, la Société s'efforce toutefois de suivre les recommandations publiées par l'Autorité des

marchés financiers qui lui sont applicables (notamment la Recommandation AMF n°2013-20, sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites).

Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social de BLEECKER.

1.2 Composition du Conseil de surveillance et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance

1.2.1 Composition

Au 31 août 2021, le Conseil de surveillance est composé de 3 membres :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil,

Nationalité : Française

Date de 1^{ère} nomination : 8 novembre 2006

Date de début du mandat en cours : 24 février 2017

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2023

- Monsieur Thierry CHARBIT, Vice-Président du Conseil, membre indépendant

Nationalité : Français

Date de 1^{ère} nomination : 21 février 2020 par cooptation

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2023

- Monsieur. Hélier de la POEZE d'HARAMBURE, membre indépendant,

Nationalité : Français

Date de nomination : 24 février 2017

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2023

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la Société durant l'exercice clos au 31 août 2021 figure en Annexe 1.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, la composition du Conseil de surveillance n'a connu aucune modification.

Par ailleurs, il découle des dispositions de Code AFEP-MEDEF, qu'au moins la moitié des membres du Conseil de surveillance doivent répondre aux critères d'indépendance, c'est-à-dire des membres dont la situation est conforme aux critères suivants, ne pas :

- être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide, ou ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- être dirigeant mandataire social exécutif 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 dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- être client, fournisseur, banquier d'affaires, 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,
- avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes ;
- être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Parmi les membres du Conseil de surveillance, deux d'entre eux, Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE sont considérés, depuis leur nomination, comme indépendants conformément aux critères susvisés. Ainsi au 31 août 2021, le Conseil de surveillance comporte en son sein deux membres indépendants choisis pour leur qualification.

Conformément aux dispositions prévues par la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle, le Conseil de surveillance est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Aussi au 31 août 2021, conformément à la loi précitée, l'écart entre le nombre de membres de chaque sexe est inférieur à deux.

1.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

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

Nomination des membres du Conseil de surveillance

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

Conformément à l'article 12 (2) des statuts de la Société, pendant la durée de son mandat, chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'une (1) action au moins. Au 31 août 2021 et à ce jour, chaque membre du Conseil de surveillance est propriétaire d'au moins une action conformément aux dispositions statutaires.

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.

Fonctionnement du Conseil de surveillance

Conformément aux statuts, 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 :

- par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
 1. la cession d'immeubles par nature,
 2. la cession totale ou partielle de participations,
 3. la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.

- 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 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 01.09.2020 au 31.08.2021 ont porté sur les sujets suivants :

- *Séance du 30 septembre 2020* : examen annuel des conventions réglementées, conformément aux dispositions de l'article L. 225-88-1 du Code de Commerce.
- *Séance du 1^{er} octobre 2020* : conventions réglementées avec la SNC SINOUHE IMMOBILIER.
- *Séances du 27 novembre 2020* : examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2020 présentés par le Directoire, arrêté d'une politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et du Directoire.
- *Séance du 3 décembre 2020* : réitération des garanties consenties dans le cadre du prêt souscrit par la SARL GABRIELLI, filiale.
- *Séances du 14 janvier 2021 et du 14 avril 2021* : examen des garanties à consentir dans le cadre d'une garantie financière d'achèvement dont la SCI NEFLIER, sous filiale du Groupe, a bénéficié.
- *Séance du 21 mai 2021* : examen du rapport financier concernant le 1^{er} semestre de l'exercice du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021 présenté par le Directoire.
- *Séance du 13 juillet 2021* : activité du 3^{ème} trimestre de l'exercice du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021 présentée par le Directoire.

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

Le taux de présence global au cours de l'exercice clos le 31 août 2021 s'est élevé à : 100 %.

Modalités d'organisation du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a considéré que les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, auxquelles s'ajoutent celles prévues dans les statuts de la Société, permettent son bon fonctionnement et, compte tenu de sa taille réduite, n'a pas jugé nécessaire d'adopter un règlement intérieur.

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

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

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

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

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

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

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

2. Comité spécialisé : le Comité d'audit

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, 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.

2.1 Composition et nomination

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.

Au 31 août 2021, tous les membres du Conseil de surveillance en fonction sont membres du Comité d'audit. Le Comité d'audit est présidé par Madame Sophie RIO-CHEVALIER.

Le Rapport final du groupe de travail de l'AMF sur le comité d'audit (publié le 22 juillet 2010), auquel renvoie la Recommandation AMF 2013-20, indique être « favorable à ce que les membres du comité d'audit, autres que l'expert, disposent de compétences minimales en matière financière et comptable à défaut d'expertise en la matière ». La Recommandation AMF précitée préconise également d'augmenter la présence d'indépendants dans les comités des conseils d'administration et de surveillance. Ainsi, au 31 août 2021, le Comité d'audit comprend deux membres indépendants (Monsieur Thierry CHARBIT et Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE), lesquels disposent de compétences particulières en matière financière ou comptable.

2.2 Attributions

Le Comité d'audit a pour mission essentielle :

- de procéder à l'examen des comptes et de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de la Société ;

- d'assurer le suivi :
 - a) du processus d'élaboration de l'information comptable et financière ;
 - b) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
 - c) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes ;
 - d) de la réalisation de services non interdits autres que la certification des comptes ;
 - e) 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 d'audit doit également vérifier le niveau des honoraires totaux versés aux Commissaires aux Comptes.

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

2.3 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.

2.4 Travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2020/2021

Au cours de l'exercice du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021, le Comité d'audit s'est réuni :

- le 27 novembre 2020 sur l'ordre du jour suivant :
 - o Examen des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2020, ainsi que des rapports de gestion du Directoire afférents à cet exercice

- Approbation, le cas échéant, de la fourniture par les Commissaires aux Comptes de services non interdits autres que la certification des comptes
 - Indépendance des Commissaires aux Comptes et suivi de leur mission
 - Rapport complémentaire des Commissaires aux Comptes conformément aux dispositions de l'article L. 823-16 du Code de commerce
- le 21 mai 2021 pour l'examen des comptes consolidés semestriels arrêtés au 28 février 2021.

2.5 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 le montant global de rémunération attribué annuellement par l'Assemblée générale à celui-ci. 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. Cette décision n'a pas été modifiée depuis.

3. Rémunérations et avantages consentis aux 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 présentation 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.

Le Conseil de surveillance a également pris connaissance de la version révisée du Code AFEP-MEDEF du 29 janvier 2020 lors de la séance en date du 21 février 2020.

3.1 Rémunérations et avantages des mandataires sociaux au titre de l'exercice du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021

■ 3.1.1 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 :

« Une rémunération sous forme de somme fixe et annuelle peut être allouée au conseil de surveillance par l'Assemblée générale. Le conseil la 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. »

En application de la politique de rémunération approuvée et du montant fixe annuel de la rémunération totale du Conseil de surveillance fixé lors de l'Assemblée générale mixte du 11 février 2021, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut, au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance, pour l'exercice clos le 31 août 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, il sera demandé à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos, au 31 août 2021, d'approuver la rémunération versée aux membres du Conseil de surveillance, au titre de l'exercice clos le 31 août 2021.

Le Président et le Vice-président du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune autre rémunération au titre de leur mandat, par la Société, au cours de l'exercice clos le 31 août 2021.

Par ailleurs, la Société n'a consenti aucun avantage, de quelque nature que ce soit, 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 celles-ci.

▪ **3.1.2 Rémunération et avantages des mandataires sociaux 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 prévoit :

« 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. »

Conformément à la politique de rémunération applicable au 31 août 2021 aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 août 2021.

Par ailleurs, la Société n'a consenti 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 celles-ci.

Les informations ci-dessus relatives aux rémunérations des dirigeants mandataires sociaux sont reprises dans les tableaux figurant en Annexe 2 du présent Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise, conformément à la présentation standardisée définie par l'AFEP et le MEDEF.

3.2 Rémunérations et avantages au titre de l'exercice du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022

▪ **3.2.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux**

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est établie chaque année par le Conseil de surveillance en prenant en compte notamment le Code AFEP-MEDEF. Sa révision interviendrait dans les mêmes conditions.

Le Conseil de surveillance a, au terme de sa réunion du 30 novembre 2021, arrêté la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société pour l'exercice du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022.

La politique de rémunération au titre de l'exercice du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022 reste inchangée par rapport à celle arrêtée au titre de l'exercice précédent.

Conformément à l'intérêt social et afin de contribuer à sa pérennité et à la stratégie commerciale de la Société, cette politique de rémunération pour l'exercice du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022 prévoit que les membres du Conseil de surveillance continueront à être rémunérés pour l'exercice de leur mandat.

Cette politique de rémunération a pour objectifs :

- d'attirer et de pérenniser les compétences et les talents nécessaires à la stratégie développée par BLEECKER,
- de rémunérer les compétences techniques spécifiques des membres du Conseil ainsi que leur implication,
- de s'aligner sur la pratique de marché dans un contexte de vive concurrence lors de la

recherche de nouveaux membres.

Cette politique de rémunération prévoit :

- (i) une rémunération fixe totale de 24.000 € brut par an, similaire à la rémunération prévue au cours de l'exercice précédent,
- (ii) une répartition égalitaire de cette somme entre les membres du conseil, soit 8.000 € brut par an par membre, pour un Conseil composé de 3 membres à ce jour, venant rémunérer de manière forfaitaire l'exercice de leur fonction,

▪ **3.2.2 Rémunération des mandataires sociaux**

A cet effet, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale annuelle de maintenir à 24.000 euros le montant fixe annuel maximum des rémunérations pouvant être allouées aux membres du Conseil de surveillance.

La répartition égalitaire permet d'éviter tout conflit d'intérêts.

Il est précisé qu'aucune autre rémunération fixe ou variable n'est prévue et notamment concernant l'exercice des mandats de Président et de Vice-Président du Conseil.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance pourra allouer, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-28 et L. 225-84 du Code de commerce, des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats confiés à ses membres. Ces rémunérations seront, le cas échéant, portées aux charges d'exploitation de la Société et soumises à l'application des règles régissant les conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce).

S'agissant des membres du Directoire, la politique de rémunération prévoit qu'ils ne bénéficieront d'aucune rémunération ni d'aucun engagement ou avantage visé par l'article L. 22-10-26 du Code de commerce.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun contrat de travail. Il est rappelé que 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 SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, 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. Le contrat de la Société avec SINOUE IMMOBILIER a été conclu pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2011 et est tacitement renouvelable pour des périodes identiques. Il a ainsi été tacitement renouvelé au 1^{er} janvier 2021 pour 5 ans.

Le Groupe BLEECKER n'a, à la date de dépôt du présent document, mis en œuvre aucune mesure permettant de prévenir les risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par SINOUE IMMOBILIER. Pour plus de détails, se reporter au paragraphe 12.2 du présent document d'enregistrement universel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, cette politique de rémunération sera soumise au vote de l'Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 août 2021. A défaut d'approbation de cette politique de rémunération, la politique antérieurement approuvée, identique à celle soumise au vote de l'assemblée, trouverait à s'appliquer.

4. Mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social durant l'exercice

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (1^o) du Code de commerce, la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la Société durant l'exercice figure en Annexe 1.

5. Conventions visées par les articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (2°) du Code de commerce

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (2°) du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux de la Société ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, et d'autre part, une société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

6. Procédures applicables aux conventions réglementées et libres

Le présent paragraphe a pour objectif de présenter de manière synthétique la procédure appliquée par BLEECKER concernant la qualification des conventions conclues avec les personnes visées par les dispositions légales. Cette procédure a été adoptée par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 28 avril 2020, et pourra le cas échéant faire l'objet de modification en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

6.1 Domaine d'application

Rappel des dispositions légales :

Conventions interdites

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-91 du Code de commerce, il est interdit pour l'un des dirigeants personnes physiques de BLEECKER de se faire consentir, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès d'elle, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de se faire cautionner ou avaliser par elle tous engagements envers les tiers.

Conventions libres

Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce peuvent être conclues librement sans être soumises au dispositif d'approbation préalable des conventions réglementées dès lors qu'il s'agit de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, dont l'appréciation s'effectue en fonction de plusieurs critères détaillés ci-après.

Conventions réglementées

Dès lors qu'une convention est conclue par BLEECKER, avec l'une des personnes intéressées visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, soit :

- (a) directement ou par personne interposée, l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce,
- (b) tout tiers contractant, si l'une des personnes visées ci-avant est indirectement intéressée à la convention conclue avec BLEECKER, ou
- (c) toute entreprise ayant des dirigeants communs avec BLEECKER, celle-ci doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Pour l'application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce, est considérée comme étant indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage.

6.2 Procédure applicable

1. Le Directoire ou le Conseil de surveillance informe, dans le cadre du contrat de gestion conclu avec la société SINOUE IMMOBILIER, les personnes responsables au sein de cette dernière des aspects réglementaires, de toute convention susceptible d'être conclue entre la Société et les personnes visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce. La société SINOUE IMMOBILIER bénéficie en effet, dans le cadre du contrat de gestion conclu avec la Société, d'un positionnement stratégique pour permettre, ensuite, au Conseil de surveillance de prendre connaissance et d'analyser les différentes conditions des conventions devant être conclues par la Société et par ses filiales.
2. La convention envisagée est ensuite analysée au regard des textes, articles L. 225-86 et s. du Code de commerce afin de déterminer s'il s'agit d'une convention interdite, réglementée ou libre. Dès lors, trois hypothèses doivent être distinguées :
 - La convention est analysée comme une convention interdite : chacune des personnes concernées en est informée et la convention n'est pas conclue. La procédure s'arrête à ce stade.
 - La convention est analysée en tant que convention réglementée : la convention est automatiquement communiquée au Conseil de surveillance. Ce dernier détermine si la convention dont la signature est envisagée présente un intérêt pour la société, compte tenu, notamment, des conditions financières qui y sont attachées, de son éventuel impact opérationnel ou comptable, et, le cas échéant, l'autorise expressément. Dès lors qu'elle est autorisée, les principales informations sur la convention sont publiées sur le site Internet de la Société, conformément aux dispositions réglementaires, et les Commissaires aux Comptes sont avisés dans le délai d'un mois de la conclusion, afin que ces derniers puissent l'intégrer dans leur rapport spécial sur les conventions réglementées. Par ailleurs, la convention conclue est mentionnée dans la lettre établie annuellement et comprenant un état récapitulatif des différentes conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice ou au cours des exercices antérieurs et ayant toujours des effets juridiques. En tout état de cause, les conventions autorisées et conclues sont soumises au vote de la prochaine l'Assemblée générale ordinaire qui statue au vu du rapport spécial des Commissaires aux Comptes. La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne peut pas prendre part au vote de la résolution présentée à l'assemblée. Ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité mais sont prises en compte pour le calcul du quorum.
 - La convention répond, conformément à l'article L. 22-10-29 du Code de commerce, aux critères de l'article L. 225-87 du même Code et porte sur des opérations habituelles ou répétées de BLEECKER dans le cadre de son activité ordinaire. Sont notamment appréciées à cet égard le caractère fréquent et ordinaire de la convention, les circonstances et conditions économiques normales (référence aux prix de marché, à un prix d'expert...) de sa conclusion et sa durée, et l'absence d'avantage indu retiré par le contractant ou l'intéressé à la convention avec la Société à raison de son lien avec celle-ci. Sont notamment concernées les conventions intra-groupe entre BLEECKER et ses filiales directes ou indirectes détenues à 100%, telle que la convention de centralisation et de gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER. Dans ces hypothèses, la convention considérée comme « libre » peut être conclue sans autorisation préalable du Conseil de surveillance.
3. Au cours d'une séance annuelle précédant l'arrêté des comptes annuels de l'exercice écoulé, le Conseil de surveillance examine, d'une part, les conventions réglementées conclues au cours des exercices antérieurs et ayant toujours des effets juridiques, et procède, d'autre part, à l'examen individuel des conventions antérieurement considérées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, pour lesquelles il vérifie la bonne application et le maintien,

conformément à l'article L. 22-10-29 du Code de commerce, des critères relatifs à l'article L. 225-87 du même Code.

A l'issue de cette procédure d'examen, le Conseil de surveillance peut décider de modifier la qualification d'une convention antérieurement conclue, de réglementée vers libre ou inversement, le cas échéant après avoir consulté les Commissaires aux comptes de la Société. En tout état de cause, l'intéressé à la convention ne peut participer à cet examen, ni aux délibérations et ni au vote. Si le Conseil requalifie en convention réglementée une convention existante, des informations sur la convention requalifiée en convention réglementée sont publiées sur le site Internet de la Société, communiquées aux Commissaires aux Comptes afin d'être intégrées dans leur rapport spécial sur les conventions réglementées, et ladite convention fait l'objet d'une ratification au cours de la prochaine Assemblée générale.

7. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

En dehors des conditions fixées par la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les statuts de la Société précisent à l'article 23 « assemblée des actionnaires » les conditions de participation des actionnaires aux Assemblées Générales.

8. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote excepté un pacte d'actionnaires concernant la Société, conclu le 28 juin 2007 entre Madame Muriel Marcihacy-Giraud et Monsieur Philippe Bucheton respectivement Président et Directeur Général, membres du Directoire qui a fait l'objet de la Décision et Information n° 207C1362 de l'Autorité des Marchés Financiers, en date du 9 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 Madame Muriel Marcihacy-Giraud et Monsieur 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) ;
 - o 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 Madame Muriel Marcihacy-Giraud et de la société Thalie et, d'autre part, du groupe constitué de Monsieur Philippe Bucheton et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
- un engagement de chacun des deux groupes visés, ci-dessus, de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
- un engagement de ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d'offre publique obligatoire ;
- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Les modalités de nomination des membres du Directoire sont décrites à l'article 17 « composition du directoire » des statuts de la Société. Les statuts peuvent être modifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

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

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

Les renseignements sur la structure du capital de la société ainsi que les participations directes ou indirectes dans le capital de la société sont mentionnés au paragraphe 16 du présent document d'enregistrement universel.

Les pouvoirs du Conseil de surveillance sont mentionnés au sein du présent rapport sur le gouvernement d'entreprise.

9. Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion établi par le Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice écoulé

Le Conseil de surveillance a pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, ainsi que des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2021.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé aux vérifications et contrôles qui lui sont parus nécessaires.

Pour l'exercice de sa mission, le Conseil de surveillance s'est notamment appuyé sur les travaux du Comité d'audit.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport de gestion du Directoire et les résultats de l'exercice, et invite en conséquence les actionnaires à approuver les comptes arrêtés au 31 août 2021 et à voter les résolutions qui vous sont soumises.

10. Tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent régulièrement au Directoire des autorisations financières, afin d'augmenter le capital social de la Société, par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-20 et L. 225-37-4 (3°) du Code de commerce, nous vous présentons un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale mixte du 11 février 2021 dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations.

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	10.000.000 €	26 mois (à compter du 11.02.2021)	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 : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 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 : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 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, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	Néant
Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	Limite de 10% du capital	18 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant

(*) Dans la limite globale de 10.000.000 €

(**) Dans la limite globale de 100.000.000 €

ANNEXE 1. Mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2021

DIRECTOIRE

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

Sociétés françaises

Présidente :

SAS SWEN

Gérante :

SCI AGRIATES
SARL ALDABRA
SARL ALOFI
SARL AMIRANTE
SARL APOLIMA
SARL ASTOVE
SARL BODDAM
SARL CANOUBIERS
SARL CIRRUS IMMOBILIER
SCI CLOS SAINT PIERRE
SARL DASAMI
SARL DANAKIL INVESTISSEMENTS
SC FUCHSIA
SARL FIRST TRACK INVEST
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT II
SARL GEORGE V INVESTISSEMENT III
SCI HALENDI
SARL HADRAMAOUT
SC HELICHRYSSE
SARL IBIZA
SARL KATCHAL
SARL KALLISTA
SARL KERGUELEN
SARL KORDOFAN
SARL LINCOLN DEVELOPPEMENT
SARL MAHE
SARL MATEMO
SARL MOJAVE
SARL MARQUISES
SCI MARTVELCA1
SARL MAUPITI
SCI NEFLIER
SARL NEGUEV
SARL NENGO
SARL NUBIE
SCI OGADEN
SC PALMAROSA
SARL PEMBA
SARL PENANG
SARL PRASLIN
SARL QUISIVA
SC RESEDA
SARL SAMHAH
SARL SONORA
SARL TAKLAMAKAN
SCI TANAMI
SARL THALIE
SARL TUPAI
SARL US OPEN
SARL VICTORIA
SARL WADI RUM

Membre du Conseil de surveillance :

SA FINANCIERE LINCOLN

Membre du Comité de Direction :

SA ROMA GROUP REAL ESTATE

Représentant permanent de personnes morales Gérantes :

SNC 12 JOFFRE
SCI 13 LANCEREAUX
SNC 37 LILLE
SNC 159 GRENELLE
SNC 14 COQUILLIERE
SNC 16 COQUILLIERE
SNC 89 SAINT-MARTIN
SCI ADONARA
SCI AMATEMPA
SNC ARROS
SNC BATEK
SNC B HOLDING
SNC BOULEVARD BERTHIER
SCI CITE VERON
SCI DARSAH
SCI GARE VERSAILLES
SNC KHANGPA
SNC LADAKH
SNC LANC5E
SNC LANCRDC
SCI LEMBATA
SCI MASIRAH
SNC MINDORO
SNC MY MAISON MANAGEMENT
SNC PALAWAN
SNC PARIS EXCLUSIVE PROPERTIES
SNC PIERRE CHARRON
SNC RESTORISSY
SNC ROBERHAB
SNC ROBERCOM
SNC RUE DU BOIS GUIMIER
SCI SAINTE EUGENIE
SNC SAINTE EUGENIE HOTEL
SNC SIBBALD
SNC SINOUHE IMMOBILIER
SNC THESAURUS
SCI SAINT SPIRE BAS
SCI SAINT SPIRE HAUT
SNC LA MARE – SENART

Cogérante :

SARL ARONE
SC BEGONIA
SARL B PROJECT
SARL BRAHMS
SARL B+2
SARL B+3
SC CAMELIA
SC HBD
SARL LULLI
SARL MARTVELCA
SARL MOUSSORGSKI
SC MTG
SARL MUSCADE
SC PATRIM. MAXINVEST
SCI 324SH
SCI S.M.H.
SARL SALINES
SARL SANTORIN
SC SCHUBERT
SC STRELITZIA
SCI TAILLAT

SARL CORFOU
SARL GABRIELLI

SARL RAVEL
SCI SAHARA

SARL VARESE
SARL YACHTING MAINTENANCE

Autres sociétés européennes

Président du CA de SOGES SRL

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

Sociétés françaises

Président :

SAS AM DEVELOPPEMENT
SAS PARIS INTERNATIONAL GOLF

Administrateur :

SA SOCIETE BOISIEGE

Représentant permanent de personnes

morales, Gérantes :

SNC 12 JOFFRE
SNC 15 BERLIOZ
SCI 176 RIVOLI
SNC 92-94-96 LAUSANNE
SCI 30 HAUSSMANN
SNC 4 SQUARE RAPP
SCI 13 LANCEREAUX
SCI AMATEMPA
SNC ARTABAN
SNC LE BELVEDERE DU GOLF
SNC B HOLDING
SNC CABUCHO EXPLOITATION
SNC CAPE KIDNAPPERS
SARL CERVIN
SCI DE LA CROIX DU SUD
SCI CHEMIN DES DOCKS
SNC EBELL
SCI FLUSHING MEADOWS
SNC FONDS GEORGE V II

SCI RUE DE LA FOSSE NANTES
SNC INVEST RE3 5B26
SCI INVEST RE3 3B19
SNC KHANGPA
SNC LADAKH
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE
SCI LA PENSEE
SNC LANC5E
SNC LUMI
SNC LEOPARD CREEK
SNC LA MARE – SENART
SNC RESTORISSY
SNC ROBERCOM
SNC ROBERHAB
SNC ROUEN LAUSANNE
SCI SAINTE EUGENIE
SNC SINOUE IMMOBILIER
SNC THESAURUS

SNC UNDERGREEN
SNC VIC HUGO
SCI VITINVEST D503
SCI VITINVEST E502
SCI VITINVEST E503
SNC WAKELL
SNC WHITE MOUTAIN

Gérant :

SARL AMAZONE
SARL SOORTS HOSSEGOR
SNC ARBUCA
SARL ANETO
SARL ANAPURNA
SCI ASSEKREM
SARL ETABLISSEMENT GOLDMAN
SC BACH
SARL BC ROUEN
SARL BERNINA
SARL BHAGIRATHI
SARL BIONNASSAY
SARL BLACKBURN
SARL CERVIN
SARL CHIKARI
SARL COMBIN
SARL CREPY
SARL DOLENT
SARL ECRINS
SARL ELBERT
SARL EVREST
SARL HIMALAYA
SARL HOTELLERIE DE LA CROISETTE
SCI DE LA RUE LALO
SARL HUNTINGTON
SARL FORAKER

SARL GIDE
SCI GRANDES JORASSES
SARL INVEST RE3 6A
SARL K2
SARL KETIL
SCI KILIMANJARO
SARL LES CHALET DE MEGEVE
SARL MAHLER
SARL MALLARME
SARL MOLIERE
SARL PARIS INTERNATIONAL CLUB
SARL MOZART
SCI MONT BLANC
SARL MOTTARET 5
SCI MONTINVEST 3EME
SCI MONTINVEST RDC
SARL MOTTARET 5
SARL MURILLO
SARL NESS
SARL PELVOUX
SARL PIERRE QUARK
SARL PROUST
SARL PESA
SARL POTOMAC
SARL QILIAN
SARL ROSTAND

SARL KERSELL
SARL SANTA CRUZ
SARL SEGOGNOL
SARL SEINE HAUTVAL
SARL SOIRA
SARL THABOR
SARL TOURNETTES
SARL TYNDALL
SARL VELINO
SARL VERDI
SARL VISO
SCI VITINVEST B RDC 01
SCI VITINVEST RE5 RDC3
SCI VITINVESTC6 O3
SARL WAGNER
SARL WADDINGTON
SNC WIMBLEDON
SARL YTAM

Cogérant :

SARL ARONE		SARL MUSCADE	SARL VARESE
SARL BRAHMS	SARL CORFOU	SARL RAVEL	
SARL B PROJECT	SARL GABRIELLI	SARL SALINES	
SARL B+2	SARL LULLI	SARL SANTORIN	
SARL B+3	SARL MOUSSORGSKI	SC SCHUBERT	

Autres sociétés européennes

Administrateur de SOGES SRL

Gérant de CASAMANYA SLU

Gérant de NORDVIEW OÜ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Madame Sophie RIO**, Présidente du Conseil de surveillance de BLEECKER et membre du Comité d'audit

Gérante :

SARL B+1
SARL B+4
SARL B+5
SARL B+6
SCI CORIANDRE

Représentant permanent de personne morale Gérante :

SNC NVP

- **Monsieur Hélier DE LA POEZE D'HARAMBURE :**

Gérant :

SCI LA GARENNE	SARL PASSY
SCI TOLBIAC	SARL XCUBE
SCI DGM	SARL BRETIGNY
SNC PROCESSION	SC AROXIS
SARL HARAMYS	SCI HELIOTTE
SARL B.P.F.	SC INELIS
SARL HSV INVEST	
GRUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES COUDRAIES	

Président du Directoire

SA LAMTABAT

- **Monsieur Thierry CHARBIT :**

Autres sociétés européennes

SESAME LABEL (Administrateur)	GLOBE CONSULTING GROUP (Administrateur)
IP-RACING (Gérant)	SARL SEDNA
SOMEX (Administrateur délégué)	
XY DESIGN DIFFUSION (Administrateur)	

ANNEXE 2. Informations relatives aux rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

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 aux Tableau 2 et 3)		Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		TOTAL	
	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire								
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire								
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance	0	8.000					0	8.000
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance	0	8.000					0	8.000
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président	0	8.000					0	8.000

Tableau 2

<i>Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif</i>																				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération fixe				Rémunération variable				Rémunération exceptionnelle				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	
	dus	Versés	dus	Versés																
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire																				
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire																				

Tableau 3

<i>Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social non exécutif</i>																					
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération fixe				Rémunération variable				Rémunération exceptionnelle				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		
	dus	Versés	dus	Versés																	
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance	0	0	8.000	8.000														0	0	8.000	8.000
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance	0	0	8.000	8.000														0	0	8.000	8.000
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président	0	0	8.000	8.000														0	0	8.000	8.000

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	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD						
Philippe BUCHETON						
Sophie RIO-CHEVALIER						
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE						
Thierry CHARBIT						

Tableau 5

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</i>				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Natures d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Sophie RIO-CHEVALIER				
Héliel de la POEZE d'HARAMBURE				
Thierry CHARBIT				

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	Conditions de performance
Muriel MARCILHACY-GIRAUD						
Philippe BUCHETON						
Sophie RIO-CHEVALIER						
Héliér de la POEZE d'HARAMBURE	N	é	a	n	t	
Thierry CHARBIT						

Tableau 7

<i>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</i>				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Années d'attribution
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Sophie RIO-CHEVALIER				
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE				
Thierry CHARBIT				

Tableau 8

<i>Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions</i>										
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Date d'assemblée	Date du Directoire	Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	Point de départ d'exercice des options	Date d'expiration	Prix de souscription ou d'achat	Modalités d'exercice	Nombre d'actions souscrites au :	Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	Options de souscription ou d'achat d'actions restant en fin d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire										
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire										
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance										
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance										
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président										

Tableau 9

<i>Information sur les actions de performance</i>									
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Date d'assemblée	Date du Directoire	Nombre total d'actions attribuées, dont le nombre attribué à :	Date d'acquisition des actions	Date de fin de période de conservation	Conditions de performance	Nombre d'actions acquises au :	Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	Actions de performance restantes en fin d'exercice
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Présidente du Directoire									
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire									
Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance									
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE, Membre du Conseil de surveillance									
Thierry CHARBIT, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président									

Tableau 10

<i>Dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>Contrat de travail</i>		<i>Régime de retraite supplémentaire</i>		<i>Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions</i>		<i>Indemnités relatives à une clause de non concurrence</i>	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Muriel MARCILHACY-GIRAUD		X		X		X		X
Philippe BUCHETON		X		X		X		X
Sophie RIO-CHEVALIER		X		X		X		X
Hélière de la POEZE d'HARAMBURE		X		X		X		X
Thierry CHARBIT		X		X		X		X

14.5.2 Mention relative au Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise figurant dans le Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Sociaux au 31 août 2021

Le Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux au 31 août 2021 comporte un paragraphe spécifique sur le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise (cf. paragraphe 18.4 « Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux »).

15. SALARIES

Le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salariés.

16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

16.1 Principaux actionnaires à la date du présent document d'enregistrement universel

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

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,7807%	211 600	18,8141%
SARL Thalie	1 662	0,14751%	1 662	0,1478%
Philippe Bucheton	211 400	18,7630%	211 400	18,7964%
SAS AM Développement	2 864	0,2542%	2 864	0,2546%
Sous total Concert	427 526	37,9454%	427 526	38,0129%
Xavier Giraud	194 228	17,2389%	194 228	17,2695%
Aurélie Giraud	168 810	14,9829%	168 810	15,0095%
MILESTONE SARL	153 936	13,6627%	153 936	13,6870%
Public	180 186	15,9926%	90 186	16,0210%
Auto-détention	2 000	0,1775%	-	0,0000%
Total	1 126 686	100,00%	1 124 686	100,00%

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, la société MILESTONE SARL a déclaré :

- en date du 29 juillet 2021, avoir franchi en baisse, le 28 juillet 2021, les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I n° 221C1917 du 29 juillet 2021) ;
- en date du 30 juillet 2021, avoir franchi en baisse, le 30 juillet 2021, les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I n° 221C1931 du 30 juillet 2021) ;

Ces franchissements de seuils résultent de cessions d'actions BLEECKER hors marché.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2020 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,7807%	211 600	18,8141%
SARL Thalie	1 662	0,1475%	1 662	0,1478%
Philippe Bucheton	211 400	18,7630%	211 400	18,7964%
SAS AM Développement	2 864	0,2542%	2 864	0,2546%
Sous total Concert	427 526	37,9454%	427 526	38,0129%
MILESTONE SARL	243 936	21,6508%	243 936	21,6893%
Xavier Giraud	194 228	17,2389%	194 228	17,2695%
Aurélie Giraud	168 810	14,9829%	168 810	15,0095%
Public	90 186	8,0045%	90 186	8,0188%
Auto-détention	2 000	0,1775%	-	0%
Total	1 126 686	100,00%	1 124 686	100,00%

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2019 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,7807%	211 600	18,8141%
SARL Thalie	1 662	0,1475%	1 662	0,1478%
Philippe Bucheton	211 400	18,7630%	211 400	18,7964%
SAS AM Développement	2 864	0,2542%	2 864	0,2546%
Sous total Concert	427 526	37,9454%	427 526	38,0129%
MILESTONE SARL	243 936	21,6508%	243 936	21,6893%
Xavier Giraud	194 228	17,2389%	194 228	17,2695%
Aurélie Giraud	168 810	14,9829%	168 810	15,0095%
Public	90 186	8,0045%	90 186	8,0188%
Auto-détention	2 000	0,1775%	-	0%
Total	1 126 686	100,00%	1 124 686	100,00%

16.2 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 16.4 *in fine* ci-dessous), à l'effet de prévenir tout contrôle abusif de la part de certains actionnaires de la Société.

Il est ici précisé que l'assemblée générale mixte du 12 février 2015 a, conformément à l'article L. 225-123 du Code de commerce institué par la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, décidé :

- de ne pas conférer de droit de vote double (i) aux actions de la société entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au nom du même actionnaire, (ii) ainsi qu'aux actions nominatives de la société attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à un actionnaire ;
- et de modifier en conséquence l'article 10 « Droits attachés à chaque action » des statuts de la société.

16.3 Actionnaires significatifs de la Société

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

Au 31 août 2021, 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	18,78
SARL Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
SAS AM Développement	2 864	0,25
Sous-total Philippe Bucheton	214 264	19,01
Total de concert	427 526	37,94

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

16.4 Accord portant sur le contrôle de la Société

A la date du présent document d'enregistrement universel, il existe un pacte d'actionnaires conclu le 28 juin 2007, entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur 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 Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur 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 Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et de la société THALIE et, d'autre part, du groupe constitué de Monsieur Philippe BUCHETON et de la société AM DEVELOPPEMENT, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
- un engagement de chacun des deux groupes visés, ci-dessus, de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
- un engagement de ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d'offre publique obligatoire ;
- un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

Ainsi qu'il est plus amplement exposé dans le présent document d'enregistrement universel, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, membres du concert, sont également membres du Directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société SINOUHE 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 SINOUHE IMMOBILIER à l'assemblée générale de la Société, au sein de laquelle les membres du concert, étant intéressés, ne participent pas au vote. Du fait des changements intervenus au sein du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 août 2020, le Conseil de surveillance est désormais majoritairement composé de membres indépendants (deux membres du Conseil sur les trois pouvant être jugés indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF : Messieurs Thierry CHARBIT et Héliel de la POEZE D'HARAMBURE, Madame Sophie RIO-CHEVALIER occupant des fonctions salariée de Directeur Général de AM Développement – cf. Chapitre 12.1.4).

Le Groupe BLEECKER ne se réfère pas à un Code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le Directoire et 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 (iii) à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des 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 sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil de Surveillance, dont les termes sont repris ci-avant (cf. Chapitre 14.5.1 du présent document d'enregistrement universel), que la Société a établi et met en œuvre des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

17. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

17.1 Transactions avec les parties liées

Les opérations entre BLEECKER et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos respectivement le 31 août 2021 figurant au Chapitre 17.2 ci-dessous, le 31 août 2020 Chapitre 17.3 ci-dessous, et le 31 août 2019, figurant au Chapitre 17.4 ci-dessous.

Il est également renvoyé sur ce point au Chapitre 20 – Contrats Importants et à l'Annexe 2 - Comptes consolidés, paragraphe 6 « Transactions avec les parties liées ».

17.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2021

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

BLEECKER

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 août 2021

Aux actionnaires de la société Bleecker,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1. Conventions autorisées au cours de l'exercice

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

1.1 Contrat de domiciliation avec la SNC SINOUE IMMOBILIER

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie d'un contrat de domiciliation au 39, avenue George V à PARIS (75008). Cette domiciliation a été consentie par la SNC SINOUE IMMOBILIER.

Motif justifiant la convention : Cette convention s’inscrit dans le schéma d’externalisation choisi par votre société qui n’emploie pas de salarié. Ce choix permet à votre société de fluidifier et optimiser la circulation des informations et la prise de décisions grâce à la proximité des dirigeants et des équipes d’asset managers.

Modalités : Le montant total pris en charge par votre société sur l’exercice au titre de ce contrat s’élève à 1 600 euros HT.

1.2 Mandat de gestion et d’administration avec la SNC SINOUE IMMOBILIER – Actif immobilier situé à Gennevilliers

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie de prestations d’assistance de gestion et d’administration d’un actif immobilier situé à Gennevilliers (92). Ce mandat de gestion, signé le 20 septembre 2018, s’inscrit dans la volonté de votre société d’externaliser la gestion locative au quotidien, les relations avec les locataires ainsi que la gestion technique, administrative et juridique de l’immeuble.

Honoraires de Gestion technique et Gestion locative

Les honoraires de gestion technique seront égaux à 4 € hors taxes par m² conformément aux surfaces des locaux loués inscrites aux baux.

Les honoraires de gestion locative seront égaux à 4000 € hors taxes par an

(...) Toutefois, dans l’hypothèse où la surface des locaux vacants serait significative, les Parties conviennent de se rapprocher afin d’envisager une éventuelle modification des honoraires de gestion.

Motif justifiant la convention : Ce mandat de gestion s’inscrit dans la volonté de votre société d’externaliser la gestion locative au quotidien, les relations avec les locataires ainsi que la gestion technique, administrative et juridique de l’immeuble

Modalités : Le montant des honoraires constaté en charge sur l’exercice au titre de ce mandat s’élève à 49 113,62 € HT.

1.3 Contrat de gestion avec la SNC SINOUE IMMOBILIER

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie d’un contrat de gestion avec la société Sinouhé Immobilier qui assure les missions suivantes :

- Prestations d’assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d’acquisition :
 - o Assistance dans la recherche d’actifs,
 - o Audit des actifs sélectionnés,
 - o Négociation,
 - o Mise en place de financements,
- Prestations de financement :
 - o Conseil,
 - o Assistance à la recherche d’offres de prêt,
 - o Négociation,
 - o Rédaction des conventions pour la mise en place des financements,
- Prestations de vente,

- Prestations d'asset management.

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

Type de prestation	Base de rémunération	Rémunération
Prestations d'assistance à la stratégie du Groupe :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre
Prestations d'acquisition :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix d'acquisition	1,50%
- En cas de levée anticipée d'option de contrat de crédit-bail immobilier :	Valeur de l'immeuble déterminée dans le prix d'acquisition	0,30%
- En cas d'acquisition par signature d'un contrat de promotion immobilière :	Montant du contrat de promotion immobilière augmenté du prix d'acquisition en cas d'acquisition concomitante	1,50%
- En cas de VEFA :	Montant de la VEFA	1,50%
Prestations de financement :	Montant en principal du financement	1,00%
Prestations de vente	Montant du prix de cession hors droits	1,5%
Prestations d'asset management :	Dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus	0,1875% par trimestre, et au minimum 1 000 euros par trimestre
- Prestation de supervision de la gestion immobilière, assistance à la commercialisation locative, et de l'organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation		

Cette convention a été tacitement renouvelée le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de 5 ans.

Modalités : Le montant total constaté en charge sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 5 295 821 € HT et correspondant quasi exclusivement aux prestations d'assistance et d'asset management.

II. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

7. Conventions approuvées 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 suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1.1 Avenant N°3 au mandat de gestion et d'administration avec la SNC SINOUE IMMOBILIER concernant la gestion locative de l'actif immobilier situé à Hem

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : Votre société bénéficie de prestations d'assistance de gestion et d'administration d'un actif immobilier situé à Hem (77). Cet avenant a pour objet de fixer la date d'expiration du mandat de gestion au 31 décembre 2025, sauf résiliation anticipée annuelle. Il est rappelé que les honoraires de gestion locative sont de 2% hors taxe des sommes facturées au titre des loyers et des charges.

Modalités : Le montant total constaté en charge sur l'exercice au titre de ce mandat s'élève à 4 802,95 € HT.

1.2 Convention de compte courant non bloqué conclue avec la SAS AM DEVELOPPEMENT

Personne concernée : Monsieur Philippe BUCHETON, Membre du Directoire.

Nature et objet : Mise à disposition de compte courant. Au 31 août 2021, le compte courant de la SAS AM DEVELOPPEMENT s'élève à 6 123 099 €. Conformément à l'avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 à la convention du 31 août 2011, le compte courant est rémunéré sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Modalités : Les intérêts pris en charge au cours de l'exercice s'élèvent à 142 978 € HT

1.3 Convention de compte courant non bloqué conclue avec la SARL THALIE

Personne concernée : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Membre du Directoire.

Nature et objet : Mise à disposition de compte courant. Au 31 août 2021, le compte courant de la SARL THALIE s'élève à 18 372 260 €. Conformément à l'avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 à la convention du 31 août 2011, le compte courant est rémunéré sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Modalités : Les intérêts pris en charge au cours de l'exercice s'élèvent à 428 198 € HT.

1.4 Conventions de licence non exclusive de la marque "BLEECKER" au profit des filiales et sous-filiales

Personnes concernées : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, Membres du Directoire.

Nature et objet : La marque "BLEECKER" dont votre société est propriétaire, est concédée, à titre gratuit, aux filiales et sous-filiales de BLEECKER, ainsi qu'à l'Asset Manager, la SNC SINOUE IMMOBILIER. La licence non exclusive de la marque "BLEECKER" et du logo y attaché comprend :

- le nom BLEECKER qui a fait l'objet :

- d'un enregistrement en date du 03.04.2002 auprès de l'INPI PARIS sous le numéro national 02 3 157 262, renouvelé le 22.03.2012,
 - d'un enregistrement auprès de l'OHMI en date du 04.05.2005 sous le numéro 003530664, renouvelé le 03.11.2013 ;
- le logotype attaché qui a fait l'objet :
- d'un enregistrement auprès de l'INPI PARIS le 07.06.2002 sous le numéro national 02 3 168 214, renouvelé le 22.03.2012,
 - d'un enregistrement auprès de l'OHMI en date du 09.06.2005 sous le numéro 003507878, renouvelé le 03.11.2013.

Cette convention a été renouvelée le 1^{er} janvier 2017 pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Modalités : Aucun produit ou redevance n'a été constaté au titre de l'utilisation de la marque « BLEECKER ».

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 16 décembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Farec

Amandine Huot-Chailleux

Bénédicte Emile Dit Bordier

17.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2020

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2020 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2020 en pages 102 à 106.

17.4 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2019

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2019 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2019 en pages 96 à 101.

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

Les états financiers consolidés de BLEECKER ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales (« Normes IFRS ») en vigueur, telles que publiées par l'IASB et adoptées par l'Union Européenne. Ils présentent sur une base consolidée, les actifs, passifs, produits et charges directement rattachables à l'activité du Groupe pour les exercices clos les 31 août 2021, 2020, et 2019. Ils figurent au Chapitre 18.3 du présent document d'enregistrement et ont été audités par Grant Thornton et Farec dont les rapports figurent au Chapitre 18.5 du présent document d'enregistrement universel.

18.1 Comptes sociaux annuels

18.1.1 Comptes annuels au 31 août 2021

Les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2021, selon les mêmes principes comptables, qu'au titre de l'exercice précédent, figurent en Annexe 1 du présent document d'enregistrement universel.

18.2 Informations financières pro-forma (comptes sociaux)

Néant.

18.3 Comptes sociaux consolidés

18.3.1 Comptes consolidés au 31 août 2021

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2021, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2020, établis selon les mêmes principes comptables, figurent en Annexe 2 du présent document d'enregistrement universel.

18.3.2 Comptes consolidés au 31 août 2020

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2020 en normes IFRS figurent dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2020 en pages 169 à 202 (Annexe 2 dudit document d'enregistrement universel).

18.3.3 Comptes consolidés au 31 août 2019

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2019 en normes IFRS figurent dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2019 en pages 165 à 195 (Annexe 2 dudit document d'enregistrement universel).

18.4 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

18.4.1 Comptes sociaux au 31 août 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

BLEECKER

Exercice clos le 31 août 2021

Aux actionnaires de la société Bleecker,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} septembre 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participations

Risque identifié

Au 31 août 2021, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 424 millions d'euros, représentant 84% du total bilan. A leur date d'entrée, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. A la clôture, pour la détermination de la valeur d'inventaire des titres de participations, la société a opté pour la méthode dérogatoire permettant de les évaluer et de les présenter suivant la méthode de l'évaluation par équivalence.

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos travaux ont consisté à vérifier les quotes-parts de capitaux propres retraités des entités contrôlées de manière exclusive sur lesquelles se fondent les valeurs d'équivalence et à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement retenues par la direction à la clôture. Sur la base

des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à vérifier que cette estimation repose sur des expertises immobilières et que les méthodes d'évaluation mise en œuvre par l'expert indépendant sont appropriées.

Enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes sociaux.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informé de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 août 2021, le cabinet Grant Thornton était dans la 15^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 11^{ème} année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit, la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 16 décembre 2021

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

Farec

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

Bénédicte Emile Dit Bordier

18.5 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

18.5.1 Comptes consolidés au 31 août 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BLEECKER

Exercice clos le 31 août 2021

Aux actionnaires de la société Bleecker,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} septembre 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5,

paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 10.1.2.2 « Passifs financiers courants et non courants » de l'annexe des comptes consolidés concernant le remboursement de la dette bancaire.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

Risque identifié

Les postes « immeubles de placement » et « actifs destinés à la vente » représentent, au 31 août 2021, 707 M€ soit plus de 97% de l'actif net consolidé et la variation de juste valeur des immeubles de placement contribue à hauteur de 72 M€ au résultat net consolidé de l'exercice.

La société Bleecker a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans les notes 9.6.1 et 9.6.3 de l'annexe, et applique IFRS 5 pour la présentation et l'évaluation des actifs destinés à la vente comme indiqué dans la note 9.6.4 de l'annexe.

En raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par les experts immobiliers pour l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- obtenir les rapports d'expertise immobilière (ou le cas échéant, les promesses de ventes) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés de Bleecker ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et à apprécier la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- apprécier la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement ;
- enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informé de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 août 2021, le cabinet Grant Thornton était dans la 15^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 11^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel

applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 16 décembre 2021

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

Farec

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

Bénédicte Emile Dit Bordier

18.5.2 Comptes consolidés au 31 août 2020

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2020 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 décembre 2020 en pages 112 à 117.

18.5.3 Comptes consolidés au 31 août 2019

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2019 figure dans le document d'enregistrement universel de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2019 en pages 107 à 111.

18.6 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	GRANT THORNTON				FAREC			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2021	31/08/2020	31/08/2021	31/08/2020	31/08/2021	31/08/2020	31/08/2021	31/08/2010
Audit								
□ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
□ Émetteur	105 550	105 550	93,79 %	96,24%	105 550	105 550	89,26 %	91,03 %
□ Filiales intégrées globalement	4 522	4 121	4,02 %	3,77 %	10 700	10 400	9,05 %	8,97 %
□ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	2 467	0	2,19 %	0 %	2 000		1,69 %	
□ Émetteur								
□ Filiales intégrées globalement								
Sous-total	112 489	109 671	100 %	100 %	118 250	115 950	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
□ Juridique, fiscal, social								
□ Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)								
Sous-total								
TOTAL	112 489	109 671	100 %	100 %	118 250	115 950	100 %	100 %

18.7 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2017	31/08/2018	31/08/2019	31/08/2020	31/08/2021
I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE					
a) Capital Social.....	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70
b) Nombre d’actions émises.....	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....					
II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	762 108	1 261 329	2 005 550	1 851 226	1 892 141
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et provis.....	(4 609 118)	60 120 153	(3 871 405)	(4 523 471)	42 519 484
c) Impôt sur les bénéfices.....					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	(4 619 941)	60 022 254	(4 136 041)	(4 777 353)	42 265 602
e) Montant des bénéfices distribués.....	3 149 121	-	46 337 063	-	-
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(4,09)	53,36	(3,44)	(4,01)	37,74
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	(4,10)	53,27	(3,67)	(4,24)	37,51
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	2,80			-	-
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	-	-	-	-	-

18.8 Informations financières pro-forma (comptes consolidés)

Néant.

18.9 États financiers consolidés

Cf. paragraphe 18.3 ci-avant du présent document d'enregistrement universel.

18.10 Vérification des informations financières historiques annuelles

Cf. paragraphe 18.5 ci-avant du présent document d'enregistrement universel.

18.11 Date des dernières informations financières annuelles

31 août 2021.

18.12 Informations intermédiaires et autres

Néant.

18.13 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 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 70% des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

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

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des exercices clos le 31.08.2020 et le 31.08.2019.

L'assemblée générale mixte du 21 février 2019, eu égard aux bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos au 31.08.2018, a décidé, sur proposition du Directoire, de verser un dividende total de 46.337.063,20 € aux actionnaires de la SA BLEECKER, soit 41,20 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues par la SA BLEECKER n'ont pas donné droit à dividende. Ce dividende a été mis en paiement le 28 mai 2019.

18.14 Procédures judiciaires et arbitrage

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

18.15 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 lequel les états financiers vérifiés ont été publiés.

19. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

19.1 Capital Social

19.1.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société s'élève à 20.787.356,70 euros, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 euros de nominal, chacune entièrement libérées, toute de même catégorie.

19.1.2 Titres non représentatifs du capital

Il n'existe pas de titre non représentatif du capital de la Société.

19.1.3 Actions d'autocontrôle et d'autodétention

Il n'existe pas d'action d'autocontrôle par l'intermédiaire d'une autre société.

La Société détient, à la date du présent document d'enregistrement universel, 2.000 de ses propres actions, soit 0,18% du capital.

Les titres d'autodétention détenus par BLEECKER sont enregistrés au 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 éventuelle des actions auto-détenues 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 détenues par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droit de vote.

19.1.4 Actions détenues par les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 37,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent 17 991 actions BLEECKER, soit 1,60 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

19.1.5 Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice clos le 31 août 2021

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, BLEECKER a été notifiée par la société MILESTONE SARL des franchissements de seuils, à la baisse suivants :

- en date du 29 juillet 2021, franchissement à la baisse, le 28 juillet 2021, des seuils de 20% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I n° 221C1917 du 29 juillet 2021) ;
- en date du 30 juillet 2021, franchissement à la baisse, le 30 juillet 2021, des seuils de 15% du capital et des droits de vote de la société BLEECKER (AMF : D&I 221C1931 du 30 juillet 2021) ;

Ces franchissements de seuils résultent de cessions d'actions BLEECKER hors marché.

19.1.6 Valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société

19.1.6.1 Capital potentiel

Néant.

19.1.6.2 Capital autorisé non émis

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 Mixte du 11 février 2021 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 d'enregistrement universel, le Directoire n'a utilisé aucune des délégations de compétence et autorisations financières ci-après décrites.

L'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a consenti au Directoire les délégations suivantes :

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	10.000.000 €	26 mois (à compter du 11.02.2021)	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 : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 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 : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 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, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	Augmentations de capital : 10.000.000 € (*)	26 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	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 11.02.2021)	Néant
Autorisation donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'achat de ses propres actions	Limite de 10% du capital	18 mois (à compter du 11.02.2021)	Néant

(*) Dans la limite globale de 10.000.000 €

(**) Dans la limite globale de 100.000.000 €

19.1.7 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital social

Néant.

19.1.8 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Néant.

19.1.9 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

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
31/08/19	Pas de modification du capital							20 787 356,70 €
31/08/20	Pas de modification du capital							20 787 356,70 €
31/08/21	Pas de modification du capital							20 787 356,70 €

A noter que la Société a consenti des nantisements de titres de participation de ses filiales au profit d'établissements de crédit (cf. paragraphe 7.2 de l'Annexe aux comptes consolidés).

19.2 Acte constitutif et statuts

19.2.1 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 immeubles, 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.

19.2.2 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.

20. CONTRATS IMPORTANTS

Sur les deux derniers exercices, la Société n'a conclu aucun contrat important n'entrant pas dans le cadre normal de ses affaires.

Pour les contrats conclus avec des sociétés liées, se référer au Chapitre 17.1 du présent document d'enregistrement.

Il est toutefois précisé que le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, respectivement Président du Directoire et Directeur Général Membre du Directoire, agissant de concert. La société 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 société 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 société 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. Ce contrat a donc été tacitement renouvelé au 31 décembre 2020 pour 5 ans.

Aux termes des mandats de gestion, la société SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'administrateur de biens, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales, propriétaires de biens immobiliers.

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 la société SINOUE IMMOBILIER est variable et correspond principalement à un pourcentage des facturations au titre des loyers et charges de l'actif immobilier. Ce pourcentage est fixé en fonction des caractéristiques de l'actif immobilier (actif mono-locataire ou multi-locataires, immeuble de bureaux ou entrepôt, etc.). Ce pourcentage correspond en moyenne à 3% hors taxes sur la base des sommes hors taxes facturées par la SNC SINOUE IMMOBILIER aux locataires des actifs immobiliers objets des mandats.

La loi « Pinel », entrée en vigueur le 18 juin 2014, est venue déterminer l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges liées aux baux à répartir entre propriétaire et locataire. Conformément à ces nouvelles dispositions, les sociétés SINOUE IMMOBILIER et BLEECKER se sont rapprochées, afin de modifier la présentation de la rémunération de la société SINOUE IMMOBILIER pour la ventiler, en fonction des missions exercées, entre les honoraires de gestion technique, les honoraires de gestion locative et les honoraires de gestion des locaux vacants :

- Honoraires de Gestion technique et de Gestion locative

Les honoraires de gestion technique sont égaux à un montant compris entre 2 et 4,5% hors taxes des montants facturés par le mandataire pour les locaux à usage de bureaux et à usage mixte, et entre 2 € et 4 € hors taxes par m² bâti et par an pour les locaux d'activités.

Les honoraires de gestion locative sont égaux à 1.000 € hors taxes par an par bail, étant précisé que le montant total de ces honoraires ne pourra excéder la somme de 5.000 € hors taxes par an et par mandat.

-Honoraires de Gestion des locaux vacants (uniquement pour les locaux à usage de bureaux et à usage mixte).

Pour les locaux vacants le mandataire facture trimestriellement au mandant un montant égal à 2 € hors taxes par m² bâti et par an.

Il est précisé que ces nouvelles modalités de facturation prennent effet dès lors qu'un nouveau bail ou avenant de renouvellement a été signé postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi « Pinel ». A ce jour, 11 actifs immobiliers sont concernés par ces modalités.

Cette modification nécessaire eu égard aux dispositions d'ordre public est globalement sans impact sur le volume global de rémunération versée à la société SINOUE IMMOBILIER.

Par ailleurs, certains mandats arrivant à échéance à la date du 31 décembre 2015, il a été décidé de les proroger jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard, en maintenant une faculté de résiliation annuelle.

21. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents suivants peuvent être consultés, pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, sur le site Internet de la Société (www.bleecker.fr):

- la dernière version à jour de l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les rapports des Commissaires aux Comptes de la Société ;
- 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.

22. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2021

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

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

1 EVENEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE LOCATIVE

Les revenus locatifs du Groupe BLEECKER ont légèrement diminué : 22 M€ contre 23 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette baisse est due principalement aux cessions d'actifs sur la période, lesquelles ont cependant été partiellement compensées par l'augmentation des loyers par l'effet de l'indexation, et le plein effet de nouveaux baux conclus au cours de l'exercice précédent.

1.2 CESSIONS D'IMMEUBLES

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m² environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€.

La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m², appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

Le 28 juillet 2021, la SARL WAGNER a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 2.128 m² environ, situé à CLICHY (92), moyennant le prix total de 6 M€.

Le 25 août 2021, la SARL ROSTAND a cédé un immeuble, à usage de bureaux, commerces, et habitation, d'une surface totale de 2.198 m² environ, situé à PARIS (75002), moyennant le prix total de 37,8 M€.

Le même jour, la SARL GIDE a cédé un immeuble, à usage de bureaux, d'une surface totale de 1.428 m² environ, situé à PARIS (75009), moyennant le prix total de 32 M€.

1.3 INVESTISSEMENTS

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018.

1.4 PARTICIPATIONS

La SARL MOZART a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 30 juin 2021, de la SCI PARC DU SEXTANT. La transmission universelle du patrimoine de la SCI PARC DU SEXTANT a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2021.

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe. Cette opération

a entraîné la comptabilisation dans les comptes sociaux d'un montant de 48,6 M€ en produit financier.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, BLEECKER a perçu 1M € de dividendes de la part de ses filiales.

1.5 PROCEDURES DE CONTROLE 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.

1.5.1. Périmètre du contrôle interne

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

1.5.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

- Le Conseil de surveillance

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

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

- Le Directoire

Composition du Directoire

Le Directoire est composé, de 2 membres :

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.

Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

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

Le Directoire est nommé pour une durée de six ans conformément à l'article 17 des statuts de BLEECKER. Le Directoire actuellement en fonction, nommé le 8 novembre 2006, a été renouvelé dans ses fonctions le 8 novembre 2018, pour une nouvelle durée de six ans.

Le Conseil de surveillance du 8 novembre 2018 a également renouvelé Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD dans ses fonctions de Président et Monsieur Philippe BUCHETON dans ses fonctions 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 en dehors de ses membres, 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 est présente. 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 est présent 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.

Au cours de l'exercice écoulé et outre les décisions qui relèvent des attributions légales du Directoire, ce dernier a défini les principales orientations stratégiques du groupe et notamment les acquisitions, cessions, commercialisations, la politique de financement et refinancement.

1.5.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

Organisation opérationnelle

La société SINOUHE IMMOBILIER assiste le Directoire dans la définition de sa stratégie et de sa politique de valorisation des immeubles.

SINOUHE 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 immobilière aux besoins de la SA BLEECKER, et de ses filiales,
- contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,

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

Aux termes de son avenant n° 3 en date du 3 janvier 2011, le contrat d'asset management (Contrat de Gestion) a une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2011, il est prorogeable tacitement pour des périodes de 5 ans à la suite du terme. Ce contrat a été prorogé par tacite reconduction le 1er janvier 2021 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France, Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété n° CPI 7501 2021 000 000 379, Caisse de Garantie CEGC n° 22956GES211 et 22956SYN211, Assurance ZURICH police N° 7400026934/00123, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature desdits mandats et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an. Par ailleurs, certains mandats arrivant à échéance à la date du 31 décembre 2015, il a été décidé de les proroger jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard, en maintenant une faculté de résiliation annuelle.

Organisation fonctionnelle

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Asset Manager assume notamment les fonctions suivantes :

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

1.5.4. 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 retard ou le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe BLEECKER, ainsi que ses perspectives de croissance.

Afin de réduire 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 mensuelles sont mises en place entre les dirigeants du Groupe BLEECKER et les services concernés de la société SINOUHE 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 SINOUHE IMMOBILIER et, d'assurer le suivi des procédures en cours et des éventuelles nouvelles actions à mener.

Dans le cadre de son développement, le Groupe BLEECKER veille à acquérir des actifs immobiliers 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.

Au 31 août 2021 et à ce jour, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

La société BLEECKER a souscrit une police Responsabilité des Dirigeants couvrant notamment les frais de défense civile et pénale liés à toutes réclamations introduites à l'encontre des dirigeants de droit et de fait de la société BLEECKER et de ses filiales détenues à plus de 50%.

Évolution du marché immobilier

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

Environnement et santé – Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

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.

Le patrimoine du Groupe BLEECKER comporte des locaux à usage d'activité qui peuvent présenter un risque environnemental et relever, à ce titre, de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Fluctuation des taux d'intérêt

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

variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêt dans le temps.

Au 31 août 2021, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 196,4 M€, soit 64,6% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Considérant que 40% de la dette à taux variable est basée sur un indice non flooré à zéro et bénéficie donc du contexte actuel de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER ne seraient défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières, qu'à partir d'un Euribor 3 mois de 0,35 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 0,90 %.

Trésorerie

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

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

La comptabilité des sociétés du Groupe BLEECKER est informatisée et en lien avec les systèmes de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

1.6 DEVELOPPEMENT DURABLE

Le détail de la politique de développement durable de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice 2020/2021 tant dans la gestion de ses actifs immobiliers que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe 3.7 « Informations Environnementales » ci-dessous.

1.7 DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions des articles L. 441-6, L. 441-6-1, L. 443-1, D. 441-4 I et II, A. 441-2 et annexe 4-1 nouveaux du code de commerce, nous vous indiquons ci-après, les informations relatives aux délais de paiement fournisseurs et clients :

Factures fournisseurs T.T.C. non réglées à la clôture*

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	16	8	15	8	27	58
Montant total H.T.	2 056 631,20 €	1 267 480,31 €	119 045,04 €	20 197,85 €	610 857,44 €	2 017 580,64 €
% du montant total des achats H.T. de l'exercice	24,21%	15%	1,40%	0,24%	7,19%	23,75%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre des factures exclues	Néant					
Montant total des factures exclues	Néant					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

*En conséquence de l'absorption par voie de fusion simplifiée, par la SA BLEECKER, des SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND le 31 août 2021, les dettes fournisseurs de la SA BLEECKER sont majorées de celles des SARL GIDE et SARL ROSTAND.

Factures clients T.T.C. non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	10	2	2	1	18	23
Montant total H.T.	373 035,24 €	39,41 €	12 668,54 €	937,20 €	50 781,82 €	64 426,97 €
% du montant total des C.A. H.T. de l'exercice	16,49%	0%	0%	0%	2,24 %	2,24 %
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre de factures exclues	36					
Montant total des factures exclues	166 650					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

**En conséquence de l'absorption par voie de fusion simplifiée, par la SA BLEECKER, des SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND le 31 août 2021, les créances clients de la SA BLEECKER sont majorées de celles de la SARL ROSTAND.*

2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

2.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 août 2021 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

2.2 ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE

Au cours de l'exercice, BLEECKER a perçu des revenus locatifs de 1.892.141 € contre 1.851.226 € au titre de l'exercice précédent. Celui-ci provient essentiellement des loyers perçus des deux immeubles détenus par BLEECKER.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.893.001 € contre 1.873.969 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 7.721.194 € contre 7.426.191 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (5.828.193) € contre (5.552.222) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de 48 093 795 € contre un résultat financier de 774.868 € au titre de l'exercice précédent. En effet, l'absorption par la SA BLEECKER, par voie de fusion simplifiée, des SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND, le 31 août 2021, à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, a entraîné la comptabilisation d'un boni de fusion de 48,6 M€ en produit financier.

Aucun résultat exceptionnel n'est constaté au cours de l'exercice, comme pour l'exercice précédent.

Le résultat net de la société est un bénéfice de 42 265 602 € contre une perte de (4.777.353) € au titre de l'exercice précédent.

2.2.1 CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER BENEFICIAIRE A BLEECKER

Au 31 août 2021, BLEECKER détient un crédit bail immobilier portant sur l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à GENNEVILLIERS (92), acquis le 30 avril 2018.

2.3 REGIME SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales se trouvent soumises à ce régime.

2.4 CHARGES NON DEDUCTIBLES

Aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2021.

2.5 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, BLEECKER n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement.

2.6 COMPOSITION DU CAPITAL

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

Au 31 août 2021 :

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

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 37,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent 17 991 actions BLEECKER, soit 1,60 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

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

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, ont consécutivement à l'annulation des 30.000 actions auto-détenues par BLEECKER, informé l'AMF de la variation du concert, et déclaré détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote de BLEECKER, calculés en tenant compte du solde des actions auto-détenues.

2.7 INFORMATION RELATIVE A L'AUTO-DETENTION

La SA BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions soit 0,18 % du capital social.

2.8 ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019	du 01 09 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021
Cours +haut	136 €	159 €	193 €	167 €
Cours +bas	59,11 €	89 €	125 €	124 €

4.471 titres ont été échangés au cours de l'exercice (Source : Euronext Paris SA).

2.9 COMPOSITION DU DIRECTOIRE, DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU COMITE D'AUDIT

2.9.1 DIRECTOIRE

Le Directoire est composé de 2 membres, qui ont été nommés le 8 novembre 2006 par le Conseil de surveillance, pour une durée de six ans et, renouvelés dans leur fonction pour une nouvelle durée de six ans par le Conseil de surveillance du 8 novembre 2018, conformément à l'article 17 des statuts :

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

2.9.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au 31 août 2021, le Conseil de surveillance est composé de 3 membres, à savoir :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Conseil de surveillance, renouvelée dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2017. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2023.
- Monsieur Thierry CHARBIT, membre du Conseil de surveillance, coopté dans ses fonctions par le Conseil de surveillance le 21 février 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2023.
- Monsieur Hélier de la POEZE d'HARAMBURE, membre du Conseil de surveillance, nommé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2017. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2023.

2.9.3 COMITE D'AUDIT

Au 31 août 2021, le Comité d'audit est composé de tous les membres du Conseil de surveillance, à savoir :

- Madame Sophie RIO-CHEVALIER, Présidente du Comité d'audit,
- Monsieur Thierry CHARBIT,
- Monsieur Héliel de la POEZE d'HARAMBURE,

2.10 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

L'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a approuvé, en application de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, à raison de leur mandat au sein de la Société. La politique de rémunération pour l'exercice du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021 prévoit :

- pour le Conseil de surveillance :
 - (i) une rémunération fixe totale de 24.000 € brut maximum par an,
 - (ii) une répartition égalitaire de cette somme entre les membres du Conseil, soit 8.000 € brut par an par membre, pour un Conseil composé de 3 membres à ce jour, venant rémunérer de manière forfaitaire l'exercice de leur fonction,
- pour le Directoire, aucune rémunération, ni aucun engagement ou avantage visé par l'article L.22-10-26 du Code de commerce.

Chacun des trois membres du Conseil de surveillance a ainsi perçu la somme de 8.000 € brut au titre de son mandat de membre de Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 août 2021.

Le Président et le Vice-Président du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune autre rémunération au cours de l'exercice clos le 31 août 2021.

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.

2.11 OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX, LES MANDATAIRES SOCIAUX OU PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT LIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOUT 2021

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2021 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

Au 31 août 2021, 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	18,78
SARL Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
SAS AM Développement	2 864	0,25
Sous-total Philippe Bucheton	214 264	19,01
Total de concert	427 526	37,94

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

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2021.

2.12 PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS, PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES, PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

2.12.1 PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

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

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 11 février 2021.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, ni à ce jour.

2.12.2 PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an, le Directoire pouvant librement fixer la durée de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires, étant précisé toutefois que conformément à la loi, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux (2) ans.

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 11 février 2021

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, ni à ce jour.

2.12.3 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 25-10-62 (ancien article L. 225-209) et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 27 040 320 euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation sous réserve de l'adoption de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 11 février 2021.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, ni à ce jour.

3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER

3.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés présentés au 31 août 2021 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

3.2 ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

Libellé	01/09/2020 au 31/08/2021 En K€	01/09/2019 au 31/08/2020 En K€
Produits opérationnels	21 781	22 919
Résultat opérationnel hors cession d'actif	75 973	40 789
Résultat des cessions d'actifs	11 041	1 346
Résultat opérationnel après cession d'actif	87 014	42 135
Produits financiers	60	1
Résultat financier	(10 125)	(9 200)
Résultat net	76 889	32 935
Part du Groupe	77 395	31 840

Le total du bilan consolidé s'élève à 732 379 K€ contre 716 956 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 378 939 K€ contre 301 544 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers à périmètre constant.

3.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS A LA DATE DE CLOTURE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOUT 2021

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé, le 8 octobre 2021, des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m² environ, situés à LIEUSAIN (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€.

Suite au repositionnement en multi-locataires de l'immeuble détenu par la SARL GABRIELLI sis à Paris 15^{ème}, des travaux complémentaires et des modifications techniques ont été engagés, lesquels ont fait l'objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021. La livraison de ces travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

BLEECKER a engagé des négociations concernant la cession de la participation (50%) qu'elle détient au sein de la SCI NEFLIER. Cette cession devrait intervenir d'ici le 31 décembre 2021.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

3.4 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

3.5 DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Une description des risques financiers figure au paragraphe 9.6.13 « Gestion des risques financiers » de l'Annexe aux comptes consolidés figurant dans le présent Document d'enregistrement universel au 31 août 2021.

En dehors de ces risques et de ceux liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe

pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2021.

3.6 INFORMATIONS SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

3.7 INFORMATION ENVIRONNEMENTALE

Le présent chapitre rappelle la politique de développement durable de BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2021, tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, SINOUE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

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

BLEECKER est engagée dans une démarche visant à évaluer et suivre les performances environnementales de ses actifs afin d'identifier les principaux leviers d'action, qu'ils soient liés à la gestion courante des immeubles en collaboration avec les locataires, ou dans le cadre de travaux modificatifs.

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

Les principales actions menées au cours de l'exercice clos au 31 août 2021 :

BLEECKER mène depuis plusieurs exercices une politique de certification environnementale selon le référentiel anglo-saxon BREEAM pour son patrimoine immobilier existant.

Les actions réalisées sur l'exercice clos au 31 août 2021 sont :

- Le renouvellement des certifications BREEAM IN USE obtenues au cours des exercices précédents. Cela concerne les cinq immeubles du Péripark Gennevilliers (SARL RAVEL pour les bâtiments A, B, C, D et SA BLEECKER pour le bâtiment E), ainsi que les immeubles des SARL MOLIERE et MOUSSOROSKI.

BLEECKER profite également des programmes de rénovation pour améliorer les performances environnementales de ses immeubles :

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2021, BLEECKER a poursuivi son programme de restructuration/réhabilitation complète de l'actif de la SARL GABRIELLI, immeuble de bureaux situé au 123 Boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème}.

Les travaux sont en phase terminale et ont permis la réhabilitation de 13.376 m² environ, certifié BREEAM selon le référentiel BREEAM International Refurbishment and Fit-Out (RFO) 2015.

Durant l'exercice clos au 31 août 2021 BLEECKER a finalisé son programme de travaux de rénovation et de mise aux normes sur l'immeuble de la SCI 176 RIVOLI. Pour rappel, les principales mesures mises en œuvre ont été :

- Le renforcement de l'isolation thermique du bâtiment par le remplacement des châssis vitrés ;
- L'intégration d'un système commun performant de climatisation et de chauffage afin d'améliorer le confort des locataires ;
- L'amélioration du cadre de vie des locataires et de la biodiversité par l'aménagement d'espaces verts dans la cour de l'immeuble.

Enfin, au cours de l'exercice clos au 31 août 2021 :

BLEECKER a poursuivi son programme de rénovation de l'immeuble de la SCI 30 HAUSSMAN comprenant la rénovation des parties communes : remplacement des châssis vitrés, mise en place d'abris poubelles adaptés au tri sélectif, relamping complet en éclairage LED (en cours de réalisation).

Parallèlement, BLEECKER poursuit sa réflexion sur l'optimisation de la gestion et de l'utilisation de ses immeubles dans le but de réduire les consommations énergétiques et d'améliorer leurs performances environnementales.

La poursuite de notre engagement sur les prochains exercices

Dans le prolongement de sa politique de développement durable, BLEECKER mène une réflexion sur la mise en place d'un plan d'action pluriannuel afin de pouvoir répondre aux nouvelles obligations du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire de plus de 1.000 m² de SDP.

Ce décret concerne la grande majorité des immeubles du patrimoine BLEECKER.

Les premières actions réalisées ou en cours sont :

- L'établissement d'un plan de comptage de chacun des immeubles assujettis ;
- La collecte des données disponibles sur la performance énergétique des immeubles et leurs consommations,
- La collecte des données de consommations auprès des locataires afin de pouvoir assurer en 2022 leur publication sur la plate-forme OPERAT.
- La recherche d'un partenaire spécialisé pour nous assister dans la mise en œuvre de nos obligations.

Des réflexions sont menées sur les modalités d'échanges avec toutes les parties prenantes, et notamment les locataires afin d'engager sur chacun des immeubles assujettis une démarche commune et des plans d'actions concertés afin d'atteindre les objectifs fixés par le décret.

3.8 INFORMATION SOCIALE

Au 31 août 2021, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

3.9 PARTIES LIEES

Voir paragraphe 6 de l'Annexe aux comptes consolidés.

4 EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui du boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème} développant une surface totale après travaux de 13.376 m²,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

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

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

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

23. COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AUX REVENUS LOCATIFS PERÇUS AU COURS DU 1^{ER} TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (septembre, octobre et novembre 2021)

Le Groupe BLEECKER annonce des revenus locatifs de 4 724 K€ pour le 1^{er} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2021, contre 5 228 K€ pour le 1^{er} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2020.

Évènements significatifs de la période

- Cession de lots de copropriété à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m² environ, à LIEUSAIN (Seine et Marne).
- Réalisation de travaux complémentaires et de modifications techniques suite au repositionnement en multi-locataire de l'immeuble détenu par la SARL GABRIELLI sis à Paris 15^{ème}. La livraison de ces travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.
- Négociations engagées concernant la cession de la participation (50%) détenue au sein de la SCI NEFLIER dont la réalisation devrait intervenir le 31 décembre 2021 au plus tard.

A la date de publication du présent communiqué et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de la crise sanitaire sur son activité.

Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut à ce jour totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation sanitaire.

Tableau des revenus locatifs trimestriels

<i>En milliers d'euros</i>	Exercice en cours du 01.09.2021 au 31.08.2022	Exercice précédent du 01.09.2020 au 31.08.2021	Variation (%)
1 ^{er} trimestre	4 724	5 228	-9,64 %

Sur le 1^{er} trimestre de l'exercice en cours, le retrait des revenus locatifs consolidés de 10 % s'explique essentiellement par les cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice précédent.

Ventilation des revenus locatifs du 1^{er} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2021, par secteur géographique

Affectation	Revenus locatifs (K€)	%
PARIS	2 852	60%
ILE DE FRANCE	1 818	39%
REGIONS	54	1%
TOTAL	4 724	100,00%

Le Groupe, ses perspectives

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

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

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui du boulevard de Grenelle à Paris 15^{ème} développant une surface totale après travaux de 13.376 m²,

- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

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

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

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

Contact :

NewCap.

Communication financière

Emmanuel Huynh / Dušan Orešanský

Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94

bleecker@newcap.fr

ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOÛT 2021

BILAN ACTIF

Présenté en Euros

<u>ACTIF</u>		Exercice clos le 31/08/2021		Exercice clos le 31/08/2020
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<u>ACTIF IMMOBILISE</u>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial	3 544 582	810 873	2 733 709	2 976 768
Autres immobilisations incorporelles	3 000 000		3 000 000	3 000 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	50 261		50 261	50 261
Constructions	201 042	72 543	128 499	139 322
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence	423 941 857		423 941 857	415 125 080
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	76 511		76 511	76 511
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 400 000		1 400 000	1 400 000
TOTAL (I)	432 214 254	883 416	431 330 838	422 767 942
<u>ACTIF CIRCULANT</u>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	265 314		265 314	257 618
Clients et comptes rattachés	654 815	129 193	525 622	563 982
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	54 388		54 388	34 735
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	18 496		18 496	18 496
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 012 428		1 012 428	756 371
. Autres	71 578 898		71 578 898	59 051 554
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 000		1 000	1 000
Instruments de trésorerie	2 175 453		2 175 453	188 225
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance	60 383		60 383	55 589
TOTAL (II)	75 821 176	129 193	75 691 983	60 927 570
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	508 035 430	1 012 609	507 022 821	483 695 512

Bilan (suite) PASSIF

Présenté en Euros

<u>PASSIF</u>	Exercice clos le 31/08/2021	Exercice clos le 31/08/2020
<u>CAPITAUX PROPRES</u>		
Capital social ou individuel (dont versé : 20 787 357)	20 787 357	20 787 357
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	5 976 039	5 976 039
Ecarts de réévaluation	294 988 163	266 546 335
Réserve légale	2 078 736	2 078 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	82 512	82 512
Autres réserves	9 015	9 015
Report à nouveau	-1 075 194	3 702 159
Résultat de l'exercice	42 265 602	-4 777 353
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	4 954	4 954
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	365 117 183	294 409 753
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
<u>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</u>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
<u>EMPRUNTS ET DETTES</u>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires	11 541 397	11 541 397
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		11 000 000
. Découverts, concours bancaires		47 784
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	320 033	335 986
. Associés	124 200 303	162 594 013
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 866 664	2 949 833
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	70 823	93 915
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	93 924	150 270
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	387 198	55 763
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	425 296	516 796
TOTAL (IV)	141 905 638	189 285 759
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	507 022 821	483 695 512

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2021		Exercice clos le 31/08/2020	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	1 892 141		1 892 141	1 851 226
Chiffres d'affaires	1 892 141		1 892 141	1 851 226
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				18 742
Autres produits			860	4 001
Total des produits d'exploitation (I)			1 893 001	1 873 969
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			7 164 522	6 897 856
Impôts, taxes et versements assimilés			273 894	274 400
Salaires et traitements				
Charges sociales ^{2,14}			4 800	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			253 882	253 882
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			24 096	52
Total des charges d'exploitation (II)			7 721 194	7 426 191
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-5 828 193	-5 552 222
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 014 433	2 488 875
Produits des autres valeurs mobilières et créances			700	700
Autres intérêts et produits assimilés			49 050 673	366 795
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)			50 065 806	2 856 370
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			1 972 011	2 075 588
Différences négatives de change				5 913
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			1 972 011	2 081 501
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			48 093 795	774 868
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			42 265 602	-4 777 353

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2021	Exercice clos le 31/08/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	51 958 807	4 730 339
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	9 693 206	9 507 692
RESULTAT NET	42 265 602	-4 777 353
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier	991 236	991 338

BLEECKER S.A.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

1. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

a) Faits caractéristiques :

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe. Cette opération a entraîné la comptabilisation d'un boni de fusion de 48,6 M€ en produit financier.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, BLEECKER a perçu 1M € de dividendes de la part de ses filiales.

BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sur l'exercice clos au 31 août 2021. Le positionnement du Groupe BLEECKER, ainsi que sa stratégie ont prouvé leur résilience face à cette situation exceptionnelle.

b) Événements postérieurs à la clôture :

A la date de publication des comptes clos au 31 août 2021 et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif postérieur à la clôture. Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels, ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut, à ce jour, totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation.

2. REGLES, METHODES COMPTABLES

2.1. GENERALITES

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

Etablissement des états financiers :

- Les comptes annuels sont établis et présentés suivant les principes, normes et méthodes comptables découlant du plan comptable général de 2014 conformément au règlement 2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable modifié par le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020, ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).
- Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.
- La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, y compris les titres d'auto-détention, est la méthode des coûts historiques. Toutefois, les titres de participation sont évalués selon la méthode de mise en équivalence.

2.2. REVENU LOCATIF

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

2.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

2.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Conformément aux règles comptables, le mali Tilleul, affecté à la marque « BLEECKER » pour un montant de 3.000.000 € en compte 2080573 n'est pas amortissable. La marque fait l'objet d'un test semestriel et annuel de dépréciation, réalisé en interne sur la base des hypothèses retenues par l'expert indépendant, lors de sa dernière évaluation (29 avril 2019). Si besoin est, une dépréciation est constatée si la valeur économique ressort inférieure à la valeur comptable. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

L'achat du crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble « 225 Caboeufs » sis à Gennevilliers (92), le 30 avril 2018, a entraîné la comptabilisation d'un droit incorporel composé d'un droit au bail et d'une promesse unilatérale de vente. Le droit au bail est amorti sur la durée d'utilisation restante de l'actif pris en crédit-bail.

2.5. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise, est définie en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et suivant les principes contenus dans le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par le Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Cette méthode de la mise en équivalence se traduit par un impact positif sur les capitaux propres au 31 août 2021 de 294 988 163 €, tels qu'ils ressortent dans les comptes de l'exercice.

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

A la clôture de l'exercice, la société BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions valorisées à hauteur de 276 000 €, hors frais d'acquisition et de dépréciation des titres. Cette auto-détention résulte de l'absorption de la société Foncière Saint Honoré, le 28 juin 2007.

Aucune provision pour dépréciation sur les titres d'auto-détention n'a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2021.

2.6. PROVISIONS

Provisions pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2021.

Provisions pour gros entretien

En l'absence de travaux de gros entretien à sa charge à court terme, la société n'a pas constitué de provision pour gros entretien.

Provisions réglementées

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

2.7. CREANCES

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

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

2.8. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Le montant de 425.296 €, figurant au poste Produits Constatés d'Avance, correspond à la quote-part des loyers et charges immobilières facturés pour les mois de septembre à décembre 2021. Au titre de l'exercice précédent, ce poste s'élevait à 516.796 €.

2.9. Dettes et couverture de taux

1) Endettement

BLEECKER a, le 31 juillet 2015, procédé, dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels, à l'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 11,5 M€, sous forme d'obligations non cotées, d'un montant nominal de 100.000 € et venant à échéance le 31 juillet 2022. Cet emprunt ne donnant pas accès au capital constitue une dette financière.

La société BLEECKER constate en charge lors de leur souscription, les frais d'émission d'emprunt (y compris obligataire) et les coûts de couverture.

La société estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité, notamment grâce à la mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT, étant précisé par ailleurs qu'aucune dégradation significative de la trésorerie n'est intervenue depuis la clôture.

2) Couverture de taux

La juste valeur de l'instrument de type CAP en vigueur s'élève à -1,76 € au 31 août 2021.

2.10. REGIME SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales se trouvent soumises à ce régime.

2.11. VALORISATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

Le montant des valeurs mobilières de placement (VMP) détenues par BLEECKER au 31 août 2021 est de **1 000 €**, contre **1 000 €**, au titre de l'exercice précédent.

La valorisation de ces VMP au dernier prix de marché connu à la clôture de l'exercice ressort à **7 150 €**, contre **7 969 €**, au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte une plus-value latente de **6 150 €**, contre **6 969 €**, au titre l'exercice précédent.

2.12. NANTISSEMENT DES TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	99,98%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%

2.13. NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux sociétés MOLIERE et BLEECKER (Ex. SALIERI absorbée), ont été nantis au profit des pools de crédits-bailleurs.

2.14. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

En application de la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 11 février 2021, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2021. Au titre de cette rémunération, 4.800 € ont été versés par la Société au titre des prélèvements sociaux.

2.15. Covenants

Dans le cadre de l'emprunt obligataire, la Société est soumise au *covenant* usuel suivant :

Le Loan to Value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes consolidés. Au 31 août 2021, ce ratio est respecté.

2.16. Entité consolidante

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

1. NOTES ANNEXES

BLEECKER S.A.

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 20.787.356,70 €

Siège social : 39, Avenue George V - 75008 PARIS

572 920 650 RCS PARIS

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 AOÛT 2021

VARIATION CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime d'Emission	Ecart d'Equivalence	Réserve Légale	Réserves Réglementées	Autres Réserves	Report à Nouveau	Provisions Réglementées	Résultat de la Période	Capitaux Propres
Au 31 08 2020	20 787 357	5 976 039	266 545 336	2 078 736	82 512	9 015	3 702 159	4 954	-4 777 353	294 408 755
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat 2020	-	-	-	-	-	-	-4 777 353	-	4 777 353	0
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	42 265 602	42 265 602
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Distribution de Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Titres mis en équivalence	-	-	28 442 827	-	-	-	-	-	-	28 442 827
Au 31 08 2021	20 787 357	5 976 039	294 988 163	2 078 736	82 512	9 015	-1 075 194	4 954	42 265 602	365 117 183

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Présenté en Euros

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS

CADRE A	Valeur brute des Immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	6 544 582		
Terrains	50 261		
Constructions sur sol propre	201 042		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	251 303		
Participations évaluées par équivalence	415 125 080	423 941 857	
Autres participations			
Autres titres immobilisés	76 511		
Prêts et autres immobilisations financières	1 400 000		
TOTAL	416 601 591	423 941 857	
TOTAL GENERAL	423 397 476	423 941 857	

CADRE B	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			6 544 582	
Terrains			50 261	
Constructions sur sol propre			201 042	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			251 303	
Participations évaluées par équivalence		415 125 080	423 941 857	
Autres participations				
Autres titres immobilisés			76 511	
Prêts et autres immobilisations financières			1 400 000	
TOTAL		415 125 080	425 418 369	
TOTAL GENERAL		415 125 080	432 214 254	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

Présenté en Euros

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	567 814	243 059		810 873
Terrains				
Constructions sur sol propre	61 720	10 823		72 543
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	61 720	10 823		72 543
TOTAL GENERAL	629 534	253 882		883 416

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	243 059				
Terrains					
Constructions sur sol propre	10 823				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	10 823				
TOTAL GENERAL	253 882				

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

ETAT DES PROVISIONS

Présenté en Euros

PROVISIONS	Début exercice 31/08/2020	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Impact Fusion	Fin exercice 31/08/2021
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	4 954				4 954
TOTAL Provisions réglementées	4 954				4 954
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions					
TOTAL Provisions					
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				129 193	129 193
TOTAL Dépréciations	4 954			129 193	129 193
TOTAL GENERAL					134 147

Dont dotations et reprises :				
- Exploitation				
- Financières				
- Exceptionnelles				

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Présenté en Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut au 31/08/21	Un an au plus	Plus d'un an	Montant brut au 31/08/20
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 400 000		1 400 000	1 400 000
Clients douteux ou litigieux	166 650	166 650		
Autres créances clients	488 166	488 166		563 982
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	18 496	18 496		18 496
- T.V.A	1 012 428	1 012 428		756 371
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés				
- Divers				
Groupe et associés	71 485 884	71 485 884		58 911 677
Débiteurs divers	147 402	147 402		174 612
Charges constatées d'avance	60 383	60 383		55 589
TOTAL GENERAL	74 779 409	73 379 409	1 400 000	61 880 727
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Remboursements des prêts dans l'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut au 31/08/21	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Montant brut au 31/08/20
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires	11 541 397	11 541 397			11 541 397
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :					
- à 1 an maximum					47 784
- plus d'un an					11 000 000
Emprunts et dettes financières divers	320 034	320 034			335 986
Fournisseurs et comptes rattachés	4 866 664	4 866 664			2 949 833
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Etat et autres collectivités publiques :					
- Impôts sur les bénéfices					
- T.V.A	70 823	70 823			93 915
- Obligations cautionnées					
- Autres impôts et taxes	93 924	93 924			150 270
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Associés et autres	124 200 303	124 200 303			162 594 013
Autres dettes	387 198	387 198			55 763
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	425 296	425 296			516 796
TOTAL GENERAL	141 905 638	141 905 638			189 285 759
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 000 000				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés					

*y compris comptes courants rémunérés des parties liées : SARL THALIE (18,3M€ au 31 août 2021) et SAS AM DEVELOPPEMENT (6,1M€ au 31 août 2021).

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Présenté en Euros

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2021	31/08/2020
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
CREANCES		
Créances clients et comptes rattachés	50 703	16 535
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	12 844	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		
DISPONIBILITES		
TOTAL	63 547	16 535

CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Présenté en Euros

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2021	31/08/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	41 397	41 397
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		46 585
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	737 883	570 734
Dettes fiscales et sociales	93 924	150 270
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes (dont avoirs à établir)	20 176	46 139
TOTAL	893 379	855 125

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Présenté en Euros

Produits constatés d'avance	31/08/2021	31/08/2020
Produits d'exploitation	425 296	516 796
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	425 296	516 796

Charges constatées d'avances	31/08/2021	31/08/2020
Charges d'exploitation	60 383	55 589
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	60 383	55 589

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Présenté en Euros

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals, cautions et garanties	934 000
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	9 353 780
Engagement en matière de pensions, retraites, et assimilés	
Autres engagements donnés	
TOTAL	10 287 780
<i>Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	934 000
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

Engagements reçus	Montant
Caution bancaire locataire	47 995
TOTAL	47 995
<i>Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

INFORMATION SUR LES CONTRATS DE CREDIT BAIL EN COURS

Présenté en Euros

	Montant
VALEUR D'ORIGINE - Constructions	13 950 000
AMORTISSEMENTS (redevances payées) - Cumul exercices antérieurs * - Dotation de l'exercice	3 838 342 765 862
Total	4 604 204
REDEVANCES RESTANT A PAYER (en capital) - à 1 an au plus - à plus d'1 an et 5 ans au plus - à plus de 5 ans	780 139 3 312 697 5 260 944
Total (Valeur nette)	9 353 780

*BLEECKER ayant fait l'acquisition du crédit-bail immobilier détenu par la SARL RAVEL, au cours de l'exercice clos le 31.08.2018, les informations historiques sont reprises.

EFFECTIF MOYEN

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

RESULTAT EXPLOITATION

Présenté en Euros

	31/08/2021	31/08/2020
Revenus locatifs	1 892 141	1 851 226
Redevances crédit-bail	(765 862)	(747 880)
Honoraires divers	(555 736)	(486 251)
Honoraires parties liées*	(5 295 821)	(5 069 734)
Autres charges externes	(547.103)	(593 991)
Dotations aux amortissements	(253 882)	(253 882)
Autres charges et produits	(301.930)	(251 710)
Résultat d'exploitation	(5 828 193)	(5 552 222)

* Les honoraires correspondent à la rémunération de la gestion des actifs immobiliers confiés à la société SINOUEH IMMOBILIER, partie liée.

RESULTAT FINANCIER

Présenté en Euros

	31/08/2021	31/08/2020
Produits / Charges liés au groupe*	48 717 877	1 602 524
Intérêts bancaires **	(624 783)	(828 361)
Autres charges et produits	700	705
Dotations nettes aux provisions des valeurs mobilières		
Résultat financier	48 093 795	774 868

* dividendes perçus, rémunérations nettes des comptes courants (débiteurs et créditeurs). La hausse des produits et charges liés au groupe s'explique principalement par les cessions par les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND, de leurs actifs immobiliers, et l'absorption par BLEECKER de celles-ci, par voie de fusion simplifiée.

** la baisse des intérêts bancaires est directement corrélée au remboursement, au cours de l'exercice, de l'emprunt souscrit le 15 mai 2019 pour 11 M€.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Présenté en Euros

	31/08/2021	31/08/2020
Produits / Charges liés au groupe	0	0
Autres charges et produits	0	0
Reprise / Dotations nettes aux provisions	0	0
Résultat exceptionnel	0	0

BLEECKER S.A.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2021

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Cautions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A HT du dernier Exercice au 31/08/21	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/21	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL MAHLER	1 050 000	455 115	100,00%	11 057 500	-	-	1 263 412	-494 957	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-566 942	100,00%	1 653 100	-	-	926 384	-20 004	-
SARL MOZART	22 625	-32 251	100,00%	22 625	-	-	-	-997 573	-
SARL RAVEL	6 445 500	644 550	100,00%	3 739 626	-	-	5 514 517	664 854	973 956,74
SARL BRAHMS	7 625	934 223	100,00%	501 725	-	-	-	-72 943	-
SARL VARESE	7 500	7 337	100,00%	127 500	-	-	-	-5 935	-
SARL WAGNER	2 685 201	-755 209	100,00%	29 892 100	-	-	605 110	1 248 341	-
SARL VERDI (fusion simplifiée)	-	0	100,00%	0	-	-	35 503	10 658 316	40 476,00
SARL LULLI	7 625	522 107	100,00%	7 625	-	-	237 522	-5 938	-
SARL GIDE (fusion simplifiée)	-	0	100,00%	0	-	-	1 012 479	26 528 921	-
SARL PROUST	12 200	25 125	100,00%	134 200	-	-	-	-11 886	-
SARL MOLIERE	1 037 000	2 132 090	99,98%	48 304 080	-	-	4 944 415	369 491	-
SARL ROSTAND (fusion simplifiée)	-	0	100,00%	0	-	-	853 302	29 957 838	-
SARL MALLARME	8 283 000	229 040	100,00%	12 039 891	-	-	693 258	-512 606	-
SARL GABRIELLI	3 050 000	-4 867 341	100,00%	21 107 525	-	-	11 703	-4 113 694	-
Sous total des titres Filiales				128 587 497		0			1 014 433
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				0					
Mali Titres STRAUSS				366 197					
Sous Total Participations				128 953 695					
2/ Titres d'autocontrôle									
Titres BLEECKER			0,1775%	71 558					

PARTIES LIEES

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

ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOÛT 2021

I. BILAN CONSOLIDÉ

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2021	31 08 2020
		K €	K €
ACTIF		NET IFRS	NET IFRS
ACTIFS NON COURANTS		708 442	682 685
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	10.1.1.2	703 000	677 120
Immobilisations corporelles		703 000	677 120
Autres actifs non courants	10.1.1.3	2 442	2 565
Immobilisations financières		2 442	2 565
ACTIFS COURANTS		23 937	34 271
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	4 160	16 495
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	8 150	10 995
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	1 250	1 311
Autres créances courantes	10.1.1.6	7 236	5 128
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7		0
Total des actifs courants		20 796	33 929
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	3 141	342
TOTAL ACTIF		732 379	716 956

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

		BLEECKER	BLEECKER
	Notes	31 08 2021	31 08 2020
		K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES		380 013	303 050
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		274 781	242 941
Résultat de l'exercice Groupe		77 395	31 840
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		378 939	301 544
Réserve intérêts minoritaires		1 580	410
Résultat intérêts minoritaires		-506	1 095
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		1 074	1 505
Passifs financiers non courants		187 048	304 129
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	102 920	204 659
> Dont CBI	10.1.2.2	84 128	87 970
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	0	11 500
Autres passifs non courants			0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	4 368	5 799
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4		0
PASSIFS NON COURANTS		191 416	309 928
Autres passifs courants	10.1.2.5	18 635	20 120
Passifs financiers courants	10.1.2.2	142 314	83 858
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		101 588	34 246
> Dont CBI		4 140	3 960
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	6 949
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	0
> Dont autres (*)		25 087	38 703
PASSIFS COURANTS		160 950	103 978
TOTAL PASSIF		732 379	716 956

(*) Les autres passifs financiers courants au 31 août 2020 et 2021 n'intègrent que les comptes courants.

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2021 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2020 K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Revenus locatifs	10.2.1	21 530	22 754
Autres produits		251	165
Produits opérationnels		21 781	22 919
Charges externes		15 205	14 661
Impôts et taxes		2 477	1 853
Dotations aux provisions		259	-260
Autres charges		169	613
Charges opérationnelles	10.2.3	18 109	16 866
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	72 301	34 737
Résultat opérationnel avant cession d'actif		75 973	40 789
Résultat des cessions d'actifs	10.1.1.2	11 041	1 346
Résultat opérationnel après cession d'actif		87 014	42 135
Produits des autres valeurs mobilières		0	
Autres produits financiers		60	1
Produits financiers		60	1
Intérêts et charges financières	10.2.4	10 184	9 201
Juste valeur des instruments financiers	10.2.4		
Charges financières		10 184	9 201
Résultat financier	10.2.4	-10 125	-9 200
Variation de périmètre			
Impôts		0	0
Résultat net		76 889	32 935
Part du Groupe		77 395	31 840
Intérêts minoritaires		-506	1 095
Résultat par action		68,81	28,31
Résultat dilué par action		68,81	28,31

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2021 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2021 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

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

	BLEECKER 31 08 2021	BLEECKER 31 08 2020
	K € NET IFRS	K € NET IFRS
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net	76 889	32 935
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	76 889	32 935
<i>Dont part groupe</i>	77 395	31 840
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	- 506	1 095

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-21	31-août-20
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		77 395	31 840
Part relative aux intérêts minoritaires		(506)	1 095
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :			
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>			
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>			
<i>Charges/(Produits) d'impôts différés</i>			
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>	10.1.1.2	(11 041)	(1 346)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>			
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(72 301)	(34 737)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>			
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.4	10 125	9 200
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		2 868	6 052
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	10.1.1.9	(2 117)	2 955
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		750	9 007
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles*</i>	10.1.1.2	(20 122)	(4 238)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(364)	(88)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		486	0
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	89 790	5 946
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>			
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		69 790	1 621
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.1.2	14 612	19 821
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	10.1.1.2	(73 006)	(24 614)
<i>Intérêts versés</i>		(8 625)	(6 569)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		75	(704)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(66 944)	(12 067)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		3 597	(1 438)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	10.1.1.8	(459)	978
Trésorerie à la clôture de l'exercice	10.1.1.8	3 137	(459)

* le flux intègre le paiement des travaux de la période (cf.10.1.1.2) et le paiement du solde de la dette travaux 31.08.2020

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
au 31 08 2019	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	7 838	153 493	74 280	269 705	1 114	270 819
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											-704	-704
affectation résultat 2019							-4 136	78 416	-74 280			
Résultat de la période									31 840	31 840	1 095	32 935
Variations de périmètre										0		
au 31 08 2020	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	3 702	231 909	31 840	301 544	1 505	303 050
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											75	75
affectation résultat 2020							4 777	27 063	-31 840			
Résultat de la période									77 395	77 395	-506	76 889
Variations de périmètre										0		
au 31 08 2021	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	8 479	258 971	77 395	378 939	1 074	380 013

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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", s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et bureaux.

Les comptes consolidés au 31 août 2021 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 novembre 2021 et présentés au Conseil de surveillance le 30 novembre 2021.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2020 AU 31 AOUT 2021

1.1.1 PATRIMOINE

Le 15 octobre 2020, la SARL VERDI a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux et d'activités, d'une surface totale de 8.523 m² environ, situés à VITRY SUR SEINE (94), moyennant le prix total de 17,550 M€.

La SARL GABRIELLI a pris livraison, le 23 octobre 2020, des travaux de restructuration/réhabilitation de l'immeuble sis à Paris 15^{ème}, d'une superficie totale de 13.376 m² environ, à usage de bureaux, dans le cadre du contrat de promotion immobilière signé le 28 novembre 2018.

La SCI NEFLIER a cédé, le 6 mai 2021, des lots de copropriété d'une surface totale d'environ 600 m², appelés à dépendre d'un immeuble à usage de bureaux et d'activité situé à CANEJAN (33), moyennant le prix de 1,420 M€.

Le 28 juillet 2021, la SARL WAGNER a cédé un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 2.128 m² environ, situé à CLICHY (92), moyennant le prix total de 6 M€.

Le 25 août 2021, la SARL ROSTAND a cédé un immeuble, à usage de bureaux, commerces, et habitation, d'une surface totale de 2.198 m² environ, situé à PARIS (75002), moyennant le prix total de 37,8 M€.

Le même jour, la SARL GIDE a cédé un immeuble, à usage de bureaux, d'une surface totale de 1.428 m² environ, situé à PARIS (75009), moyennant le prix total de 32 M€.

1.1.2 TITRES DE PARTICIPATION

La SARL MOZART a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 30 juin 2021, de la SCI PARC DU SEXTANT. La transmission universelle du patrimoine de la SCI PARC DU SEXTANT a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 31 juillet 2021.

Le 31 août 2021, la SA BLEECKER a absorbé, par voie de fusion simplifiée, les SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND. Cette opération, réalisée à la suite des cessions par ces dernières de leurs actifs immobiliers, est une restructuration interne permettant de rationaliser et de simplifier les structures du Groupe.

1.1.3 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19

Le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sur l'exercice clos au 31 août 2021. Le positionnement du Groupe BLEECKER, ainsi que sa stratégie ont prouvé leur résilience face à cette situation exceptionnelle.

1.2 ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS AU 31 AOUT 2021

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé, le 8 octobre 2021, des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface totale de 240 m² environ, situés à LIEUSAIN (Seine et Marne), moyennant le prix total de 1 M€.

Suite au repositionnement en multi-locataires de l'immeuble détenu par la SARL GABRIELLI sis à Paris 15^{ème}, des travaux complémentaires et des modifications techniques ont été engagés, lesquels ont fait l'objet d'un avenant au contrat de promotion immobilière en date du 8 octobre 2021. La livraison de ces travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

BLEECKER a engagé des négociations concernant la cession de la participation (50%) qu'elle détient au sein de la SCI NEFLIER. Cette cession devrait intervenir d'ici le 31 décembre 2021.

A la date de publication des comptes clos au 31 août 2021 et sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire, le Groupe BLEECKER n'a pas identifié d'impact significatif postérieur à la clôture. Les mesures mises en place, leurs ajustements éventuels, ainsi que le positionnement et la stratégie du Groupe BLEECKER sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation. Il est néanmoins précisé que le Groupe BLEECKER ne peut, à ce jour, totalement exclure tout impact significatif compte tenu du caractère évolutif de la situation.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2020 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2021 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

(*) dont 2 000 actions BLEECKER auto-détenues.

3 COMPOSITION DU CAPITAL

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

Au 31 août 2021 :

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

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 37,94 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent 17 991 actions BLEECKER, soit 1,60 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

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

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, ont consécutivement à l'annulation des 30.000 actions auto-détenues par la société BLEECKER, informé l'AMF au titre de la variation du concert, détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote de BLEECKER, calculés en tenant compte du solde des actions auto-détenues, sur la base d'un capital composé de 1.126.686 actions et d'un nombre de 1.126.686 droits de vote déterminé en application de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

4 EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2017 au 31 08 2018	du 01 09 2018 au 31 08 2019	du 01 09 2019 au 31 08 2020	du 01 09 2020 au 31 08 2021
Cours +haut	136 €	159 €	193 €	167 €
Cours +bas	59,11 €	89 €	125 €	124 €

4.471 titres ont été échangés au cours de l'exercice (Source : Euronext Paris SA).

5 DIVIDENDES

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2021, BLEECKER a perçu 1M € de dividendes de la part de ses filiales.

6 PARTIES LIEES

6.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2021	31 08 2020
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération fixe totale (montant brut annuel maximum)	24.000€	0€

6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, 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, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2021, s'élèvent à 5.184.632 € HT au titre de l'asset management contre 4.920.349 € HT pour l'exercice précédent, à 491.906 € HT au titre de la gestion locative contre 660.386 € HT pour l'exercice précédent, et à 5.151.071 € HT pour l'asset stratégie contre 4.924.984 € pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par SINOUE IMMOBILIER des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 3.711.779 € HT contre 593.191 € HT au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique par les honoraires de vente liés aux cessions d'actifs des SARL GIDE, ROSTAND, WAGNER et VERDI, au cours de l'exercice.

- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
 - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 3.254 m² environ et une durée de 12 ans fermes. Ce bail s'est tacitement prorogé le 01.09.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. La durée ferme initiale a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé :
 - que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029,
 - le loyer annuel actuel s'élève 2.701.042 € HT contre 2.690.255 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2020.

 - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m² et un loyer annuel actuel de 264.000 € HT comme au titre de l'exercice précédent. Ce bail s'est tacitement prorogé le 01.04.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée.

- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 36.800 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2021, comme au titre de l'exercice précédent.

- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 30.475 € HT contre 30.364 € HT pour l'exercice précédent.

- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2021 à 18,3 M€ et 6,1 M€. Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 428 198 € et à 142 978 € au 31 août 2021 contre 396 453 € et à 132 032 € au titre de l'exercice précédent.

7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

7.1 HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DES PRETEURS DE DENIERS

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

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 31 08 2021	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2021	Capital restant dû au 31 08 2020
				Hypothèques	PPD		
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	80 388 688 €	2 944 000 €	50 600 000 €	41 065 957 €	80 388 688 €	66 082 688 €
SARL GIDE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 740 847 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	20 690 000 €	0 €	11 124 500 €	10 600 000 €	18 740 774 €	19 694 294 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	10 599 694 €	0 €	9 181 700 €	5 520 000 €	9 752 000 €	10 070 000 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	12 590 000 €	0 €	13 219 500 €	0 €	11 403 883 €	11 984 106 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	11 590 000 €	0 €	12 546 358 €	0 €	10 035 725 €	10 441 375 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	10 980 000 €	0 €	7 490 520 €	4 568 157 €	9 459 450 €	9 843 750 €
SCI 176 RIVOLI	18 540 000 €	18 540 000 €	0 €	2 904 000 €	17 490 000 €	17 735 848 €	17 792 784 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	9 993 153 €	6 847 €	1 980 000 €	9 020 000 €	9 993 153 €	9 687 252 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 240 000 €	0 €	5 816 000 €	3 886 000 €	8 369 490 €	8 795 325 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	18 225 000 €	0 €	4 956 008 €	14 180 242 €	16 508 004 €	17 347 922 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 925 000 €	0 €	7 699 206 €	8 090 937 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 250 000 €	0 €	2 264 500 €	3 248 000 €	4 755 392 €	4 997 344 €
SARL ROSTAND	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	17 438 350 €
SARL VERDI	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 948 687 €
SARL WAGNER	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 900 000 €
	219 537 382 €	216 586 535 €	2 950 847 €	131 008 086 €	109 578 356 €	204 841 613 €	234 855 661 €

7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	99,98%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%

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

7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

7.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

Néant.

7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2020	Montants au 31 08 2021	Objet
SA BLEECKER	48 053 €	47 995 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	63 953 €	64 649 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	135 221 €	0 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	9 220 794 €	4 050 682 €	Caution bancaire locataire
SARL MAHLER	25 000 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	2 311 436 €	3 115 333 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	40 861 €	502 453 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	276 378 €	0 €	Cautions bancaires locataires

7.6 PROMESSES DE VENTE

Néant.

7.7 COVENANTS

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

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 65% à 75% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 3 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 105% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

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

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio consolidé portefeuille le plus élevé constaté est de 51,7% pour 3 sociétés alors que le ratio contractuel qu'elles étaient tenues de respecter était de 72% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio le moins élevé constaté était de 412% (calculé contractuellement sur 3 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2021, le ratio le moins élevé était de 106% pour 2 sociétés, alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 105% au minimum.

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

L'emprunt obligataire émis par la SA BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 31 août 2021, ce ratio est respecté.

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 REFERENTIEL

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

9.2 PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, ces actifs ainsi que leurs passifs financiers liés sont reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation de l'état de la situation financière (le « Bilan »). Au 31 août 2021, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente : l'actif détenu à LIEUSAIN (Seine et Marne) par la SCI DE LA CROIX DU SUD, et l'actif détenu à PESSAC (33) par la SCI NEFLIER.

Au compte de résultat, les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période après imputation préalable sur les charges correspondantes aux provisions utilisées.

9.3 **NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2020**

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

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 31 août 2021 :

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

9.4 **NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2021**

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

d'application aux exercices ouverts au 1er janvier 2021 :

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

d'application aux exercices ouverts au 1er avril 2021 :

- Amendement à IFRS 16 qui prolonge d'un an soit jusqu'au 30 juin 2022, l'expédient pratique introduit par le 1er amendement à IFRS 16 publié en mai 2020 (et mentionné au § 9.3 ci-dessus) et portant sur la comptabilisation des aménagements de loyers accordés par les bailleurs dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19.

9.5 METHODES 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.

9.5.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 22 sociétés.

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 2021	31 08 2020	31 08 2021	31 08 2020	31 08 2021	31 08 2020	
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante						
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50	
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
GIDE SARL	435 372 875	Paris	0	100	IG	IG	0	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	0	100	IG	IG	0	100	
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	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	0	100	IG	IG	0	100	
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100	
VERDI SARL	440 233 799	Paris	0	100	IG	IG	0	100	
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100	

Les variations de périmètre s'expliquent par la dissolution sans liquidation, le 30 juin 2021, de la SCI PARC DU SEXTANT, et l'absorption par voie de fusion simplifiée, par la SA BLEECKER, des SARL VERDI, GIDE, et ROSTAND le 31 août 2021, sans impact sur les comptes consolidés.

9.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

9.5.2.1 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.

9.5.2.2 Opérations réciproques

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

9.6 METHODES COMPTABLES

9.6.1 EVALUATION DE LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)

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

La norme IFRS 13 reprend la hiérarchie de la juste valeur retenue par l'IFRS 7, Instruments financiers :

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

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

Immeubles de Placement :

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

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

Dans ce contexte, le Groupe Bleecker a opté pour la classification en niveau 3 de ses immeubles. En effet, les évaluations reposent sur des données non observables publiquement comme les états locatifs et des hypothèses de marché connues à août 2021.

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

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

- Information sur les taux de rendement (cf. 9.6.3), loyers par m² (cf. 10.1.1.2)

- Taux de sensibilité : Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 707,16 M€ susvisée serait portée à 779,13 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 660,39 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

Instruments financiers :

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

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

9.6.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 31 août 2021, un test de dépréciation a été réalisé en comparaison avec la valeur économique. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

9.6.3 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 correspondants 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 et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) 11-13 Avenue de Friedland à PARIS (75008), pour une date de valeur au 31 août 2021, sans prise en compte des incidences potentielles liées à l'évolution de la crise sanitaire postérieurement à cette date.

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

	2021	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
Bureau	2,90%	7,00%
Ile de France	7,00%	7,00%
Paris	2,90%	3,40%
Usage mixte	3,03%	7,50%
Ile de France	4,50%	4,50%
Paris	3,03%	3,05%
Région	6,50%	7,50%

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 2,90 % et 7 % ,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 3,03 % et 7,50 % .

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. L'immobilier logistique a su maintenir une bonne dynamique en dépit de la crise en raison de l'évolution des modes de consommation, l'exercice clos au 31 août 2021 est donc marqué par une amélioration des taux sur les locaux à usage d'activité.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2021, sont appréhendés économiquement.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe BLEECKER pour être évalués en juste valeur.

9.6.4 ACTIFS DESTINES A LA VENTE (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

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

Au 31 août 2021, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente : l'actif détenu à LIEUSAIN (Seine et Marne) par la SCI DE LA CROIX DU SUD, et l'actif détenu à PESSAC (33) par la SCI NEFLIER.

9.6.5 **INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)**

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9 (en remplacement d'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.

Au 31 août 2021, la dette bancaire à taux variable, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 196.4 M€, soit 64,6% de l'endettement total du Groupe BLEECKER. Le taux variable est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge. Considérant que 40% de la dette à taux variable est basée sur un indice non flooré à zéro et bénéficie donc du contexte actuel de taux négatif, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER ne seraient défavorablement impactés par une augmentation significative de ses charges financières, qu'à partir d'un Euribor 3 mois de 0,35 %, soit une hausse des taux d'intérêt de 0,90 %.

Au 31 août 2021, la dette bancaire à moins d'un an s'élève à 117,2 M€ dont une échéance d'emprunt de 80 M€ lié à un actif. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §9.6.13.2):

- mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- prorogation de la date d'échéance de la dette de 80 M€ actuellement en cours de négociation auprès des partenaires bancaires,
- arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

9.6.6 **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.

9.6.7 **CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES**

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Les 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.

9.6.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2021.

9.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 378 939 K€ contre 301 544 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers à périmètre constant.

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.

9.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2021, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

9.6.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS

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.

9.6.12 IMPOTS

9.6.12.1 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.

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.

9.6.12.2 IFRIC 21

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

9.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

9.6.13.1 Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux fixe et à taux variable, le Groupe BLEECKER est exposé à la fluctuation des taux d'intérêt dans le temps.

La gestion de ce risque s'effectue par une constante surveillance de l'évolution des taux d'intérêt, la mesure de leur impact sur la situation financière du Groupe et la souscription d'instruments de couverture le cas échéant. Le taux variable concerne essentiellement les emprunts à court terme. Dans un contexte de taux historiquement bas, le recours à des instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie, au cas par cas, l'opportunité de souscrire à des instruments de couverture en fonction de l'évolution des taux.

9.6.13.2 Le risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique d'investissement, sa stratégie de revalorisation de ses actifs et du refinancement de son endettement, le Groupe BLEECKER a besoin de mobiliser des ressources financières importantes.

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

9.6.14 SECTEURS OPERATIONNEL (IFRS 8)

L'information sur les secteurs opérationnels 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 31.08.2020 et pour l'exercice clos le 31.08.2021.

Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2021
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2021 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	13 337	7 955	238	21 530
%	61,9%	36,9%	1,1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	135	81	36	251
Charges d'exploitation	14 642	3 300	167	18 109
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	45 794	27 500	-993	72 301
Résultat opérationnel	44 623	32 236	-886	75 973
%	58,7%	42,4%	-1,2%	100,0%
Produits Financiers	38	21	0	60
Charges Financières	8 435	1 740	8	10 184
Résultat Financier	-8 397	-1 719	-8	-10 125
%	82,9%	17,0%	0,1%	100,0%
Résultat courant	36 226	30 517	-895	65 848
%	55,0%	46,3%	-1,4%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	11 125	-84	0	11 041
Résultat net consolidé	47 351	30 433	-895	76 889
%	61,6%	39,6%	-1,2%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2021 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	590 500	110 500	2 000	703 000
Total Immobilisations corporelles	590 500	110 500	2 000	703 000
%	84%	15,7%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	1 000	3 160	4 160
Total Actif courant	0	1 000	3 160	4 160
%	0,0%			0,0%
TOTAL	590 500	111 500	5 160	707 160
%	83,5%	15,8%	0,7%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2021 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	258 719	49 800	124	308 644
TOTAL	258 719	49 800	124	308 644
%	83,8%	16,1%	0,0%	100,0%

Information sur les secteurs opérationnels Bleecker au 31 août 2020

Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2020 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	13 527	8 988	239	22 754
%	59,5%	39,5%	1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	92	32	41	165
Charges d'exploitation	12 684	3 984	199	16 866
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	25 286	7 203	2 248	34 737
Résultat opérationnel	26 221	12 239	2 329	40 789
%	64,3%	30%	5,7%	100,0%
Produits Financiers	1	0	0	1
Charges Financières	7 565	1 613	23	9 201
Résultat Financier	-7 565	-1 613	-23	-9 200
%	82,2%	17,5%	0,2%	100,0%
Résultat courant	18 656	10 626	2 306	31 589
%	59,1%	33,6%	7,3%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	1 346	0	1 346
Résultat net consolidé	18 656	11 973	2 306	32 935
%	56,6%	36,4%	7%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2020 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	581 600	89 700	5 820	677 120
Total Immobilisations corporelles	581 600	89 700	5 820	677 120
%	85,9%	13,2%	0,9%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	16 495	0	16 495
Total Actif courant	0	16 495	0	16 495
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	581 600	106 195	5 820	693 615
%	83,9%	15,3%	0,8%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2020 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	290 679	64 176	229	355 083
TOTAL	290 679	64 176	229	355 083
%	81,9%	18,1%	0,1%	53,9%

10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

10.1 BILAN CONSOLIDE

10.1.1 ACTIF

10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	31 08 2021
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

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

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

10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	31 08 2021
Immeubles de placement	677 120	91 540	65 660	703 000
Actifs destinés à la vente	16 495	4 160	16 495	4 160
Valeur nette	693 615	95 700	82 155	707 160

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 2021, le Groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2021, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble. Au 31 août 2021, deux actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente : l'actif détenu à LIEUSAIN (Seine et Marne) par la SCI DE LA CROIX DU SUD, et l'actif détenu à PESSAC (33) par la SCI NEFLIER .

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Méthode par comparaison

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	677 120	658 540
Acquisitions y compris CBI		
Travaux	19 239	4 238
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	(4 160)	(15 795)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	72 301	34 737
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(61 500)	(4 600)
Valeur comptable des immeubles à la clôture	703 000	677 120

Résultat de cession

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Prix de cession	93 350	6 327
Frais de cession	3 560	-356
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	78 749	-4 624
Résultat de cession	11 041	1 346

10.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2020	Augmentations	Diminutions	31 08 2021
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	2 565	364	486	2 442
Valeur nette	2 565	364	486	2 442

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Clients et comptes rattachés*	10 698	13 199
Dépréciation	-2 549	-2 204
Valeur nette	8 150	10 995

*dont 1.564 K€ liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Au 31.08.2021, la variation du poste « Dépréciation » est principalement due à une nouvelle provision sur un arriéré locataire, partiellement compensée par la reprise d'une provision antérieure.

	Ancienneté 31 08 2021			Total
	< 1an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	
Clients et comptes rattachés	7 031	138	3 529	10 698

Au 31.08.2021 et au 28.02.2021, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2021, à hauteur de 640 K€, est identique à celle du 28.02.2021, compte tenu d'un paiement intervenu dans le cadre du plan de redressement judiciaire.

10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Avances et acomptes versés	1 250	1 311
Valeur nette	1 250	1 311

10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Créances fiscales*	4 932	2 509
Créances sur cessions d'immobilisations		14
Charges constatées d'avance	922	950
Débiteurs divers	1 383	1 655
Valeur nette	7 236	5 128

*La hausse du poste « Créances Fiscales » s'explique principalement par des créances de crédit de TVA, dont le remboursement est intervenu postérieurement au 31.08.2021.

10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Contrats CAP	0	0
Valeur nette	0	0

La juste valeur de l'instrument de type CAP en vigueur s'élève à -1,76 € au 31 août 2021.

10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	3 133	334
Trésorerie	3 141	342
Découverts bancaires	-3	-801
Valeur nette	3 138	-429

10.1.1.9 Besoin en fonds de roulement

En K€		31 08 2021	31 08 2020	Variation de BFR
Avances et acomptes versés		1 250	1 311	61
Créances clients	10.1.1.4	8 150	10 995	2 846
Autres passifs courants/ non courants	10.1.2.5	18 635	20 120	(1 485)
Dépôts et cautionnements	10.1.2.3	4 368	5 799	(1 431)
Autres actifs courants	10.1.1.6	7 236	5 128	(2 109)
Variation de BFR au 31 08 2021				(2 118)

10.1.2 PASSIF

10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2021, le capital social de BLEECKER s'élève à 20 787 356,70 €, divisé en 1 126 686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

Au 31 août 2021, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	31 08 2021	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511
Auto-détention en %		0,18%

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers.

10.1.2.2 Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2020	31 08 2021	31 08 2021	31 08 2021	< 1 an	31 08 2022	1 à 5 ans	31 08 2026	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	151 271	43 649	217	107 839	-14 912	92 927	-84 835	8 092	-8 092
Emprunt obligataire	11 500	0	0	11 500	-11 500	0	0	0	0
Emprunts bancaires	139 471	43 349	0	96 122	-3 196	92 927	-84 835	8 092	-8 092
Intérêts provisionnés	300	300	217	217	-217				
Dettes à taux variable	198 013	16 239	14 663	196 437	-102 316	94 121	-27 589	66 532	-66 532
Emprunts bancaires	104 563	11 057	14 612	108 118	-98 125	9 993	-9 993	0	0
Intérêts provisionnés	720	720	48	48	-48				
Crédit-bail	91 930	3 662	0	88 268	-4 140	84 128	-17 596	66 532	-66 532
Découvert bancaire	801	801	3	3	-3				
Total dette brute	349 284	59 888	14 880	304 275	-117 228	187 048	-112 424	74 624	-74 624

Note : La répartition des échéances repose sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.
Au 31 août 2021, la dette bancaire à moins d'un an s'élève à 117,2 M€ dont une échéance d'emprunt de 80 M€ lié à un actif. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §9.6.13.2):

- mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- prorogation de la date d'échéance de la dette de 80 M€ actuellement en cours de négociation auprès des partenaires bancaires,
- arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclasse ment	ENCOURS
	31 08 2020		Cash	Non cash	Cash	Non cash		31 08 2021
Emprunt obligataire	11 500							11 500
Emprunts bancaires	244 034		14 612		-55 626	1 220		204 240
Dettes de CBI	91 930				-3 713	51		88 268
Comptes courants d'associés	38 176				-13 667			24 509
Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus	385 640	0	14 612	0	-73 006	1271	0	328 517
Intérêts courus sur emprunts	1 020			265	-1 020			265
Intérêts courus sur comptes courants	528			578	-528			578
Concours bancaires	801		3		-801			3
Total	387 989	0	14 615	843	-75 355	1271	0	329 363

10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Dépôts et cautionnements reçus	4 368	5 799
Total	4 368	5 799

Le poste « dépôts et cautionnements reçus » correspond 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 2021	31 08 2020
Provisions pour risques et charges	0	0
Total	0	0

10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Dettes fiscales et sociales	3 262	3 600
Autres dettes	1 485	1 334
Produits constatés d'avance	4 331	7 265
Dettes fournisseurs et comptes rattachés*	9 556	7 921
Total	18 635	20 120

**La variation des dettes fournisseurs et comptes rattachés est principalement liée au report d'échéances de règlement des honoraires de gestion de la SNC SINOUHE IMMOBILIER intervenu dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.*

10.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

10.2.1 REVENUS LOCATIFS

En K€	31 08 2021	31 08 2020
Loyers	18 974*	20 099
Refacturation de charges	2 555	2 655
Total des revenus locatifs	21 530	22 754

*dont 633 K€ liés à l'étalement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de mesures mises en place dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19, contre 931K€ au titre de l'exercice précédent.

La baisse des loyers s'explique principalement par la cession par la SARL VERDI de son actif au début de l'exercice, et par les mesures d'accompagnement consenties dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

10.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

E K €	31 08 2021	31 08 2020
Total	40 004	51 987
A moins de 1 an	14 084	16 404
Entre 2 et 5 ans	21 568	29 694
A 5 ans et plus	4 351	5 889
Base loyer annuel	16 712	19 663

10.2.3 CHARGES OPERATIONNELLES

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.

La variation du poste Impôts et Taxes, lequel s'élève à 2 477 K€ contre 1 853 K€ au titre de l'exercice précédent, s'explique par des dégrèvements intervenus au cours de l'exercice précédent.

10.2.4 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

Conformément à la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers retenu est la comptabilisation en charges.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations.

en K€	31 08 2021	31 08 2020
Produits financiers	60	1
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>8 131</i>	<i>7 235</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>2 053</i>	<i>1 966</i>
Charges financières liées aux financements	10 184	9 201
Coût de l'endettement financier net	10 125	9 200
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Coût de l'endettement net	10 125	9 200

ANNEXE 3 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La Table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Informations requises dans le rapport financier annuel		Chapitres Pages
1.	COMPTES ANNUELS	Annexe 1 p. 140 à 160
2.	COMPTES CONSOLIDÉS	Annexe 2 p. 161 à 194
3.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31.08.2021	
3.1	Évènements marquants	Chap. 22 § 1 p. 119 à 137
3.2	Commentaires sur les comptes sociaux	Chap. 22 § 2 p. 129 à 133
3.3	Commentaires sur les comptes consolidés	Chap. 22 § 3 p. 134 à 136
3.4	Évolution et perspectives d'avenir	Chap. 22 § 4 p. 137
4.	DECLARATION DU RESPONSABLE	Chap.1 p. 4
5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDÉS	Chap. 18 § 18.4 p. 97 à 102 Chap. 18 § 18.5 p. 103 à 108