

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

## **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 20 787 356,70 €  
39, avenue George V  
75008 Paris

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Farec**  
**Commissaire aux Comptes**  
29, rue Claude Decaen  
75012 Paris

**Exercice clos le 31 août 2016**

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

**BLEECKER**

Exercice clos le 31 août 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 août 2016 sur :

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

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

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

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

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

## **2 Justification des appréciations**

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

- la note 9.5.3 « Immeubles de placement (IAS 40) » des états financiers expose les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à un expert indépendant dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et à nous assurer que la note 9.5.3. des états financiers donne une information appropriée.

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

### 3 Vérifications et informations spécifiques

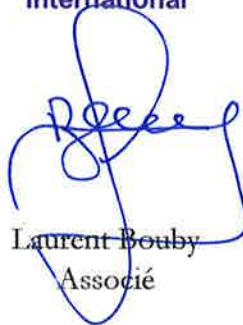
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 décembre 2016

Les Commissaires aux Comptes

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



Laurent Bouby  
Associé

**Farec**



Jean-Pierre Bertin  
Associé

## COMPTES CONSOLIDES AU 31 AOUT 2016

### I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2016	BLEECKER 31 08 2015
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>475 601</b>	<b>441 794</b>
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	10.1.1.2	466 350	418 680
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>466 350</b>	<b>418 680</b>
Autres actifs non courants	10.1.1.3	6 250	20 114
<b>Immobilisations financières</b>		<b>6 250</b>	<b>20 114</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>21 809</b>	<b>191 228</b>
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	1 853	176 211
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	12 267	4 950
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	58	41
Autres créances courantes	10.1.1.6	6 748	7 416
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	30	287
<b>Total des actifs courants</b>		<b>20 956</b>	<b>188 905</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	853	2 323
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>497 410</b>	<b>633 022</b>

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

	Notes	BLEECKER 31 08 2016	BLEECKER 31 08 2015
PASSIF		K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>162 077</b>	<b>153 777</b>
Capital social	10.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976
Réserve consolidées Groupe		126 434	103 247
Résultat de l'exercice Groupe		7 602	23 187
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>160 799</b>	<b>153 198</b>
Résultat intérêts minoritaires		695	4
Réserve intérêts minoritaires		582	575
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>1 277</b>	<b>579</b>
Passifs financiers non courants		274 205	254 882
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	10.1.2.2	114 538	88 060
> Dont CBI	10.1.2.2	148 168	155 322
> Dont emprunt obligataire	10.1.2.2	11 500	11 500
> Dont autres (*)		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	9 576	10 215
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	0	123
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>283 781</b>	<b>265 220</b>
Autres passifs courants	10.1.2.5	18 054	13 812
Passifs financiers courants	10.1.2.2	33 499	200 212
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		7 689	46 677
> Dont CBI		7 243	6 882
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	127 365
> Dont autres (*)		18 567	19 288
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>51 552</b>	<b>214 025</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>497 410</b>	<b>633 022</b>

(\*) Les passifs financiers courants au 31 août 2015 intègrent les comptes courants pour un montant de 19 245 K€. Les passifs financiers courants au 31 août 2016 n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2016 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2015 K € NET IFRS
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
Chiffre d'affaires hors taxes	10.2.1	26 066	37 292
Autres produits		829	741
<b>Produits opérationnels</b>		<b>26 895</b>	<b>38 033</b>
Charges externes		12 275	16 624
Impôts et taxes		4 011	4 490
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux provisions		-319	-838
Autres charges		543	1 297
<b>Charges opérationnelles</b>	10.2.2	<b>16 510</b>	<b>21 573</b>
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	11 946	16 411
<b>Résultat opérationnel courant avant cession d'actif</b>		<b>22 330</b>	<b>32 871</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>-102</b>	<b>-235</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>22 228</b>	<b>32 636</b>
Produits des autres valeurs mobilières		37	1
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement			
Autres produits financiers		212	242
<b>Produits financiers</b>		<b>249</b>	<b>244</b>
Dotations financières aux provisions			
Intérêts et charges financières	10.2.3	13 923	9 141
Juste valeur Instrument financier	10.2.3	257	547
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
<b>Charges financières</b>		<b>14 180</b>	<b>9 688</b>
<b>Résultat financier</b>	10.2.3	<b>-13 931</b>	<b>-9 445</b>
<b>Variation de périmètre</b>			
Produits d'impôt			
<b>Résultat net</b>		<b>8 297</b>	<b>23 191</b>
Part du Groupe		7 602	23 187
Intérêts minoritaires		695	4
Résultat par action		6.76	20.62

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2016 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2016 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  
1 124 686

	BLEECKER 31 08 2016 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2015 K € NET IFRS
<b>Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net</b>	8 297	23 191
<b><i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
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		
<b><i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i></b>		
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		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		
<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	8 297	23 191
<i>Dont part groupe</i>	7 602	23 187
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	695	4



### III. TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-16	31-août-15
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>7 602</b>	<b>23 187</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		695	4
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>			
<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>		123	
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(11 946)	(16 411)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	10.2.3	257	547
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	13 674	8 898
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>10 406</b>	<b>16 225</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>		<b>(3 956)</b>	<b>5 608</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>6 449</b>	<b>21 833</b>
<b>Investissements :</b>			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(12 971)	(24 370)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	(2 631)	(2 034)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		1 996	2 358
<i>acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	176 211	13 134
<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>		(4 860)	
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>157 745</b>	<b>(10 912)</b>
<i>(*) Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>		49 493	55 575
<i>(*) Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>		(201 519)	(56 688)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	(13 674)	(8 898)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		4	(3 616)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Variation autres réserves</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(165 694)</b>	<b>(13 627)</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>(1 500)</b>	<b>(2 706)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>2 256</b>	<b>4 962</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	10.1.1.8	<b>757</b>	<b>2 256</b>

(\*) Depuis l'exercice clos le 31.08.2014, les flux ne sont plus compensés selon Recommandation AMF n°2014-13

#### 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 2014	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	88 836	11 017	130 011	4 191	134 202
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende											-3 616	-3 616
affectation résultat 2014								11 017	-11 017		0	
Résultat de la période									23 187	23 187	4	23 191
Variations de périmètre												
au 31 08 2015	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	99 853	23 187	153 198	579	153 777
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2015								23 187	-23 187			
Résultat de la période									7 602	7 602	695	8 297
Variations de périmètre											4	4
au 31 08 2016	1 124 686	20 787	5 976	674	5 242	9	-2 530	123 040	7 602	160 799	1 277	162 077

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

### **Préambule**

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", 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 2016 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 28 novembre 2016 et présentés au Conseil de Surveillance le 29 novembre 2016.

### **1 FAITS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2015 AU 31 AOUT 2016**

##### **1.1.1 ACQUISITION D'IMMEUBLES**

BLEECKER a, par l'intermédiaire de ses filiales, les SARL CARAFA et VARESE, acquis 100% des parts sociales des sociétés SCI DU 14 RUE LAFAYETTE et SCI DU 15 RUE LAFAYETTE respectivement propriétaires d'un immeuble situé au 14 et au 15 rue Lafayette à Paris 9<sup>ème</sup>, d'une surface de 1.771m<sup>2</sup> et 1.518m<sup>2</sup>.

##### **1.1.1 RECEPTION D'UN IMMEUBLE**

La SARL DONIZETTI a procédé le 24 juin 2016 à la réception d'un nouveau bâtiment à usage d'activités d'une surface d'environ 5.229m<sup>2</sup> situé sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92). Cet immeuble est intégralement loué.

##### **1.1.2 BAUX**

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER sont en baisse de 30,10 % : 26,066 M€ contre 37,292 M€ au titre de l'exercice précédent, compte tenu essentiellement de la cession, au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, des actifs des filiales SARL ANATOLE FRANCE, BARTOK, VIVALDI et WAGNER.

##### **1.1.3 TITRES DE PARTICIPATION**

BLEECKER a constitué la SARL CALDARA qu'elle détient à 100 %.

##### **1.1.4 CESSION**

La SARL CARAFA a cédé le 24 septembre 2015, après avoir levée la promesse de vente qui assortissait le crédit bail dont elle bénéficiait, l'immeuble à usage de bureaux, situé à VITRY SUR SEINE (94), d'une surface de 23.260 m<sup>2</sup>, moyennant le prix acte en mains de 141,300 M€ TTC.

Le 16 octobre 2015, la SARL ANATOLE FRANCE a cédé son bien immobilier à usage de bureaux, situé à MALAKOFF (92) d'une surface de 3 004 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 14 M€, en application de la promesse de vente signée le 4 août 2015.



Le 18 novembre 2015, les SARL BARTOK, VIVALDI et WAGNER ont cédé, en application de la promesse unilatérale de vente signée le 8 septembre 2015, leurs actifs immobiliers respectivement situés à ORMES (45), BUSSY ST GEORGES (77) et COMBS LA VILLE (77), moyennant le prix global de 51,200 M€.

#### 1.1.5 OPERATIONS SUR LE CAPITAL DES SOCIETES DU GROUPE BLEECKER

Le 20 juillet 2016, la SARL WAGNER a absorbé par voie de fusion ses sociétés sœurs, les SARL ANATOLE FRANCE, BARTOK et VIVALDI. Ces fusions ont permis la consolidation des fonds propres issus de la cession des actifs respectifs de ces sociétés, facilitant ainsi la réalisation d'un nouvel investissement immobilier. Dans le cadre de ces fusions 2 428 nouvelles parts sociales d'une valeur nominale de 153,65 € de la SARL WAGNER ont été attribuées à la SA BLEECKER, en sa qualité d'associé unique de la SARL WAGNER. La différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale des actions rémunérant cet apport constitue une prime de fusion qui a été inscrite à un compte « *prime de fusion* » de la SARL WAGNER.

#### 1.2 ÉVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 AOUT 2016

La SCI DE LA CROIX DU SUD a cédé moyennant le prix total de 1,9 M €, en date des 21 et 23 septembre 2016, deux lots de copropriété à usage de bureaux, d'une surface totale de 620 m<sup>2</sup> environ, en application des promesses signées les 17 juin et 5 juillet 2016.

La SARL DONIZETTI a, pour le refinancement partiel de l'immeuble situé à GENNEVILLIERS (92), souscrit, en date du 2 novembre 2016, un prêt bancaire d'un montant de 8.036.000 € d'une durée de 8 ans.

La SCI CARRE BOSSUET a, suite à la cession de son actif au cours de l'exercice 2014/2015, fait l'objet en date du 26 octobre 2016 d'une dissolution sans liquidation.

### 2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal €	Capital €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2015 (*)</b>	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au <b>31/08/2016 (*)</b>	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.

A ce jour :

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 267 576 actions BLEECKER, soit 23,75 % du capital et des droits de vote calculés en tenant compte des actions auto-détenues.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2016 et à ce jour, aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à notre connaissance.

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

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M. 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 2012 au 31 08 2013	du 01 09 2013 au 31 08 2014	Du 01 09 2014 au 31 08 2015	Du 01 09 2015 au 31 08 2016
Cours +haut	65,00 €	52,00 €	55,00 €	108,00 €
Cours +bas	37,01 €	32,10 €	30,71 €	41,00 €

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

#### 5 DIVIDENDES

Aucune distribution de dividendes n'a été décidée au cours de l'exercice.

#### 6 PARTIES LIEES

##### 6.1 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

	31 08 2016	31 08 2015
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

## 6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Sont considérées "parties liées" les personnes morales dont les dirigeants et associés directs ou indirects sont communs avec ceux de BLEECKER. Il s'agit essentiellement de la société SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et M. Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par M. Philippe BUCHETON et de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD :

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2016, s'élèvent à 3.341.457 € HT au titre de l'asset management contre 4.117.143 € pour l'exercice précédent et à 720.337 € HT au titre de la gestion locative contre 844.667 € 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 Sinouhé Immobilier des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de l'exercice à 4.097.364 € HT contre 1.809.923 € HT au titre de l'exercice précédent.
- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
  - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 2.855 m<sup>2</sup> environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier propriété de la SARL MOLIERE. Le loyer annuel actuel s'élève à 2.486.868 € HT comme pour l'exercice précédent.
  - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m<sup>2</sup> et un loyer annuel actuel de 254.208 € HT, contre 254.396 € HT l'exercice précédent.
- Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, le siège social de BLEECKER et ses filiales est situé au 39 avenue George V à PARIS (75008). La SNC SINOUE IMMOBILIER a consenti des contrats de domiciliation au profit de BLEECKER et de ses filiales, moyennant une rémunération forfaitaire annuelle de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé au titre de la période s'élève à 65.731 € HT contre 63.396 € HT au titre de l'exercice précédent.
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m<sup>2</sup> environ. Le loyer annuel actuel s'élève à 15.569 € HT comme pour 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 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 28.059 € HT comme pour l'exercice précédent.
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARI. HESTER COMMUNICATION (dont associés Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M. Philippe BUCHETON) lesquelles se sont élevées sur l'exercice à 46.000 € HT contre 69.000 € HT comme 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 2016 à 11,1 M€ et à 3,7 M€, Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêts déductibles 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 55.758 € et 26.474 € contre 256.417 € et 179.331 € au titre de l'exercice précédent.

## 7 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

### 7.1 HYPOTHEQUES

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires au 31 08 2016	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2016	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2015
SARL ANATOLE FRANCE*	0 €	0 €	0 €	0 €	8 641 850 €
SARL BARTOK*	0 €	0 €	0 €	0 €	13 092 271 €
SARL BELLINI**	2 400 000 €	2 400 000 €	0 €	2 400 000 €	2 034 000 €
SARL BORODINE	7 691 732 €	7 691 732 €	0 €	7 287 916 €	7 518 668 €
SARL BUSONI	13 045 500 €	13 045 500 €	0 €	12 360 611 €	12 751 976 €
SCI CROIX DU SUD	6 940 000 €	6 940 000 €	0 €	6 575 651 €	6 783 850 €
SARL GIDE	10 150 000 €	10 150 000 €	0 €	9 382 000 €	9 604 000 €
SARL MAHLER**	17 000 000 €	17 000 000 €	0 €	17 000 000 €	10 600 000 €
SARL MAILLARMÉ	7 600 000 €	7 600 000 €	0 €	5 877 246 €	6 177 536 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	8 216 220 €	8 453 136 €
SCI NEFLIER	11 000 000 €	11 000 000 €	0 €	7 662 585 €	8 198 247 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	0 €	3 735 489 €	3 778 489 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	8 140 000 €	8 140 000 €	0 €	8 048 425 €	-
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	8 780 000 €	8 780 000 €	0 €	8 681 225 €	-
SARL RACINE**	4 800 000 €	4 800 000 €	0 €	4 800 000 €	3 618 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	2 597 758 €	2 896 764 €
SARL RAVEL**	8 500 000 €	8 500 000 €	0 €	8 500 000 €	4 315 750 €
SARL ROSTAND	10 606 655 €	10 606 655 €	0 €	10 049 805 €	10 368 005 €
SARL VIVALDI*	0 €	0 €	0 €	0 €	6 208 112 €
SARL WAGNER*	0 €	0 €	0 €	0 €	16 157 586 €
	136 453 887 €	136 405 376 €	0 €	123 174 931 €	141 198 241 €

\* Immeubles cédés au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2015/2016.

\*\* Refinancement des immeubles intervenu le 28 juin 2016.

### 7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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



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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL BELLINI	6.100 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BUSONI	6.100 parts sociales	100%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%
SARL PROUST	6.100 parts sociales	100%
SARL RACINE	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL SALIERI	6.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

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

### 7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

### 7.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

Cautions bancaires données par BLEECKER et ses filiales : Néant

### 7.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2016	Montants au 31 08 2015	Objet
SA BLEECKER	45 279 €	45 109 €	Caution bancaire locataire
SCI CARRE BOSSUET	0 €	0 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	6 840 €	0 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	87 415 €	0 €	Cautions bancaires locataires
SARL MAHLER	0 €	75 350 €	Caution bancaire locataire
SARL MALLARME	147 936 €	72 851 €	Cautions bancaires locataires
SARL RAVEL	135 165 €	38 528 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	213 614 €	213 646 €	Cautions bancaires locataires



## 7.6 ENGAGEMENTS REÇUS DANS LE CADRE DU PORTEFEUILLE DE CONTRATS CAP

Le notionnel de couverture relatif aux CAP souscrits par le Groupe s'élève à 342 M€ au 31 août 2016.

## 7.7 PROMESSES DE VENTE

Le 30 août 2016, la SARL WAGNER, filiale à 100%, a signé une promesse unilatérale de vente relative à l'acquisition de lots de copropriété à usage de bureaux d'une surface totale d'environ 1.270 m<sup>2</sup> situés à CLICHY (92), moyennant le prix de 5,2 M€. L'acte authentique de vente à prendre en application de la promesse devrait se signer le 31 décembre 2016 au plus tard.

## 7.8 COVENANTS

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

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

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 11 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 50% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 5 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 120% à 200% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, semestriellement ou trimestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash flow généré pour servir la charge de sa dette ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 175% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

L'ensemble de ces *covenants* était respecté au 31 août 2016, étant précisé que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2016, le ratio le plus élevé constaté est de 66% pour 1 société alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 74% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2016, le ratio le moins élevé constaté était de 292% (calculé contractuellement sur 4 sociétés), alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 200% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2016, le ratio le moins élevé était de 123% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 110 % au minimum.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to Value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 31 août 2016 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 2016 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2015 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire à partir des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> septembre 2015.

- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2010-2012.
- amendement à IAS 19 avantages au personnel

L'incidence de ces publications est non significative sur les comptes consolidés du Groupe.

### 9.2 PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs destinés à la vente et les passifs financiers liés ont été reclassés respectivement en actifs et passifs courants dans la présentation des états financiers consolidés au 31 août 2016. Les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période.

### 9.3 AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2016

Le Groupe est en cours d'évaluation de l'incidence des normes IFRS 9 et IFRS 15 d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les autres publications adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

## 9.4 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.

### 9.4.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 38 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 2016	31 08 2015	31 08 2016	31 08 2015	31 08 2016	31 08 2015
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	IG	IG	51	51
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50
BUSONI SARL	800 254 203	Paris	100	100	IG	IG	100	100
CALDARA	818 248 585	Paris	100	-	IG	-	100	-
CARAFA SARL	749 929 402	Paris	100	100	IG	IG	100	100
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	IG	IG	100	100
DONIZE'TI SARL	810 864 819	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	IG	IG	65	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65	65	IG	IG	65	65
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	-	IG	-	100	-
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	-	IG	-	100	-
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SALIERI SARL	800 262 990	Paris	100	100	IG	IG	100	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	100	50	IG	IG	100	50
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ZINGARELLI SARL	811 262 914	Paris	100	100	IG	IG	100	100

## 9.4.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

### 9.4.2.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe BLEECKER.

### 9.4.2.2 Opérations réciproques

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

## 9.5 METHODES COMPTABLES

### 9.5.1 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<sup>er</sup> niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement
- 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 2016.

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 9.5.3), loyers par m<sup>2</sup> (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 468,01 M€ susvisée serait portée à 495,021 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 445,058 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).

#### **9.5.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)**

Les immobilisations incorporelles sont constituées de la marque BLEECKER valorisée à l'origine par un expert indépendant. Des tests de dépréciation sont réalisés en comparaison avec la valeur économique, ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant.

#### **9.5.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)**

Les immeubles de placement sont principalement des immeubles destinés à la location pour en retirer des loyers et non pour leur utilisation à des fins de production de biens ou de fourniture de services ou à des fins administratives.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières.

Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe BLEECKER.

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation 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).

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, entrepôts). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 3,4 % et 8,5 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 4,1 % et 8,25 %.

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

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues au 31 août 2016 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 permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

#### **9.5.4 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.

Cette méthode est appliquée au titre de la période du 1<sup>er</sup> septembre 2015 au 31 août 2016.

#### **9.5.5 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)**

Le Groupe BLEECKER applique la norme IAS 39.

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées qui sont négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les autres actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré (caps), et qui sont traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et généralement effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

Les autres actifs et passifs financiers sont évalués au coût historique déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

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

L'impact lié à la couverture de taux a été comptabilisé au compte de résultat en charges pour un montant de 257 K€ qui résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2016.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage une perte globale de 257 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2016, liée à la juste valeur des instruments de couvertures. Il n'y a pas de produits de couverture enregistrés sur l'exercice.

La juste valeur du contrat est déterminée par un prestataire extérieur utilisant le modèle de Black & Scholes, prenant comme hypothèse que le taux est déterministe.

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

- la valeur du taux de référence,
- le temps restant avant échéance de l'option,
- le prix d'exercice (strike),
- le taux d'intérêt sans risque,
- la volatilité du taux de référence.

La volatilité utilisée pour la valorisation des caps est la volatilité implicite observée sur les marchés.

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2016 (soit -0,299%), n'est pas compensée par les instruments en place.

L'analyse de sensibilité démontre que sur l'exercice à venir, une augmentation de l'Euribor 3 mois de 1% ferait varier les charges financières brutes de produits de couverture de +44,20% sur l'ensemble des dettes à taux variables. Dans un contexte de taux historiquement bas, la politique de couverture en place ne permet pas de générer un produit de couverture équivalent aux charges simulées.

A compter d'un EURIBOR à 2,75%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 121,60%, le dispositif de couverture commencerait à s'appliquer de façon significative.

#### 9.5.6 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.

#### 9.5.7 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.

#### 9.5.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2016.

#### 9.5.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 160 799 K€ contre 153 198 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers (impact de la norme IAS 40).

Conformément à la norme IAS 32, les titres auto-détenus par le Groupe BLEECKER sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres et ce, quelle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés dans les comptes sociaux (titres immobilisés ou valeurs mobilières de placement). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions auto-détenues est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2015, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 18 février 2016, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

#### 9.5.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2016, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

#### 9.5.11 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.

#### 9.5.12 IMPOTS

##### 9.5.12.1 Régime S.I.I.C

A la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, le Groupe BLEECKER est soumis à une fiscalité spécifique liée au régime SIIC.

L'option au régime SIIC a entraîné l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant de l'impôt de sortie calculé au 31 août 2007 était de 4 527 K€, payable en 4 annuités. Les 4 annuités de 1 132 K€ chacune ont été versées le 14 décembre 2007, le 15 décembre 2008, 15 décembre 2009 et le 15 décembre 2010.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19% une charge d'impôt correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

##### 9.5.12.2 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.



## 9.5.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### 9.5.13.1 Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps.

Afin de limiter ce risque, le Groupe BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture de type CAP.

### 9.5.13.2 Les risques de marché

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

### 9.5.13.3 Le risque de liquidité

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

### 9.5.13.4 Le risque de contrepartie

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

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

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

## 9.5.14 SECTEURS OPERATIONNEL (IFRS 8)

L'information sectorielle telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2015 et pour l'exercice clos le 31.08.2016.

**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2016**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2016 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>13 847</b>	<b>10 907</b>	<b>1 312</b>	<b>26 066</b>
%	53,1%	41,8%	5,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	26	794	9	<b>829</b>
Charges d'exploitation	8 612	7 929	-31	<b>16 510</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	9 311	2 664	-29	<b>11 946</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>14 572</b>	<b>6 435</b>	<b>1 323</b>	<b>22 330</b>
%	65,3%	28,8%	5,9%	100,0%
Produits Financiers	45	113	91	<b>249</b>
Charges Financières	5 509	8 529	142	<b>14 180</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-5 464</b>	<b>-8 416</b>	<b>-51</b>	<b>-13 931</b>
%	39,2%	60,4%	0,4%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>9 108</b>	<b>-1 981</b>	<b>1 272</b>	<b>8 399</b>
%	108,4%	-23,6%	15,1%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-102	0	<b>-102</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>9 108</b>	<b>-2 083</b>	<b>1 272</b>	<b>8 297</b>
%	109,8%	-25,1%	15,3%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2016 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	324 660	126 800	14 890	<b>466 350</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>324 660</b>	<b>126 800</b>	<b>14 890</b>	<b>466 350</b>
%	69,6%	27,2%	3,2%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	1 853	0	<b>1 853</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>1 853</b>	<b>0</b>	<b>1 853</b>
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>324 660</b>	<b>128 654</b>	<b>14 890</b>	<b>468 204</b>
%	69,3%	27,5%	3,2%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2016 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	214 165	76 367	8 180	<b>298 712</b>
<b>TOTAL</b>	<b>214 165</b>	<b>76 367</b>	<b>8 180</b>	<b>298 712</b>
%	71,7%	25,6%	2,7%	100,0%

**Information sectorielle Bleecker au 31 août 2015**  
**Par Zones Géographiques**

**- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2015 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>13 650</b>	<b>20 309</b>	<b>3 333</b>	<b>37 292</b>
%	36,6%	54,5%	8,9%	100,0%
Autres produits d'exploitation	220	514	8	<b>741</b>
Charges d'exploitation	7 349	12 682	1 542	<b>21 573</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	17 902	1 311	-2 801	<b>16 411</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>24 422</b>	<b>9 451</b>	<b>-1 002</b>	<b>32 871</b>
%	74,3%	28,8%	-3,0%	100,0%
Produits Financiers	50	177	17	<b>244</b>
Charges Financières	5 298	3 850	540	<b>9 688</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-5 249</b>	<b>-3 673</b>	<b>-523</b>	<b>-9 445</b>
%	55,6%	38,9%	5,5%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>19 173</b>	<b>5 778</b>	<b>-1 525</b>	<b>23 426</b>
%	81,8%	24,7%	-6,5%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	8	-243	0	<b>-235</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>19 181</b>	<b>5 536</b>	<b>-1 525</b>	<b>23 191</b>
%	82,7%	23,9%	-6,6%	100,0%

**- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2015 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	289 560	114 030	15 090	<b>418 680</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>289 560</b>	<b>114 030</b>	<b>15 090</b>	<b>418 680</b>
%	69,2%	27,2%	3,6%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	159 269	16 942	<b>176 211</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>159 269</b>	<b>16 942</b>	<b>176 211</b>
%	0,0%	90,4%	9,6%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>289 560</b>	<b>273 299</b>	<b>32 032</b>	<b>594 891</b>
%	48,7%	45,9%	5,4%	100,0%

**- Dettes financières au 31 août 2015 -**

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	213 304	206 778	25 982	<b>446 064</b>
<b>TOTAL</b>	<b>213 304</b>	<b>206 778</b>	<b>25 982</b>	<b>446 064</b>
%	47,8%	46,4%	5,8%	100,0%

## 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 2015	Augmentations	Diminutions	31 08 2016
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

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

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

##### 10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2015	Augmentations	Diminutions	31 08 2016
Immeubles de placement	418 680	49 523	1 853	466 350
Actifs destinés à la vente	176 211	1 853	176 211	1 853
<b>Valeur nette</b>	<b>594 891</b>	<b>51 376</b>	<b>178 064</b>	<b>468 203</b>

Les immeubles de placement et les immobilisations en cours sont retenus à leur valeur d'expertise telle que définie par la norme IAS 40.

Au 31 août 2016, le Groupe BLEECKER détient 6 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2016, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble et possède 1 actif destinés à la vente.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Méthode par comparaison

Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2016 :

Société	Localisation		Surfaces (m²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/09/2016	Observations
Gabrielli	75	Paris XV	11 608	Bureaux	5 072 254 €	Loué
Gide	75	Paris IX	1 732		800 748 €	Loué
Néflier **	33	Pessac	6 652		964 731 €	Loué
			136		18 000 € *	Vacant
			3 896		214 000 € *	Vacance technique
Moussorgski	75	Paris VIII	1 104		739 647 €	Loué
Molière	75	Paris VIII	2 830	2 486 868 €	Loué	
			548	254 115 €	Loué	
			945	1 800 000 € *	Vacant	
Croix du Sud **	77	Lieusaint	1 785	Bureaux	333 111 €	Loué
			2 579	539 220 € *	Vacant	
			230	Commerces	54 700 € *	Vacant
Bleecker	77	Bussy St Georges	5 321	Activité	250 000 €	Loué
	59	Hem	3 600		181 115 €	Loué
Borodine	77	Bussy St Georges	14 151		1 110 213 €	Loué
Parc du Sextant **	77	Lieusaint	5 357		403 493 €	Loué
			647		52 300 € *	Vacant
Lulli	93	Blanc Mesnil	2 128		174 240 €	Loué
			5 004		300 240 € *	Vacant
Rameau	93	Saint Ouen	4 942		640 300 € *	Vacance technique
Ravel	92	Gennevilliers	8 833		993 364 €	Loué
Bellini	92	Gennevilliers	2 684		344 876 €	Loué
Racine	92	Gennevilliers	4 235		633 184 €	Loué
Busoni	92	Gennevilliers	10 609		1 339 779 €	Loué
			572		110 000 € *	Vacant
Salieri	92	Gennevilliers	8 788		1 066 623 €	Loué
Donizetti	92	Gennevilliers	5 229		809 885 €	Loué
Verdi	94	Vitry sur Seine	8 523		803 127 €	Loué
Mahler	75	Paris VIII	1 536	Bureaux	938 444 €	Loué
			312	Commerces	163 047 €	Loué
			57	Habitation	11 032 €	Loué
			352		114 400 € *	Vacance technique
Mallarmé	75	Paris IX	1 143	Bureaux	533 745 €	Loué
			246	Commerces	79 200 €	Loué
14 rue Lafayette	75	Paris IX	1 025	Bureaux	308 499 €	Loué
			327		147 150 € *	Vacant
			232		104 400 € *	Vacance technique
			187	Commerces	83 996 €	Loué
15 rue Lafayette	75	Paris IX	1 152	Bureaux	495 685 €	Loué
			152	Bureaux	81 400 € *	Loué à compter du 01/02/2017
			214	Commerces	80 696 €	Loué
Rostand	75	Paris II	1 135	Bureaux	576 127 €	Loué
			585	Commerces	257 493 €	Loué
			74	Commerces	30 000 € *	Vacant
			523	Habitation	164 061 €	Loué
TOTAL (détention 100%)			133 918		26 659 505 €	

\*Loyers prévisionnels    \*\*Partenariats : -SCI Néflier détenue à 50% par la SARL Brahms, elle-même détenue indirectement à 100% par Bleecker  
-SCI Croix du Sud détenue à 65% par la SARL Proust, elle-même détenue à 100% par Bleecker  
-SCI Parc du Sextant détenue à 65% par la SARL Mozart, elle-même détenue à 100% par Bleecker



Variation des immeubles :

En K€	31 08 2016	31 08 2015
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>418 680</b>	<b>541 770</b>
Acquisitions y compris CBI (*)	14 628	36 710
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre	22 950	
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	-1 853	-176 211
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	11 946	16 411
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>466 350</b>	<b>418 680</b>

(\*) Au 31.08.2015 acquisitions financés par emprunts bancaires : 24 370 K€, acquisitions financées par CBI : 12 340 K€

10.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2015	Augmentations	Diminutions	31 08 2016
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	85		37	48
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	20 029	2 631	16 458	6 202
<b>Valeur nette</b>	<b>20 114</b>	<b>2 631</b>	<b>16 495</b>	<b>6 250</b>

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Clients et comptes rattachés	14 219	6 565
Dépréciation	-1 952	-1 616
<b>Valeur nette</b>	<b>12 267</b>	<b>4 950</b>

10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Avances et acomptes versés	58	41
<b>Valeur nette</b>	<b>58</b>	<b>41</b>

#### 10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Créances fiscales & sociales	3 134	2 731
Créances sur cessions d'immobilisations	14	
Charges constatées d'avance	1 382	1 831
Débiteurs divers	2 218	2 854
<b>Valeur nette</b>	<b>6 748</b>	<b>7 416</b>

#### 10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Contrats CAP	30	287
<b>Valeur nette</b>	<b>30</b>	<b>287</b>

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2016, avec un logiciel standard, intégrant les critères de marché.

La norme IAS 39 a pour incidence dans les comptes consolidés du Groupe BLEECKER au 31 août 2016 l'enregistrement d'une somme de 30 K€ au titre des couvertures des taux variables pour les emprunts et les contrats de crédit-bail immobiliers.

#### 10.1.1.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Valeurs mobilières de placement	4	3
Disponibilités	849	2 319
Trésorerie	853	2 323
Découverts bancaires	-96	-67
<b>Valeur nette</b>	<b>757</b>	<b>2 256</b>

### 10.1.2 PASSIF

#### 10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2016, 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 2016, 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 2016	
	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 31 08 2015	Diminution 31 08 2016	Augmentation 31 08 2016	ENCOURS 31 08 2016	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2017	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2021	Remboursement au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>11 543</b>	<b>233</b>	<b>49 755</b>	<b>61 065</b>	<b>-1 079</b>	<b>59 986</b>	<b>-11 536</b>	<b>48 451</b>	<b>-48 451</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500		11 500	-11 500
Emprunts bancaires		190	49 620	49 430	-943	48 486	-11 536	36 951	-36 951
Intérêts provisionnés	43	43	135	135	-135				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>424 306</b>	<b>197 014</b>	<b>778</b>	<b>228 072</b>	<b>-13 853</b>	<b>214 219</b>	<b>-79 828</b>	<b>134 391</b>	<b>-134 391</b>
Emprunts bancaires	139 423	67 542	532	72 413	-6 362	66 051	-44 507	21 544	-21 544
Intérêts provisionnés	322	322	152	152	-152				
Crédit-bail	245 469	90 059		155 410	-7 243	148 168	-35 321	112 846	-112 846
Découvert bancaire	39 091	39 091	96	96	-96				
<b>Total dette brute</b>	<b>435 849</b>	<b>197 247</b>	<b>50 534</b>	<b>289 137</b>	<b>-14 932</b>	<b>274 205</b>	<b>-91 364</b>	<b>182 842</b>	<b>-182 842</b>

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

### 10.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Dépôts et cautionnements reçus	9 576	10 215
<b>Valeur nette</b>	<b>9 576</b>	<b>10 215</b>

Correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

### 10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Provisions pour risques et charges	0	123
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>123</b>

### 10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2016	31 08 2015
Dettes fiscales et sociales	3 889	3 915
Autres dettes	83	321
Produits constatés d'avance	8 234	3 524
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 848	6 053
<b>Total des dettes</b>	<b>18 054</b>	<b>13 812</b>



## 10.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 10.2.1 LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2016 est de 26 066 K€, dont 4 298 K€ de charges refacturées.

### 10.2.2 CHARGES OPERATIONNELLES

Les charges opérationnelles comprennent essentiellement :

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

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

### 10.2.3 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

Conformément à la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers retenu est la comptabilisation en charges.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, ainsi que l'impact lié aux instruments de couverture.

en K€	31 08 2016	31 08 2015
<b>Produits financiers</b>	<b>249</b>	<b>244</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>9 866</i>	<i>2 921</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>4 057</i>	<i>6 220</i>
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>13 923</b>	<b>9 141</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>13 674</b>	<b>8 898</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>257</i>	<i>547</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>		
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>13 931</b>	<b>9 445</b>

### 10.2.4 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

Les opérations non courantes ne sont pas significatives.

### 10.2.5 VARIATION DU PERIMETRE

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER a :

- constitué la SARL CALDARA, filiale à 100% de BLEECKER, afin de saisir des opportunités de développement,
- acquis 50% des parts sociales de la SCI CHATEAUDUN, ce qui porte désormais notre détention à 100%,
- acquis 100% du capital social des SCI 14 RUE LAFAYETTE et SCI 15 RUE LAFAYETTE,
- procédé à la fusion absorption des SARL ANATOLE FRANCE, BARTOK, VIVALDI par la SARL WAGNER.