

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 DE REFERENCE



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 décembre 2014, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1 Personnes responsables.....	4
1.2 Attestation des responsables du document de référence.....	4
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	5
3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES	6
4. FACTEURS DE RISQUES	12
4.1 Facteurs de risques liés à l'activité de la Société.....	12
4.2 Facteurs de risques financiers.....	18
4.3 Gestion et contrôle des risques au sein du Groupe	22
4.4 Procédures juridiques et d'arbitrage	23
5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....	23
5.1 Histoire et évolution de la Société	23
5.2 Investissements	29
6. APERCU DES ACTIVITES.....	31
6.1 Principales activités	31
6.2 Principaux marchés.....	33
7. ORGANIGRAMME	46
7.1 Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2014.....	46
7.2 Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2014.....	47
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	48
8.1 Principales immobilisations corporelles	48
8.2 Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.....	49
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	50
9.1 Situations financières	50
9.2 Résultat d'exploitation.....	51
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	52
10.1 Tableau de variation des capitaux propres	52
10.2 Flux de trésorerie consolidés.....	53
10.3 Conditions d'emprunts.....	54
10.4 Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux.....	54
10.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris.....	54
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES	55
11.1 Brevets et licences	55
11.2 Marques et licences	55
11.3 Noms de domaines	55
11.4 Recherche et développement.....	55
12. TENDANCES	55
12.1 Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31.08.2014) jusqu'à la date du présent document de référence	55
12.2 Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER	55
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	56
14. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	56
14.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance	56
14.2 Risques de conflit d'intérêt liés aux missions exercées par Sinouhé Immobilier.....	61
15. REMUNERATIONS ET AVANTAGES	62
15.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux dirigeants	62
15.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages.....	63
16. FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	63
16.1 Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance	63
16.2 Informations sur les contrats de services liant les membres du Directoire et/ou du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales.....	63
16.3 Comités spécialisés.....	63
16.4 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise.....	64
16.5 Pouvoirs et obligations du Directoire	64
16.6 Opérations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux, les mandataires sociaux ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2014.....	65
16.7 Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions.....	66
16.8 Contrôle interne.....	67

17. SALARIES	91
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	91
18.1 <i>Principaux actionnaires à la date du présent document de référence</i>	91
18.2 <i>Droits de vote des principaux actionnaires</i>	92
18.3 <i>Actionnaires significatifs de la Société</i>	93
18.4 <i>Accord portant sur le contrôle de la Société</i>	93
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	94
19.1 <i>Transactions avec les parties liées</i>	94
19.2 <i>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2014</i>	95
19.3 <i>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2013</i>	99
19.4 <i>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2012</i>	99
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	99
20.1 <i>Bilan et comptes annuels sociaux</i>	99
20.2 <i>Informations financières pro-forma (comptes sociaux)</i>	99
20.3 <i>États financiers consolidés</i>	99
20.4 <i>Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux</i>	100
20.5 <i>Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés</i>	102
20.6 <i>Honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	104
20.7 <i>Informations financières pro-forma (comptes consolidés)</i>	106
20.8 <i>États financiers consolidés</i>	106
20.9 <i>Vérification des informations financières historiques annuelles</i>	106
20.10 <i>Date des dernières informations financières annuelles</i>	106
20.11 <i>Informations intermédiaires et autres</i>	106
20.12 <i>Politique de distribution de dividendes</i>	106
20.13 <i>Procédures judiciaires et arbitrage</i>	106
20.14 <i>Changements significatifs de la situation financière ou commerciale</i>	106
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	107
21.1 <i>Capital Social</i>	107
21.2 <i>Acte constitutif et statuts</i>	110
22. CONTRATS IMPORTANTS	119
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	121
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	122
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	123
26. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2014	125
27. COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU COURS DU 1 ^{ER} TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (SEPTEMBRE, OCTOBRE ET NOVEMBRE 2014)	134
ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOUT 2014	136
ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOUT 2014	155
ANNEXE 3 – RAPPORT SUR LA RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE ET RAPPORT DE VERIFICATION DE LA SINCERITE DES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE BUREAU VERITAS	186
ANNEXE 4 – TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	226

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Personnes responsables

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

1.2 Attestation des responsables du document de référence

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

Nous 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 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 ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

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

Aucune observation ni réserve n'a été faite de la part des Commissaires aux Comptes au titre des exercices clos le 31.08.2012, 31.08.2013 et le 31.08.2014. »

Fait à Paris, le 22 décembre 2014

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON
Directeur Général

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaires aux Comptes titulaires

(i) **Grant Thornton**
100 Rue de Courcelles, 75017 Paris

(ii) **Farec**
29 Rue Claude Decaen, 75012 Paris

Commissaires aux Comptes suppléants

(i) **IGEC**
3 Rue Léon Jost, 75017 Paris

(ii) **Monsieur Gérard WUILLAUME**
7 Chaussée de Varennes, 94520 Périgny sur Yerres

3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières sélectionnées et présentées ci-dessous sont issues des états financiers consolidés de BLEECKER établis selon les normes IFRS. Elles présentent des extraits du bilan, du compte de résultat et du tableau des flux de trésorerie des états financiers consolidés (audités) de la Société pour les exercices clos les 31 août 2014, 2013 et 2012.

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 2014, 2013 et 2012. Ils figurent en Section 20.3 du présent document de référence et ont été audités par Grant Thornton et Farec dont les rapports figurent en Section 20.5 du présent document de référence.

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

1. BILANS CONSOLIDÉS

(en K €)	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2012
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	565 208	574 995	456 637
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	3 000	3 000	3 000
Immeubles de placement	541 770	552 680	445 410
Immobilisations financières	20 438	19 315	8 227
ACTIFS COURANTS	41 317	21 745	20 078
<i>Dont actifs destinés à la vente</i>	11 973	0	0
<i>Dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	5 450	1 277	4 845
TOTAL ACTIF	606 525	596 740	476 716

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

(en K €)	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2012
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	134 202	123 220	100 970
<i>CAPITAUX PROPRES - PART</i>			
GROUPE	130 011	118 995	98 039
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS</i>			
MINORITAIRES	4 191	4 225	2 931
PASSIFS NON COURANTS	390 614	342 113	255 892
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	147 579	181 647	180 554
PASSIFS COURANTS	81 709	131 407	119 854
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	26 092	61 096	65 783
TOTAL PASSIF	606 525	596 740	476 716

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K €)	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2012
COMPTE DE RESULTAT			
Produits opérationnels	34 125	33 110	29 927
Charges opérationnelles	22 382	18 306	17 475
Juste valeur des immeubles	13 165	14 541	21 511
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif	24 908	29 435	33 963
Résultat des cessions d'actifs	-762	0	58
Résultat opérationnel après cession d'actif	24 146	29 345	34 021
Produits financiers	150	120	430
Charges financières	13 143	7 250	9 727
Résultat financier	-12 993	-7 130	-9 297
Variation de périmètre	0	0	0
Résultat net	11 153	22 215	24 724

3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	31/08/2014	31/08/2013	31/08/2012
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	(17 073)	26 370	6 978
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	10 979	(15 693)	2 556
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	10 086	(14 551)	(7 741)
Variation de trésorerie	3 992	(3 874)	1 792
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	970	4 845	3 053
Trésorerie à la clôture de l'exercice(*)	4 962	970	4 845

(*) trésorerie nette des découverts bancaires

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

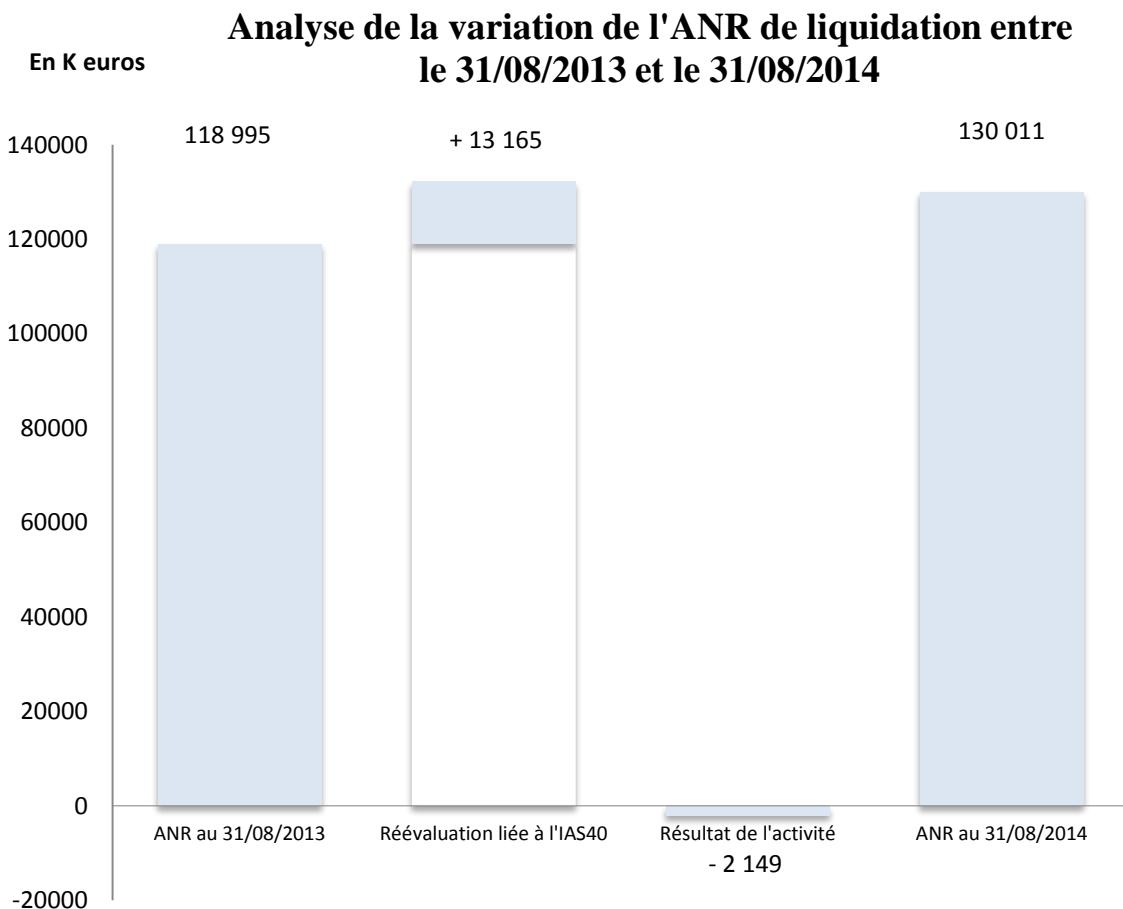
	ANR EPRA de liquidation		
	31/08/2014	31/08/2013	31/08/2012
<i>En milliers d'euros</i>			
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	130 011	118 995	98 039
Retraitements droits inclus (Cf. valeurs d'expertise)	0	0	0
ANR de liquidation	130 011	118 995	98 039
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)	-424	-3 552	-69
Passifs dérivés à la juste valeur	1 769	1 480	418
ANR EPRA de liquidation	131 356	116 923	98 388
<i>Nombre d'actions diluées</i>	1 124 686	1 124 686	1 124 686
ANR de liquidation par action	116.79	103.96	87.48

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

L'ANR EPRA de liquidation s'établit à 130 millions d'euros au 31 août 2014. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droits des actifs immobiliers expertisés pour les comptes au 31 août 2014 à laquelle s'ajoute le montant hors droits de l'actif reclassé en actif courant soit 553,743 millions d'euros.

		ANR EPRA de reconstitution		
		31/08/2014	31/08/2013	31/08/2012
<i>En milliers d'euros</i>				
ANR de liquidation		130 011	118 995	98 039
<i>Retraitements droits inclus</i>		29 193	27 152	17 323
ANR de reconstitution		159 204	146 147	115 362
Actifs dérivés à la juste valeur (couvertures d'emprunt)		-424	-3 552	-69
Passifs dérivés à la juste valeur		1 769	1 480	418
ANR EPRA de reconstitution		160 549	144 075	115 711
<i>Nombre d'actions diluées</i>		1 124 686	1 124 686	1 124 686
ANR de reconstitution par action		142.75	128.10	102.88

Le graphique ci-dessous décompose la variation de l'ANR de liquidation du Groupe Bleecker entre le 31 août 2013 et le 31 août 2014.



Dette nette et Loan To Value (LTV)

	31/08/2014	31/08/2013	31/08/2012
<i>En milliers d'euros</i>			
Dette nette de la trésorerie (A)	409 606	394 404	309 860
<i>Immeubles (B)</i>	<i>553 743</i>	<i>552 680</i>	<i>445 410</i>
LTV = (A)/(B)	74%	71%	70%

5. EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DU 01.09.2013 AU 19.12 2014

Date	Ouverture	+ haut	+bas	Clôture	Volume
30/09/2013	52.00	52.00	52.00	52.00	150
03/10/2013	51.00	51.00	51.00	51.00	50
26/11/2013	48.00	48.00	48.00	48.00	7
29/11/2013	48.00	48.00	48.00	48.00	8
03/12/2013	40.25	40.25	40.25	40.25	5
19/12/2013	36.25	36.25	36.25	36.25	47
12/03/2014	43.82	45.00	43.82	45.00	31
17/03/2014	45.00	45.00	45.00	45.00	10
14/04/2014	45.50	45.50	45.50	45.50	4
06/05/2014	46.00	46.00	46.00	46.00	25
08/05/2014	44.00	44.00	44.00	44.00	4
12/05/2014	32.10	32.10	32.10	32.10	1 120
15/05/2014	42.70	42.70	42.70	42.70	124
16/05/2014	44.00	44.00	44.00	44.00	3
27/05/2014	43.12	43.12	43.12	43.12	57
12/06/2014	47.00	47.00	47.00	47.00	5
23/06/2014	46.98	46.98	46.98	46.98	20
25/06/2014	38.30	38.30	38.30	38.30	21
18/07/2014	34.49	34.49	34.49	34.49	40
07/08/2014	34.00	37.40	34.00	37.40	56
01/09/2014	33.76	33.76	33.76	33.76	3
03/09/2014	30.71	30.71	30.71	30.71	50
08/09/2014	30.80	30.80	30.80	30.80	17
10/09/2014	40.98	40.98	40.98	40.98	58
12/09/2014	35.00	35.00	35.00	35.00	57
15/09/2014	35.00	35.00	35.00	35.00	78
29/09/2014	42.28	42.28	42.28	42.28	25
30/09/2014	46.50	46.50	46.50	46.50	250
08/10/2014	51.00	51.00	51.00	51.00	366
13.10.2014	41.50	41.50	41.50	41.50	10
11.11.2014	45.00	45.00	45.00	45.00	50
09.12.2014	43.00	43.00	43.00	43.00	10
11.12.2014	43.00	43.00	43.00	43.00	114

Source : EURONEXT Paris

Nota : Il n'y a pas eu de volume échangé entre le 01/09/2013 et le 30/09/2013

4. FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

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

- *Un ralentissement de la conjoncture économique nationale et internationale et/ou du marché immobilier pourrait notamment entraîner :*
 - a) une baisse du niveau de la demande de location d'actifs immobiliers ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs ;
 - b) une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers affectant la capacité du Groupe à négocier le renouvellement de baux et l'augmentation des loyers ;
 - c) une dégradation de la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations vis-à-vis de celui-ci, et notamment à payer leurs loyers.
- *Une baisse 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 peser sur les revenus locatifs du Groupe BLECKER, dont la variation résulte uniquement de leur indexation sur des indices usuels tels que ceux précités.
- *Une augmentation sensible des taux d'intérêts* serait susceptible d'entraîner un renchérissement des opérations d'investissement financées par endettement et une baisse de la valeur du portefeuille immobilier du Groupe BLECKER (du fait, notamment, du renchérissement du coût de l'emprunt). Par ailleurs, une telle hausse aurait pour effet d'impacter défavorablement les résultats du Groupe BLECKER dont la majorité du patrimoine immobilier a été financée par emprunts bancaires à taux variable, certains d'entre eux ne faisant pas l'objet d'opérations de couverture de taux (cf. « *Risque de liquidité* » au paragraphe 4.2.3 ci-dessous).

4.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

4.1.3 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux

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

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

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

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

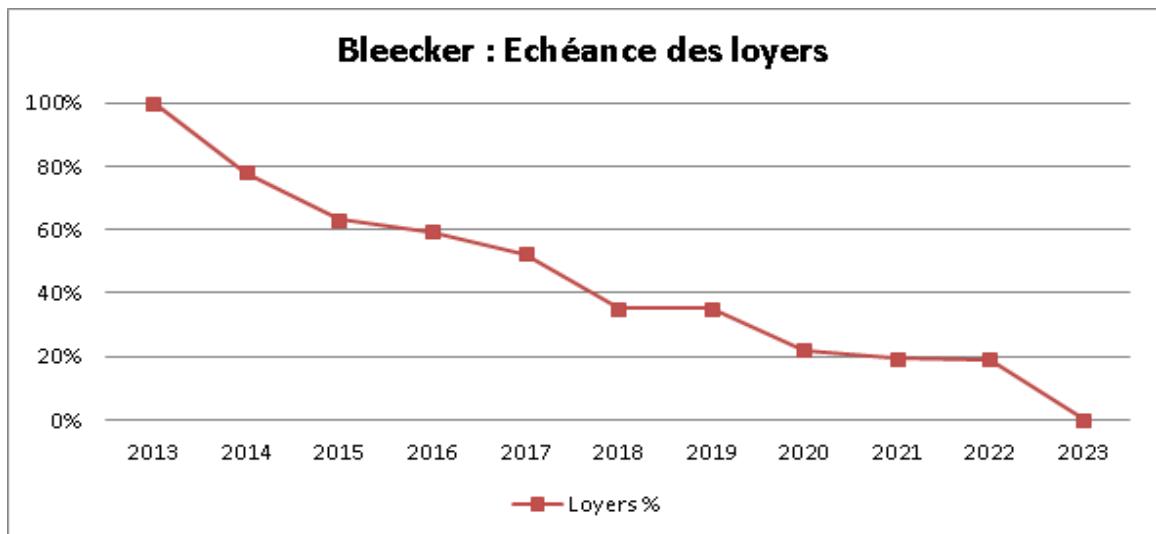
L'activité du Groupe consiste à louer à des tiers son patrimoine immobilier principalement à usage de bureaux, locaux d'activité, logistique et commerces. La majorité des baux conclus sont des baux commerciaux.

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

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

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

Au 31 août 2014, le taux de vacance géographique, rapport entre le nombre de m² vacants et la surface totale, s'établit à 11,70%. Il intègre notamment une vacance induite par les actifs en rénovation de 2,70%. La variation du taux de vacance qui passe de 9,78 % au titre de l'exercice précédent à 11,70%, s'explique essentiellement par la libération, à effet du 31 décembre 2013 de 4 800 m² sur l'actif de la SARL BARTOK, compensée par la commercialisation de 56% des surfaces vacantes sur l'actif de la SARL RAVEL.



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

4.1.5 Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

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

A la date du présent document de référence, les 8 principaux baux ayant la plus forte contribution aux loyers facturés par le Groupe BLEECKER (sur 66 baux au total) représentent 60% des loyers facturés.

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

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

4.1.7 Risques liés au patrimoine immobilier

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

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

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évolution du patrimoine du Groupe, ainsi que sur le résultat opérationnel. À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 0,25% des taux de rendements pourrait entraîner une baisse de valorisation de l'ordre de 4,7% de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concerne l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Bleeker), soit environ -25,943 millions d'euros sur la base de valorisation en bloc des actifs au 31 août 2014 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé global de l'ordre de - 25,943 millions d'euros.

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

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

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

- Risques environnementaux et liés à la santé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 95% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant dudit régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes versés, le cas échéant, par des filiales ayant opté pour ce régime doivent être intégralement distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Facteurs de risques financiers

4.2.1 Le risque de taux d'intérêt

A la date du 31 août 2014, la dette bancaire à taux variable du Groupe BLEECKER, contractée auprès de plusieurs établissements de crédit, s'élevait à 410,846 millions d'euros.

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce taux est généralement déterminé sur la base de l'Euribor 3 mois, augmenté d'une marge fixe. En conséquence, une hausse des taux d'intérêts serait susceptible d'impacter défavorablement la situation financière et le résultat net du Groupe BLEECKER. Le Groupe BLEECKER couvre sa dette bancaire à taux variable par la souscription de plusieurs instruments de couverture. Il est précisé que les instruments de couverture deviennent efficaces à partir d'un EURIBOR de 2,163% (Cf 9.5.5. Instruments financiers - de l'annexe 2 – Comptes consolidés au 31.08.2014 – page 173). A noter toutefois que la ligne de crédit corporate, tirée à hauteur de 39 M€ au 31 août 2014, ne fait pas l'objet d'une couverture de taux.

4.2.2 Le risque de marché

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

4.2.3 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence d'une ligne de crédit corporate disponible de 39 M€ et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à la ligne de crédit corporate.

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

La ligne de crédit corporate de 39 M€ gérée par BLEECKER en fonction des besoins exprimés par elle-même et ses filiales, était tirée au 31 août 2014 à hauteur de 39 €. Cette ligne de crédit bancaire a été renouvelée en septembre 2011 pour une durée de 5 ans.

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

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

Le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir ; étant noté que le montant en capital de la dette à moins d'un an s'élève au 31 août 2014 à 25 M€, pour un endettement bancaire total de 415 M€, comprenant notamment une convention de crédit bancaire d'un montant maximum de 56.089.579,50 € sur une durée de quatre ans souscrite par le Groupe BLEECKER le 17 juillet 2008 et modifiée par avenant du 16 juillet 2013.

Cette convention de crédit bancaire a été renégociée et notamment prorogée pour une durée de 4 ans à compter du 24 octobre 2014, soit postérieurement à la clôture de l'exercice du 31 août 2014. Elle porte désormais sur un montant global de 84 M€ et bénéficie à 8 filiales :

- Les SARL BORODINE, BARTOK, ROSTAND, les SCI CARRE BOSSUET, DE LA CROIX DU SUD qui bénéficiaient déjà de ce financement, étant précisé que la SNC DES ETOILES a vendu son actif et remboursé sa quote-part de prêt au cours de l'exercice ;
- Les SARL VIVALDI et WAGNER dont les prêts arrivaient à échéance le 31 janvier 2015 ;
- la SARL BUSONI pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage de bureaux et activités sis sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92) réalisée le 24 octobre 2014.

Certains contrats de financement bancaire prévoient outre les clauses courantes d'exigibilité, les *covenants* usuels suivants qui concernent 10 sociétés :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 8 sociétés du Groupe BLECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 65% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, tous les 2 ans, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit 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 ; 5 sociétés du Groupe BLECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLECKER 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 2014, comme au 31 août 2013, le Groupe BLECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

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

- s'agissant du ratio LTV, au cours du test sur la base des valeurs d'expertise du 31 août 2014, le ratio le plus élevé constaté est de 58,6% (calculé contractuellement sur 5 sociétés) alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 65% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2014, le ratio le moins élevé constaté était de 298% pour 5 sociétés, alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 200% (calculé contractuellement sur 5 sociétés) au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2014, les ratios les moins élevés étaient de 125% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 110% au minimum.

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

Le tableau ci-dessous présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 31 août 2014, l'échéancier des paiements pour les années 2015 à 2019 et au-delà :

Soldes en €	ENCOURS 31 08 2014	Remboursement	ENCOURS	Remboursement								
		< 1 an	31 08 2015	1 à 2 ans	31 08 2016	2 à 3 ans	31 08 2017	3 à 4 ans	31 08 2018	4 à 5 ans	31 08 2019	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	4 210	-10	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	-4 200	0	0
Emprunts bancaires	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	0	4 200	-4 200	0	0
Intérêts provisionnés	10	-10	0	0	0	0						
Crédit-bail	-											
Dettes à taux variable	410 846	-35 803	375 042	-14 401	360 642	-68 456	292 185	-54 646	237 539	-23 405	214 134	-214 134
Emprunts bancaires	129 707	-25 292	104 415	-4 217	100 198	-57 576	42 622	-3 393	39 229	-10 185	29 045	-29 045
<i>Ajustement com emprunt IAS 39</i>	-2 192	374	-1 395	308	-1 087	239	-847	173	-674	152	-522	522
<i>Dotation IAS 39</i>	423											
Intérêts provisionnés	302	-302	0	0	0	0						
Crédit-bail	241 385	-9 722	231 663	-10 184	221 480	-10 881	210 599	-12 289	198 310	-13 220	185 089	-185 089
Découvert bancaire	39 452	-488	38 964	0	38 964	0	38 964	-38 964	0			
Total Dettes	415 056	-35 813	379 242	-14 401	364 842	-68 456	296 385	-54 646	241 739	-27 605	214 134	-214 134

Note :

Les crédits dont la mise à disposition n'est pas totale à la clôture (opérations de développement en cours de réalisation) sont le cas échéant, repris ici pour leur montant effectivement tiré (hors crédit-bail).
Les remboursements à moins d'un an d'emprunts bancaires, d'un montant de 35,813 M€ ont été refinancés le 24.10.2014 Cf 10.5 page 54.

4.2.4 Le risque de contrepartie

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

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

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

4.2.5 Le risque sur actions

A la date du présent document de référence, la Société ne détient pas de participations dans des sociétés cotées, et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions, à l'exception des 2.000 actions propres qu'elle détient.

4.3 Gestion et contrôle des risques au sein du Groupe

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

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

4.3.2 Assurance des immeubles

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

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

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

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

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

4.4 Procédures juridiques et d'arbitrage

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

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société

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

La Société ne possède pas de nom commercial.

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

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

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

5.1.3 Date de constitution et durée de la Société

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société est soumise au droit français.

5.1.5 Évènements marquants dans le développement de la Société

1909 : création de la société CFEG.

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

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

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

1931 : participation à la création de la Banque Populaire.

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

Années 1950 – 1970 : d'une production quasi nulle, CFEG se hissera dans les tous premiers rangs de fournisseurs de bois de mine pour les Charbonnages de France, avec plus de 100.000 m³ de bois produits chaque année, de producteur de traverses de chemin de fer et dans les années 1970, de producteur de poteaux de ligne en bois avec plus de 300.000 appuis fournis par an.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 28 juin 2007, le capital social a été :

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

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

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

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

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

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

Le 6 décembre 2007 :

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

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

Le 21 février 2008 :

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

La SCI NEFLIER a réceptionné :

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

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

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

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

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

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

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

- la SARL BORODINE du contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble sis à BUSSY SAINT-GEORGES (77) Avenue de l'Europe,

- la SARL SAINT-SAENS du contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble sis à SATOLAS-ET-BONCE (38) ZAC de CHESNES NORD.

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

Le 12 décembre 2008 :

- la SARL BELLINI a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement à GENNEVILLIERS (92), Boulevard Louise Michel, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 2.684 m².
- la SARL RACINE a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement à GENNEVILLIERS (92), 101 avenue Louis Roche, consistant en un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 4.235 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEIF a parallèlement à ces activités développé un pôle immobilier.

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

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

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

Le 17 novembre 2011, la SCI NEFLIER, détenue à 50 % par BLEECKER a réceptionné l'immeuble à usage de bureaux d'une surface de 913 m² environ, situé à PESSAC (33360), qui avait fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière en date du 12 avril 2011.

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

2012 : Le 1^{er} août 2012, la société WAGNER détenue à 100 % par BLEECKER, a signé un bail commercial de 9 ans dont 6 ans fermes à effet au 1^{er} janvier 2013, portant sur la totalité de son actif sis à COMBS LA VILLE (77).

2013 : Le 26 février 2013, 63000 actions BLEECKER ont été annulées sur les 95000 actions BLEECKER auto-détenues.

Le 1^{er} mars 2013, la SARL CARAFA, détenue à 100% par BLEECKER, a signé un contrat de crédit-bail immobilier portant sur le financement de la construction, sur un terrain situé à VITRY-SUR-SEINE (Val-de-Marne) 115-123 Quai Jules Guesde, d'un immeuble à usage principal de bureaux d'une SHON d'environ 24.620 m². La livraison de cet immeuble est prévue au plus tard le 15 janvier 2015. Cet immeuble est intégralement loué en l'état futur d'achèvement pour une durée ferme de 10 ans.

Le Groupe BLEECKER bénéficie depuis le 16 juillet 2013 de la prorogation d'une convention de crédit bancaire et d'une nouvelle ouverture de crédit bancaire pour un montant global de 56,089 M€.

Le 27 septembre 2013, la SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, a procédé à la réception d'un nouveau bâtiment à usage de bureaux et d'activité d'une surface d'environ 963 m² situé à PESSAC (33660), objet d'un contrat de promotion immobilière signé le 2 mars 2013. Cet immeuble est intégralement loué. Depuis le 15 octobre 2013, la SCI NEFLIER bénéficie d'un prêt bancaire d'un montant de 750.000 € pour le financement partiel de cet immeuble.

Le 23 décembre 2013, la SARL MOLIERE, détenue à 100% par BLEECKER, a, dans le cadre d'une opération de cession-bail, vendu son bien immobilier, sis 39 Avenue George V à PARIS (75008), à un pool de financement, moyennant le prix contrat en mains de 95 M€.

Ce même pool de financement a le même jour, sur ce même bien immobilier, consenti un contrat de crédit-bail immobilier à la SARL MOLIERE, pour un engagement financier HT limité à 95 M€ sur une durée de 16 ans à compter du 23 décembre 2013.

2014 : Le 18 mars 2014, la SNC DES ETOILES, filiale à 51 % de BLEECKER, a cédé son actif immobilier sis à SERRIS (77) Zac des Etoiles – 16 cours du Danube, moyennant le prix de 14.100.000 €.

Le 10 juin 2014, 30 000 actions BLEECKER ont été annulées sur les 32 000 actions BLEECKER auto-détenues.

Le 24 octobre 2014, la SARL BUSONI, détenue à 100% par BLEECKER, a acquis un immeuble à usage de locaux d'activité et de bureaux sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92).

Le 12 décembre 2014, la SARL SALIERI, détenue à 100 % par BLEECKER a signé un contrat de crédit-bail immobilier portant sur le financement d'un immeuble à usage de locaux d'activité et de bureaux sur le Périville de GENNEVILLIERS (92).

Le 18 décembre 2014, la SA BLEECKER a acquis l'immeuble à usage de locaux d'activité sis à HEM (59) - ZAC des 4 vents, suite à la levée le 1^{er} août 2014, de la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002.

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois dernières années

5.2.1.1 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2014

Participations

BLEECKER a constitué les SARL suivantes :

- BUSONI
- SALIERI

qu'elle détient à 100 %.

Livraison d'immeuble

Le Groupe BLEECKER a réceptionné le 27 septembre 2013, un nouvel immeuble à usage de bureaux appartenant à la SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, d'une valeur de 1,165 M€. Cet immeuble est intégralement loué.

Cession-Bail

Le 23 décembre 2013, la SARL MOLIERE a, dans le cadre d'une opération de cession-bail, vendu son bien immobilier, sis 39 Avenue George V à PARIS (75008), à un pool de financement, moyennant le prix contrat en mains de 95 M€.

Ce même pool de financement a le même jour, sur ce même bien immobilier, consenti un contrat de crédit-bail immobilier à la SARL MOLIERE, pour un engagement financier HT limité à 95 M€ sur une durée de 16 ans à compter du 23 décembre 2013.

Cession

La SNC DES ETOILES détenue à 51% par BLEECKER, a cédé le 18 mars 2014 un actif immobilier sis à SERRIS (77), moyennant le prix de 14,1 M€.

5.2.1.2 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2013

Acquisition par voie de Crédit-bail immobilier

Un contrat de crédit-bail immobilier a été signé le 1^{er} mars 2013 par la SARL CARAFA. Il porte sur le financement, plafonné à 85 968 844 € HT, de la construction, sur un terrain situé à VITRY-SUR-SEINE (Val-de-Marne) 115-123 Quai Jules Guesde, d'un immeuble à usage principal de bureaux d'une SHON d'environ 24.620 m². Cet immeuble fera l'objet du label BBC, il est intégralement loué en l'état futur d'achèvement pour une durée ferme de 10 ans à compter de sa prise d'effet. La livraison de l'immeuble est prévue au plus tard le 15 janvier 2015.

5.2.1.3 Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 août 2012

Participations

BLEECKER a constitué les SARL suivantes :

- CARAFA
- GABRIELLI
- SCARLATTI

détenues à 100 %.

Livraison d'immeuble

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

Acquisition par voie de Crédit-bail immobilier

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

Cession

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

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le 12 décembre 2014, la SARL SALIERI a acquis par voie de crédit bail un immeuble à usage de locaux d'activité et bureaux sis 101 avenue Louis Roche sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92).

Le 24 octobre 2014, la SARL BUSONI, a acquis un immeuble à usage d'activité et bureaux sis 101 avenue Louis Roche sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92).

Le 1^{er} août 2014, la SA BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM (59) - ZAC des 4 vents. L'acquisition de l'immeuble a été réalisée le 18 décembre 2014.

5.2.3 Perspectives d'investissements

Dans un contexte incertain doublé d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques, BLEECKER poursuit son recentrage sur les projets d'investissements en immeubles de

bureaux parisiens restructurés. Toutefois, les actifs sécurisés et de très bonne qualité sont très recherchés. BLEECKER étudie des opportunités d'investissement en locaux d'activités récents dont l'acquisition présenterait une synergie avec des actifs appartenant déjà à certaines filiales de BLEECKER.

Concernant son portefeuille, BLEECKER s'attache au travers d'un asset management actif à (i) la revalorisation de ses propres actifs tels que les immeubles parisiens du 11 rue de Saint Florentin par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et (ii) apporte un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation des besoins de ces derniers dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs et souhaite profiter des opportunités de financement ou de refinancement offertes par le marché.

A cet égard, BLEECKER a anticipé le refinancement des actifs détenus par les SARL VIVALDI et WAGNER en renégociant le 24 octobre 2014 (et donc postérieurement à la clôture du 31 août 2014) la convention de crédit bancaire mise en place initialement le 17 juillet 2008, laquelle a désormais une durée de 4 ans, porte sur un montant global de 84 M€ et sur 8 actifs du Groupe BLEECKER, dont un nouvel actif sis à Gennevilliers acquis le même jour.

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

6. APERCU DES ACTIVITES

6.1 Principales activités

6.1.1 Activités actuelles

BLEECKER est une société foncière cotée spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui s'est développée sur le marché des bureaux, locaux d'activités et plateformes logistiques. Au 31 août 2014, le Groupe BLEECKER possède un patrimoine d'une valeur de 553,743 millions d'euros.

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

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 2014, un patrimoine de 230.583 m². Il est composé de 25 actifs, (cf. paragraphe 8.1 « Principales immobilisations corporelles »).

Au 31 août 2014, les actifs de la région Paris/Ile de France représentent 88,8% du chiffre d'affaires total du Groupe BLEECKER.

6.1.1.1 Prise en compte du développement durable

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

Pour répondre aux obligations issues du Décret N° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociétale et environnementale, BLEECKER communique dans un rapport intitulé « RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE » joint en annexe III, les actions menées et les orientations prises par BLEECKER.

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

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

La réduction de l'empreinte écologique de 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 engagé dans une démarche permettant d'évaluer et de suivre les performances environnementales de ses actifs afin d'identifier les principaux leviers d'action, qu'ils soient liés à la gestion courante des immeubles en collaboration avec les locataires, ou dans le cadre de travaux modifcatifs.

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 représentent près de 34,5% (en surface) du patrimoine.*

6.1.2 Activités futures

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

6.1.3 Stratégie

Les objectifs du Groupe BLEECKER sont triples :

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

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

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

6.2 Principaux marchés

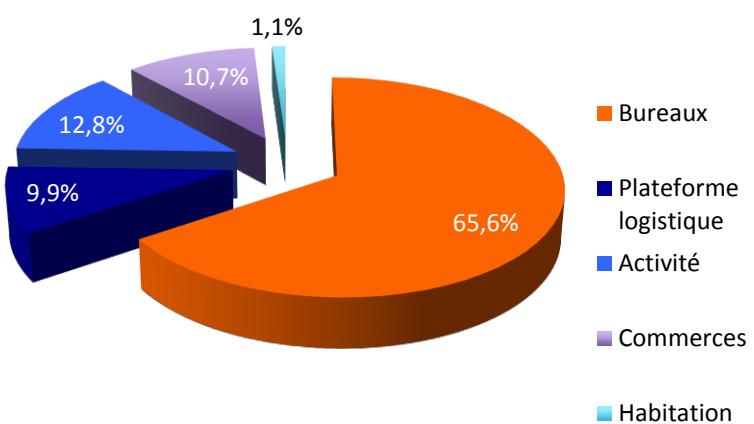
6.2.1 Marchés sur lequel le Groupe BLEECKER intervient

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

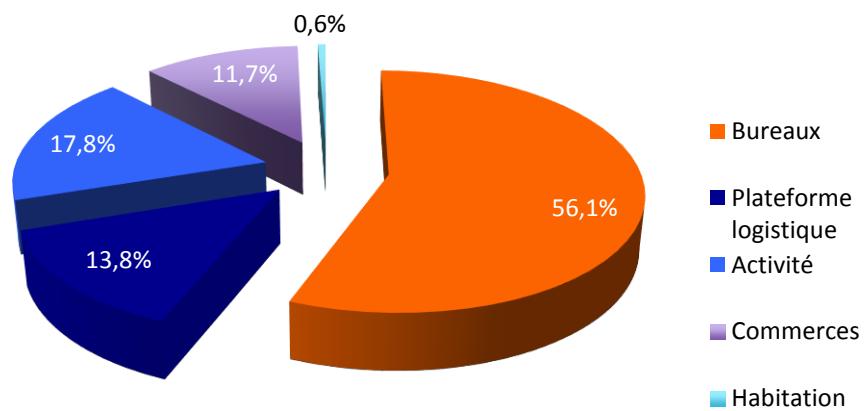
Les graphiques ci-dessous présentent l'information sectorielle du Groupe BLEECKER au 31 août 2014, en pourcentage des valeurs d'actif et en pourcentage du chiffre d'affaires consolidé par affectation.

6.2.2 Ventilation par type d'actif au 31 août 2014

- En pourcentage des valeurs d'actif :

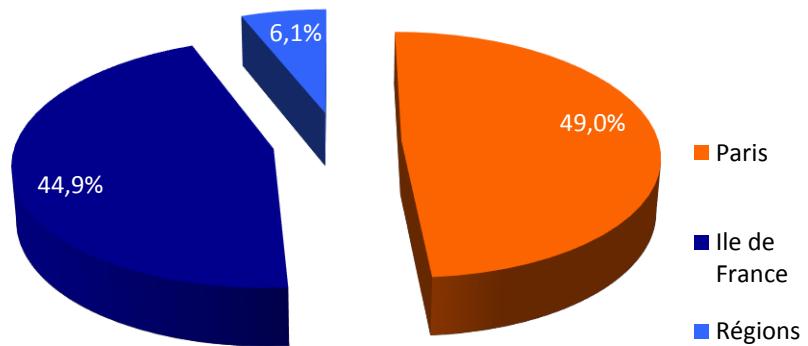


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

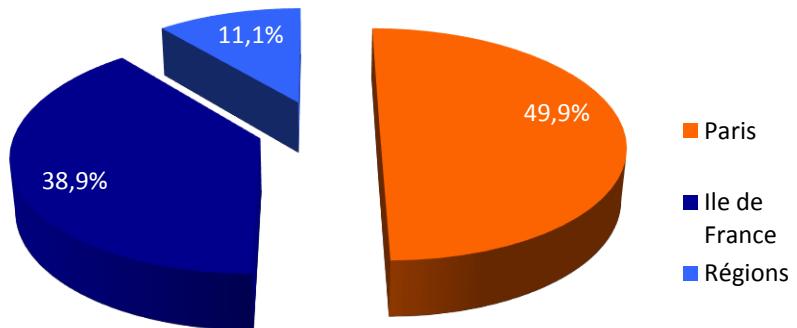


6.2.3 Ventilation géographique au 31 août 2014

- En pourcentage des valeurs d'actif :



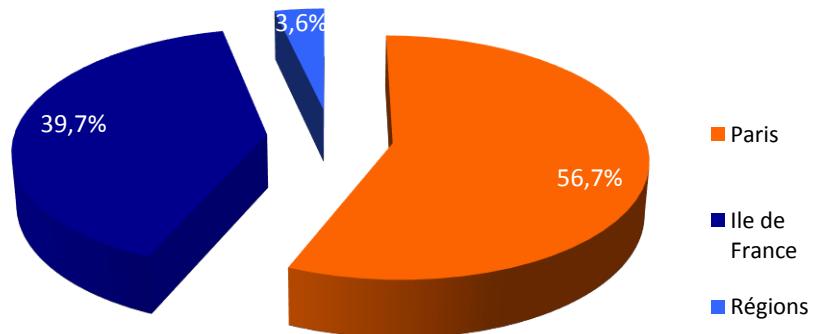
- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :



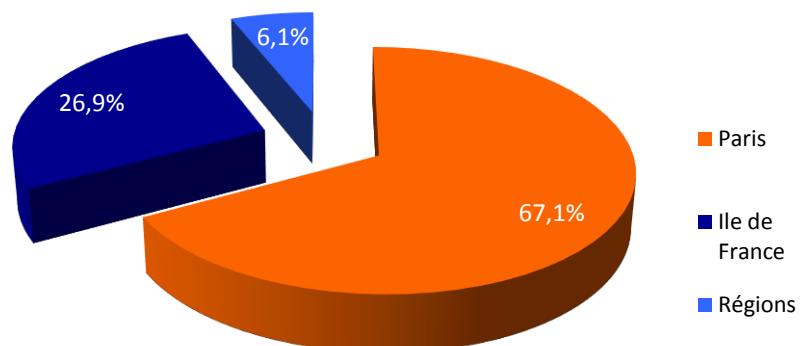
6.2.4 Ventilation géographique par types d'actifs au 31 août 2014

Bureaux

- En pourcentage des valeurs d'actif :

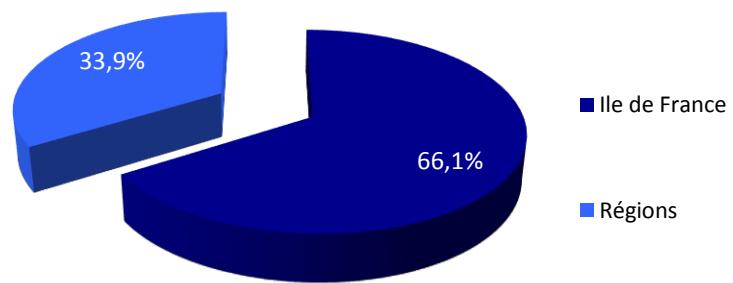


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

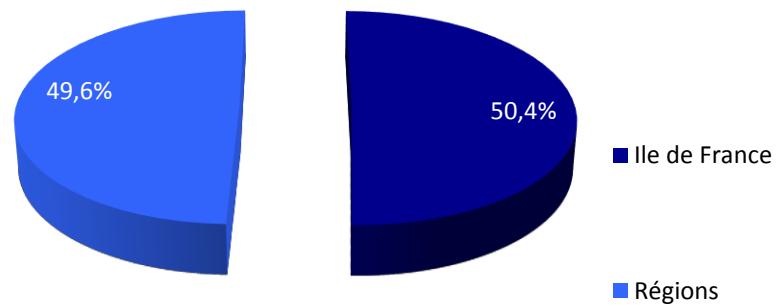


Plateformes Logistiques

- En pourcentage des valeurs d'actif :

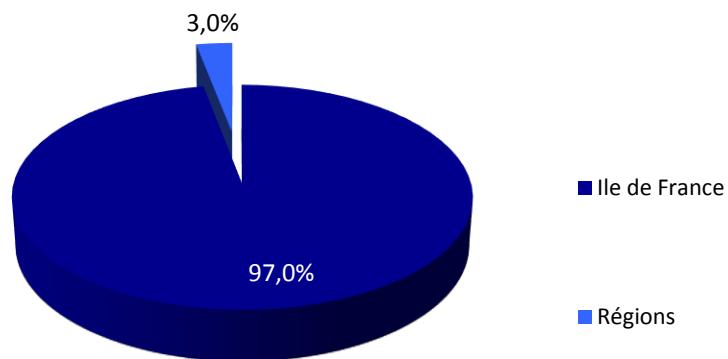


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :

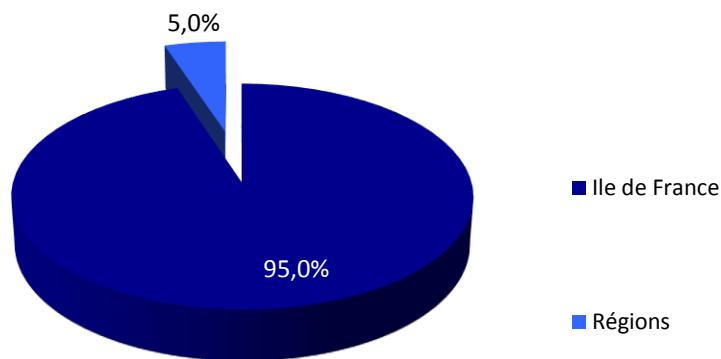


Activités

- En pourcentage des valeurs d'actif :

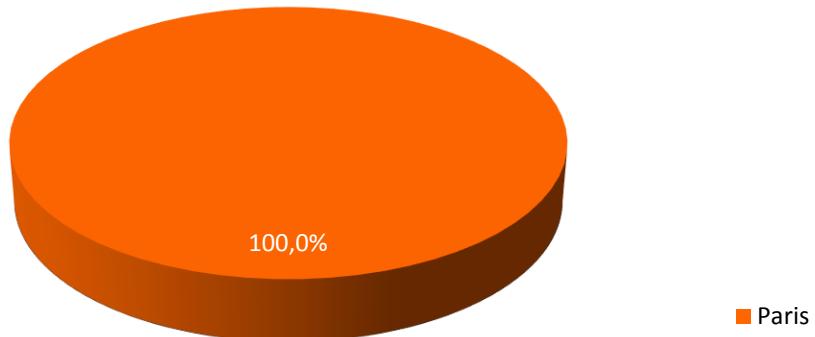


- En pourcentage du chiffre d'affaires consolidé :



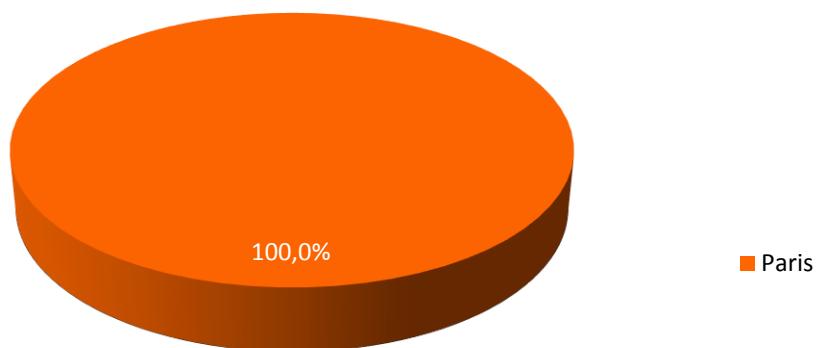
Commerces

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



Habitation

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



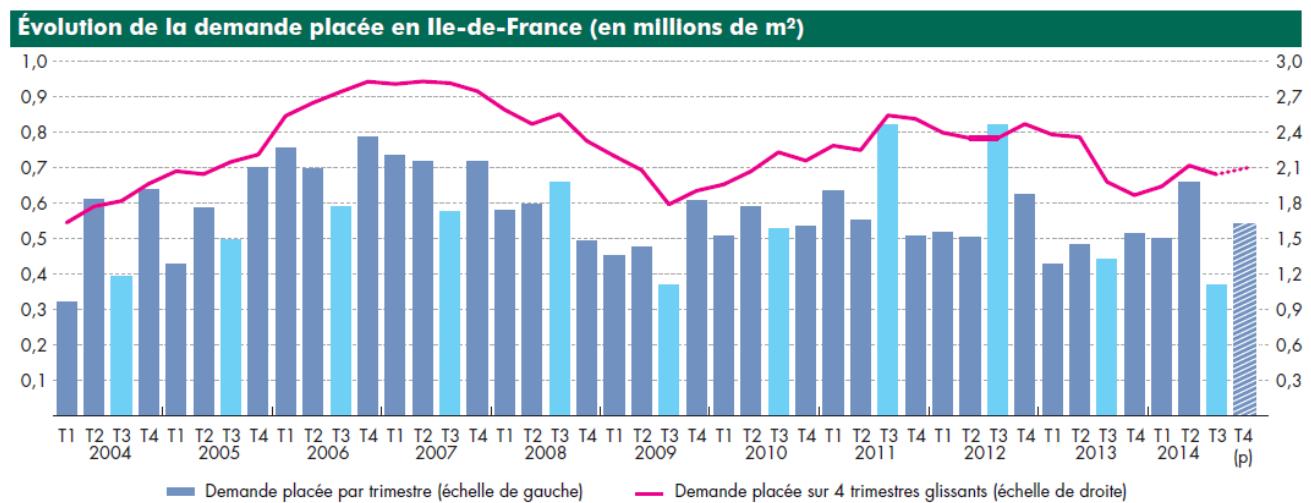
6.2.5 Ventilation du chiffre d'affaires par zones géographiques au 31 août 2014

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2014 -

En K€	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	15 815	12 330	3 526	31 670
%	49,9%	38,9%	11,1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	1 368	1 080	6	2 455
Charges d'exploitation	10 943	10 145	1 293	22 382
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	8 416	5 098	-349	13 165
Résultat opérationnel	14 656	8 363	1 890	24 908
%	58,8%	33,6%	7,6%	100,0%
Produits Financiers	73	55	21	150
Charges financières	7 019	5 123	1 001	13 143
Résultat Financier	-6 946	-5 068	-979	-12 993
%	53,5%	39,0%	7,5%	100,0%
Résultat courant	7 710	3 295	910	11 915
%	64,7%	27,7%	7,6%	100,0%
Résultat exceptionnel	0	-762	0	-762
Résultat net consolidé	7 710	2 533	910	11 153
%	69,1%	22,7%	8,2%	100,0%

6.2.6 Le marché de bureaux en Ile de France

Comme le précisent les études CB Richard Ellis « Market View » du 3^{ème} trimestre 2014, sur les 9 premiers mois de l'année 2014, la demande placée en Ile-de-France atteint un niveau relativement correct avec 1,53 million de m² (+13% sur un an) dont 599.000 m² pour 45 transactions > 5.000 m² (+24% en un an en volumes). Pour autant, le net ralentissement des commercialisations au 3^{ème} trimestre (seulement 369.000 m² placés, soit -17% par rapport à la même période l'an dernier), principalement imputable au fléchissement des grandes transactions (11 > 5.000 m² signées pour 91.900 m²), est venu rappeler le contexte difficile dans lequel évoluent les entreprises, notamment eu égard à la croissance économique atone. En petites et moyennes surfaces (< 5.000 m²), l'activité du trimestre marque également un repli, bien que plus léger (277.000 m² placés, -7% sur un an).



Source : CBRE / Immostat

Depuis le début d'année, les utilisateurs dont les activités sont liées à l'industrie au sens large ont principalement animé le marché, concentrant 32% des volumes placés sur le créneau > 1.000 m². A l'inverse, les entreprises du secteur transport – logistique - distribution ainsi que le secteur public ont été moins présents qu'à l'accoutumée.

Répartition géographique de la demande placée durant les 9 premiers mois de 2014 (en volumes)

Zone Immostat	< 1 000 m ²	1 000 m ² - 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces confondues
Paris Centre Ouest	33 %	26 %	14 %	23 %
Paris Nord Est	8 %	3 %	4 %	5 %
Paris Sud	11 %	7 %	12 %	10 %
La Défense	2 %	9 %	13 %	8 %
Croissant Ouest	22 %	29 %	29 %	27 %
1 ^{ères} Couronnes	7 %	12 %	13 %	11 %
2 ^{ème} Couronne	17 %	14 %	15 %	16 %
Total Ile-de-France	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : CBRE / Immostat

Par construction, le loyer moyen « *prime* », qui est la moyenne des 10 transactions aux valeurs les plus élevées des 6 derniers mois, est sensible aux variations de surfaces, de localisation, et d'état des locaux, ce qui le rend volatile. Au 1^{er} octobre, il s'élève à 666 € HT HC/m²/an dans Paris Centre Ouest, en baisse sensible sur 3 mois. Celle-ci s'explique notamment par des surfaces prises à bail de qualité moindre. A La Défense, le loyer moyen « *prime* » poursuit sa remontée, à 471 € HT HC/m², suite à la commercialisation de surfaces neuves/restructurées ou dans des localisations particulièrement appréciées. Dans le Croissant Ouest, ce loyer atteint 459 € HT HC/m²/an.

Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1^{er} octobre 2014 (en € HT HC/m²/an, facial)				
	Neuf / restructuré / rénové	État d'usage		
Paris Centre Ouest	540 €	=	404 €	=
Paris Sud	435 €	=	349 €	=
Paris Nord Est	326 €	=	256 €	=
La Défense	410 €	↓	345 €	↑
Croissant Ouest	295 €	↑	213 €	=
1 ^{ères} Couronnes	228 €	=	151 €	=
2 ^{ème} Couronne	160 €	=	108 €	=
Moyenne Ile-de-France	296 €	=	219 €	=

↑ Évolution par rapport au 1^{er} octobre 2013

Source : CBRE

Tant qu'aucune amélioration sur le plan économique ne sera véritablement palpable, les entreprises resteront sur la défensive et davantage tournées vers la saisie d'opportunités et/ou la réorganisation interne. Les propriétaires maintiendront des niveaux d'avantages commerciaux élevés dans les marchés offreurs et/ou dans les localisations tertiaires moins réputées.

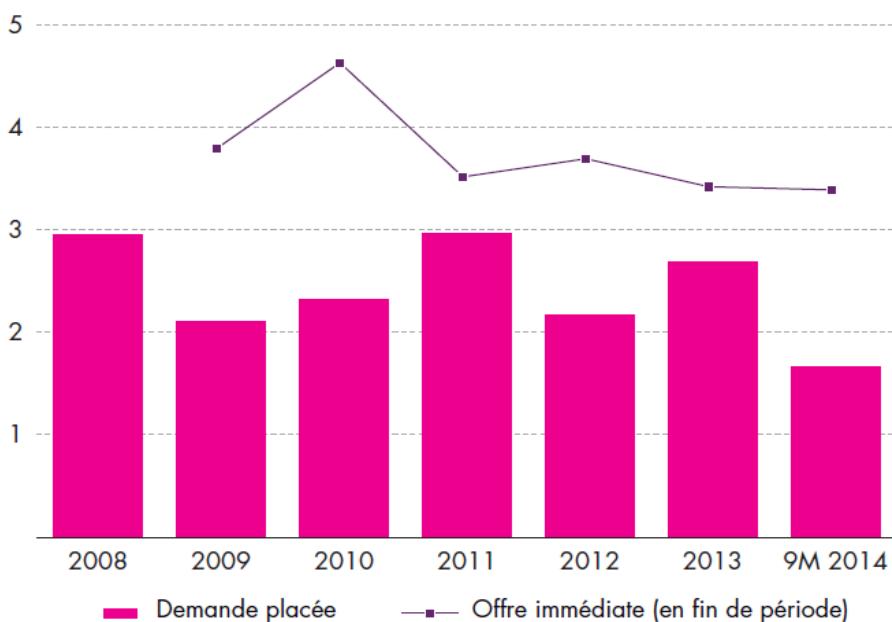
D'ici la fin d'année, il est probable que le marché des grandes transactions enregistre un rebond après un été peu actif, ce qui devrait permettre aux volumes placés sur l'ensemble de l'année 2014 d'avoisiner 2,1 millions de m². La lente convalescence du marché restera vraisemblablement de rigueur en 2015, le retour de la croissance et de la confiance restant la clé de voûte à la dynamisation du marché mais rien n'indique une amélioration franche à court terme.

6.2.7 Le marché de l'immobilier logistique en France

A l'issue du 3^{ème} trimestre, les tendances de la première moitié de l'année se confirment et le marché logistique français s'affiche toujours en demi-teinte. Si l'Ile-de-France et le couloir rhodanien performent, le Nord-Pas de Calais, la région PACA et les marchés secondaires témoignent de mauvais résultats.

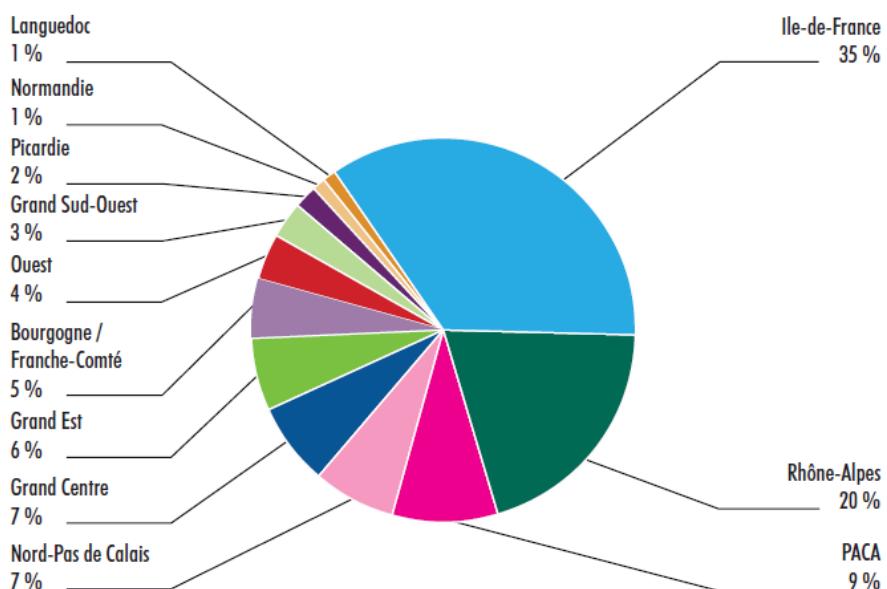
La demande placée en France s'élève à 1.666.000 m² à l'issue des 9 premiers mois de 2014, soit un niveau légèrement en deçà de la moyenne commercialisée sur la même période chaque année depuis 2008. Elle est en recul de -19% par rapport à 2013.

Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate en France (en millions de m²)



Sources : CBRE et Immostat

Répartition géographique de la demande placée en France sur les 9 premiers mois 2014 (en volumes)

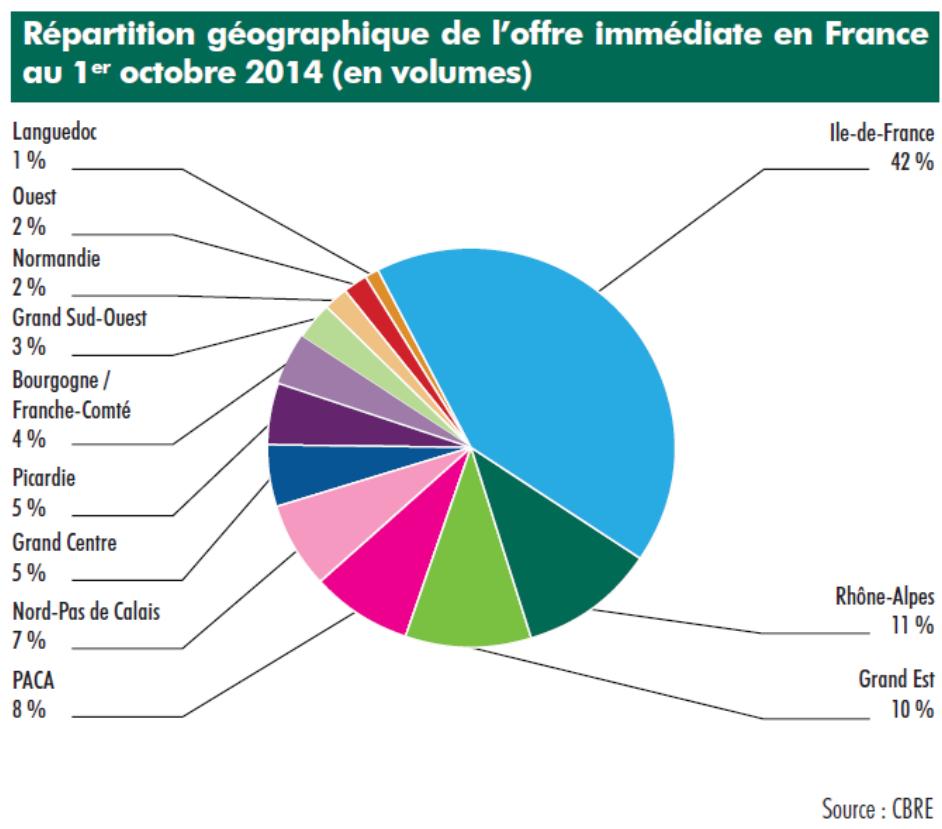


Sources : CBRE et Immostat

Les demandes exprimées auprès de CBRE en Ile-de-France depuis début 2014 sont en légère baisse annuelle de -5%. Si les mois de mai à août n'ont pas été bons, le début de l'année a été particulièrement actif et le mois de septembre témoigne d'une bonne reprise avec 260.500 m² de nouvelles recherches (chiffre multiplié par 2 par rapport à septembre 2013). Au total, ce sont près de 2 millions de m² de recherches de locaux qui pourraient être enregistrés en 2014.

La grande distribution et le commerce spécialisé demeurent extrêmement actifs dans leurs développements immobiliers logistiques, dont la finalité est le plus souvent liée à des projets de regroupement ou de réorganisation. De gros acteurs sont d'ailleurs en recherche active de très grands fonciers, destinés à des réalisations clés-en-main.

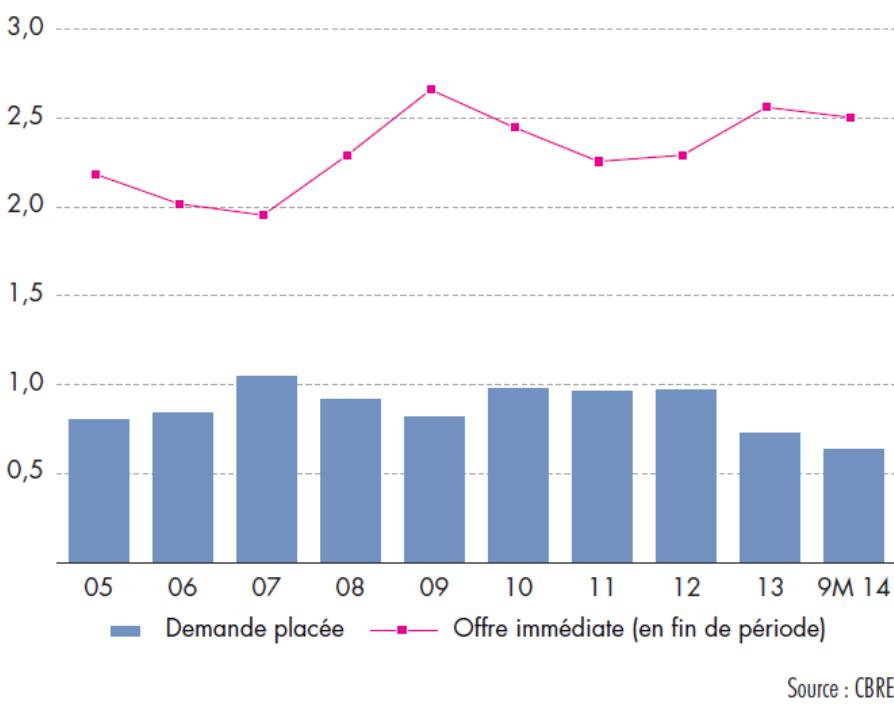
Néanmoins, une recrudescence des appels d'offre de prestataires est à noter, dont une grande partie à destination de la grande distribution.



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

Sur les 9 premiers mois de 2014, le niveau des demandes exprimées auprès de CBRE est resté faible. Seule la fin du 1^{er} trimestre et celle du 3^{ème} ont témoigné de rebonds, insuffisants pour atteindre un volume en progression annuelle. Avec un peu moins d'1,4 million de m² de demandes enregistrées, il est en baisse de -17% par rapport aux 3 premiers trimestres de 2013, année déjà en recul.

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

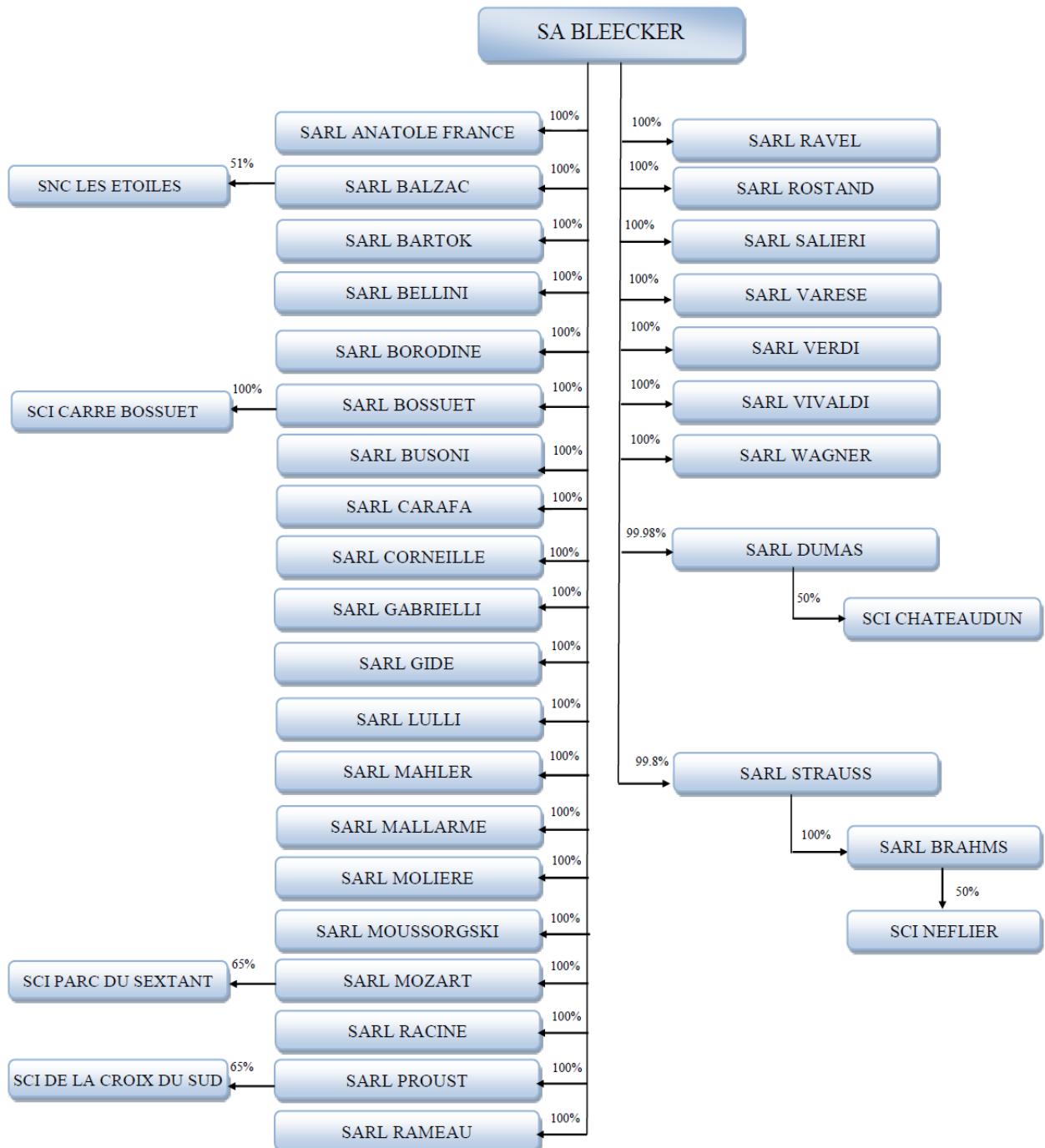


La demande placée, au contraire, est en progression annuelle (+24%) et atteint 633.000 m² après 9 mois en 2014, soit un niveau équivalent à la moyenne placée sur les 3 premiers trimestres chaque année pendant la décennie 2000. Ainsi après une mauvaise année 2013, le marché se situe autour de la très bonne période 2010 à 2012 et pourrait atteindre 950.000 m² commercialisés fin 2014.

Les valeurs, à la location ou à la vente, et avantages commerciaux peuvent être extrêmement variables selon les produits, la localisation, la tension du secteur et la fiscalité des communes.

7. ORGANIGRAMME

7.1 Description du Groupe et place de la Société au 31 août 2014



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

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

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

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

L'organigramme ci-dessus représente les liens juridiques entre les différentes sociétés du Groupe BLECKER au 31 août 2014. Les pourcentages indiqués dans cet organigramme correspondent aux pourcentages de détention du capital, lesquels sont identiques aux pourcentages de droits de vote.

7.2 Liste des filiales et participations de la Société au 31 août 2014

NOM	N° SIREN	Siège	% du capital et des droits de vote
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100
BUSONI SARL	800 254 203	Paris	100
CARAFA SARL	749 929 402	Paris	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100
ULLI SARL	437 952 096	Paris	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100
SALIERI SARL	800 262 990	Paris	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100

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

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1 Principales immobilisations corporelles

Des informations sur les principaux biens et droits immobiliers détenus par le Groupe BLEECKER au 31 août 2014 sont fournies dans le tableau ci-après.

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/09/2014	Observations
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	1 092 051 €	Loué
Carafa	94 Vitry sur Seine	23 260		6 847 700 €	Loué à compter du 15 janvier 2015 (date de livraison au plus tard)
Carré Bossuet	77 Lieusaint	5 307		1 037 190 €	Loué
		261	Commerce	60 831 €	Loué
Gabrielli	75 Paris XV	11 608	Bureaux	5 072 254 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 732		800 748 €	Loué
Néflier **	33 Pessac	6 788		982 506 €	Loué
		3 896		214 000 € *	Vacant
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		739 647 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	2 830		2 486 868 €	Loué
		548	Commerce	254 396 €	Loué
		945		1 800 000 € *	Vacant
Croix du Sud **	77 Lieusaint	4 020	Bureaux	890 783 €	Loué
		344		54 000 € *	Vacant
		230	Commerce	52 210 € *	Vacant
Bartok	45 Ormes Saran	34 229	Plateforme logistique	1 402 033 €	Loué
		4 800		182 400 € *	Vacant
Vivaldi	77 Bussy St Georges	13 804		874 454 €	Loué
Wagner	77 Combs La Ville	40 486		2 028 010 €	Loué
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321		290 000 € *	Vacant
		59 Hem		243 426 €	Loué
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151	Activité	1 100 672 €	Loué
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	4 617		343 493 €	Loué
		1 387		112 000 € *	Vacant
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		430 668 €	Loué
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 € *	Vacant
Ravel	92 Gennevilliers	5 912		676 555 €	Loué
		2 921		304 350 € *	Vacant
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		344 876 €	Loué
Racine	92 Gennevilliers	4 235		633 184 €	Loué
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		1 003 424 €	Loué
Mahler	75 Paris VIII	1 536	Bureaux	836 154 €	Loué
		312	Commerce	162 069 €	Loué
		57	Habitation	10 960 €	Loué
		352		114 354 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	500 058 €	Loué
		246	Commerce	79 252 €	Loué
Rostand	75 Paris II	1 135	Bureaux	576 127 €	Loué
		660	Commerce	287 386 €	Loué
		523	Habitation	160 679 €	Loué
TOTAL (détention 100%)		230 583		35 722 064 €	

* Loyers prévisionnels

** Partenariats :

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

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

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

8.2 Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles

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

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

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

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

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 Situations financières

1. BILANS CONSOLIDES

(en K €)	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2012
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	565 208	574 995	456 637
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	3 000	3 000	3 000
Immeubles de placement	541 770	552 680	445 410
Immobilisations financières	20 438	19 315	8 227
ACTIFS COURANTS	41 317	21 745	20 078
<i>Dont actifs destinés à la vente</i>	11 973	0	0
<i>Dont trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	5 450	1 277	4 845
TOTAL ACTIF	606 525	596 740	476 716

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

(en K €)	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2012
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	134 202	123 220	100 970
<i>CAPITAUX PROPRES - PART</i>			
<i>GROUPE</i>	130 011	118 995	98 039
<i>CAPITAUX PROPRES - INTERETS</i>			
<i>MINORITAIRES</i>	4 191	4 225	2 931
PASSIFS NON COURANTS	390 614	342 113	255 892
<i>> Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	147 579	181 647	180 554
PASSIFS COURANTS	81 709	131 407	119 854
<i>> Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	26 092	61 096	65 783
TOTAL PASSIF	606 525	596 740	476 716

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K €)	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2012
COMPTE DE RESULTAT			
Produits opérationnels	34 125	33 110	29 927
Charges opérationnelles	22 382	18 306	17 475
Juste valeur des immeubles	13 165	14 541	21 511
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif	24 908	29 435	33 963
Résultat des cessions d'actifs	-762	0	58
Résultat opérationnel après cession d'actif	24 146	29 345	34 021
Produits financiers	150	120	430
Charges financières	13 143	7 250	9 727
Résultat financier	-12 993	-7 130	-9 297
Variation de périmètre	0	0	0
Résultat net	11 153	22 215	24 724

9.2 Résultat d'exploitation

9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

Néant.

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

Cf. section 4.1 du présent document de référence.

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

Il n'est pas constaté de changement important du chiffre d'affaires pendant l'exercice.

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 Tableau de variation des capitaux propres

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détentio	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 2012	1 124 686	22 503	5 976	674	5 242	9	-3 084	41 564	25 156	98 040	2 931	100 970
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital			-1 162					1 162				
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectionat résultat 2012								25 156	-25 156			0
Résultat de la période									20 956	20 956	1 259	22 215
Variations de périmètre										0	35	35
au 31 08 2013	1 124 686	21 341	5 976	674	5 242	9	-3 084	67 882	20 956	118 995	4 225	123 220
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital			-554					554				
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectionat résultat 2013								20 956	-20 956			0
Résultat de la période									11 017	11 017	136	11 153
Variations de périmètre										0	-170	-170
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

10.2 Flux de trésorerie consolidés

(en K €)	31-août-14	31-août-13	31-août-12
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère	11 017	20 956	25 156
Part relative aux intérêts minoritaires	136	1 259	(432)
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>			12
<i>Juste valeur des immeubles</i>	(13 165)	(14 541)	(21 511)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	4 055	(175)	425
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	8 938	7 130	(8 872)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts	10 981	14 630	(5 222)
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)	(28 054)	11 740	12 200
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	(17 073)	26 370	6 978
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	(1 998)	(4 640)	(4 664)
<i>Acquisitions et cessions d'immobilisations financières acquisitions de titres d'auto détention</i>	(1 123)	(11 088)	3 444
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	14 100		6 500
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			0
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>		35	(2 724)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	10 979	(15 693)	2 556
<i>Accroissement net/(Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>	19 194	(7 421)	(11 514)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	(8 938)	(7 130)	8 872
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>	(170)		(5 100)
<i>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Variation autres réserves</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	10 086	(14 551)	(7 741)
Augmentation nette des comptes de trésorerie	3 992	(3 875)	1 792
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	970	4 845	3 053
Trésorerie à la clôture de l'exercice (**)	4 962	970	4 845

(*) dont 17 577 K€ de remboursement de comptes courants au 31 08 2014.

(**) trésorerie nette des découverts bancaires pour un montant de (488 K€) au 31 08 2014.

10.3 Conditions d'emprunts

Le tableau figurant au paragraphe 10.1.2.2. de l'Annexe 2 du présent document de référence, présente, pour les dettes financières du Groupe BLEECKER arrêtées au 31 août 2014, l'échéancier des paiements pour les années 2015 à 2019 et au-delà.

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

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

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

10.4 Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux

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

10.5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris

La convention de crédit bancaire d'un montant maximum de 56.089.579,50 € souscrite par le Groupe BLEECKER le 17 juillet 2008 et modifiée par avenant du 16 juillet 2013, a été renégociée et notamment prorogée pour une durée de 4 ans à compter du 24 octobre 2014, soit postérieurement à la clôture de l'exercice du 31 août 2014. Elle porte désormais sur un montant global de 84 M€ et bénéficie à 8 filiales :

- Les SARL BORODINE, BARTOK, ROSTAND, les SCI CARRE BOSSUET, DE LA CROIX DU SUD qui bénéficiaient déjà de ce financement, étant précisé que la SNC DES ETOILES a vendu son actif et remboursé sa quote-part de prêt au cours de l'exercice.
- Les SARL VIVALDI et WAGNER dont les prêts arrivaient à échéance le 31 janvier 2015 ;
- la SARL BUSONI pour l'acquisition d'un immeuble à usage de locaux d'activité et bureaux, sis sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92) réalisée le 24 octobre 2014.

Le 12 décembre 2014, la SARL SALIERI a acquis par voie de crédit-bail un immeuble à usage de locaux d'activité et bureaux, sis sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92).

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES

11.1 Brevets et licences

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

11.2 Marques et licences

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

11.3 Noms de domaines

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

11.4 Recherche et développement

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

12. TENDANCES

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

12.1 Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice clos (31.08.2014) jusqu'à la date du présent document de référence

La convention de crédit bancaire d'un montant maximum de 56.089.579,50 € souscrite par le Groupe BLEECKER le 17 juillet 2008 et modifiée par avenant du 16 juillet 2013, a été renégociée et notamment prorogée pour une durée de 4 ans à compter du 24 octobre 2014, soit postérieurement à la clôture de l'exercice du 31 août 2014. Elle porte désormais sur un montant global de 84 M€ et bénéficie à 5 filiales du Groupe qui en bénéficiaient déjà précédemment ainsi qu'à 3 nouvelles filiales :

- les SARL VIVALDI et WAGNER dont les prêts arrivaient à échéance le 31 janvier 2015 ;
- la SARL BUSONI pour financer l'acquisition d'un immeuble sis sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92).

12.2 Éléments susceptibles d'influer sur les objectifs de BLEECKER

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

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

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

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

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

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

14. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

14.1 Composition et fonctionnement des organes de Direction et de Surveillance

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

14.1.1 Membres du Directoire et de la Direction Générale

MEMBRES du DIRECTOIRE	AUTRES FONCTIONS	DATE NOMINATION (N) / RENOUVELLEMENT (R)	EXPIRATION DU MANDAT
Muriel MARCILHACY-GIRAUD	Président	08.11.2006 N 08.11.2012 R	07.11.2018 (Nommés pour 6 ans conformément à l'article 17 des statuts)
Philippe BUCHETON	Directeur Général	08.11.2006 N 08.11.2012 R	

14.1.2 Membres du Conseil de surveillance

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

14.1.3 Liens familiaux

Néant.

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

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

Directoire :

Muriel MARCILHACY-GIRAUD

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

Philippe BUCHETON

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

Conseil de Surveillance :

Joëlle MOULAIRO

- Jusqu’au 1^{er} juillet 2004 : Secrétaire Générale d’un groupe de transport et de logistique
- Depuis 01.07.2004 : Secrétaire Générale de la Société THALIE

Sophie RIO-CHEVALIER

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

Jean-Louis FALCO

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

RGI INVESTISSEMENTS SA

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

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

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d’une société qu’elle consolide et ne pas l’avoir été au cours des cinq années précédentes ;

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

14.1.5 Principaux mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de BLEECKER durant l'exercice clos le 31 août 2014

DIRECTOIRE

- **Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD**, Président du Directoire de BLEECKER Sociétés françaises

<u>Représentant permanent de personnes morales, Présidentes des SAS suivantes :</u> G. SILVER	<u>Gérante des sociétés suivantes :</u>
	SCI AGRIATES
	SARL AKAKUS
	SARL ALDABRA
	SARL ALOFI
	SARL AMIRANTE
	SARL APOLIMA
	SARL ASTOVE
	SARL ATACAMA
	SARL ATLAS
	SARL CIRRUS IMMOBILIER
<u>Président des SAS suivantes :</u> SAS NLI	SCI CLOS SAINT PIERRE
	SARL DHOFAR
	SARL FIA
	SARL FRAUSCHER DISTRIBUTION
	FRANCE
<u>Représentant permanent de personnes morales, membre du Comité de Direction des SAS suivantes :</u> SAS ROMA GROUP REAL ESTATE	SC FUSCHSIA
	SARL GEORGE V INVESTISSEMENT
	SARL GO GOBI
	SARL HADRAMAOUT
	SC HELICHRYSE
	SARL HOGGAR
	SARL IBIZA
	SARL Ixo
	SARL KALLISTA
	SARL KERGUELEN
	SARL KHALARI
	SARL KORDOFAN
	SARL LINCOLN DEVELOPPEMENT
	SARL LOUT
<u>Directeur Général des SAS suivantes :</u> SAS CAUSSES ENERGIES	SARL PRASLIN
	SARL RESEDA
	SARL SCANNER FRANCE
	SARL SINAI
	SARL SONORA
	SARL SUPEROCÉAN
	SARL TAKLAMAKAN
	SCI SALAMA
	SCI TANAMI
	SARL THALIE
	SARL THAR
	SCI US OPEN
	SARL WADI RUM
<u>Membre du Conseil de Surveillance de la Société suivante :</u> SA FINANCIERE LINCOLN	
<u>Représentant permanent de personnes morales</u>	<u>Gérantes des sociétés suivantes :</u>
SNC 12 JOFFRE	SCI GARE VERSAILLES
SCI 13 LANCEREAUX	SCI GOUSSAINVILLE
SNC 89 SAINT-MARTIN	SNC KHANGPA
SCI AMATEMPA	SNC LADAKH
SC ARROS	SNC LANC5E
SC BATEK	SNC LANCRDC
SNC BOULEVARD BERTHIER	SNC MINDORO
SCI BOULEVARD FLANDRIN	SNC PALAWAN
SCI CHATEAUDUN	SNC RESTAURANT GENEVILLIERS
SCI DU FER A CHEVAL	SNC RESTORISSY
SCI FONTENAY SOUS BOIS	SNC ROBERCOM
	SNC ROBERHAB
	SCI SAINTE EUGENIE
	SNC SAINTE EUGENIE HOTEL
	SNC SAINTE EUGENIE
	RESTAURATION
	SC SIBBALD
	SNC SINOUHE IMMOBILIER
	SNC THESAURUS

Cogérante des sociétés suivantes :

SARL ARONE	SARL DUMAS	SARL MUSCADE	SARL SALINES
SARL BARTOK	SC FREESIA	SC PATRIMONIALE FIMAX	SARL SANTORIN
SC BEGONIA	SARL GABRIELLI	SC PATRIM. MAXINVEST	SC SCHUBERT
SARL BELLINI	SC HBD	SC PETUNIA	SARL STRAUSS
SARL BORODINE	SC LILAS	SARL RAMEAU	SC STRELITZIA
SARL BRAHMS	SARL LULLI	SARL RAVEL	SARL VARESE
SARL BUSONI	SC MAGNOLIA	SCI DE LA RUE DE SEZE	SARL VICTORIA
SC CAMELIA	SARL MOUSSORGSKI	SCI SAHARA	SARL WAGNER
SARL CARAFA	SC MTG	SARL SALIERI	SARL YACHTING
SARL CORFOU			MAINTENANCE

Autres sociétés européennes

Présidente du CA de SOGES SRL (Italie)

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

Sociétés françaises

Président des Sociétés par Actions

Simplifiées suivantes :

AM DEVELOPPEMENT
PARIS INTERNATIONAL GOLF

Représentant permanent de personnes morales, Gérantes des sociétés suivantes :

SNC 12 JOFFRE
SCI 13 LANCEREAUX
SNC 15 BERLIOZ
SCI AMATEMPA
SNC LE BELVEDERE DU GOLF
SNC BERNARD
SCI BOULEVARD FLANDRIN
SNC CABUCHO & CIE
SNC CAPE KIDNAPPERS
SCI CARRE BOSSUET
SCI DE LA CROIX DU SUD
SNC DES ETOILES
SCI DU FER A CHEVAL
SCI FONTENAY SOUS BOIS
SCI GOUSSAINVILLE
SNC KHANGPA
SNC INVEST RE3 5A24
SNC INVEST RE3 5A25
SNC INVEST RE3 5A26
SNC LADAKH
SNC LANC5E
SNC LANCRDC
SNC LEOPARD CREEK
SCI PARC DU SEXTANT
SNC RESTORISSY
SNC ROBERCOM
SNC ROBERHAB
SCI SAINTE EUGENIE
SNC SINOUHE IMMOBILIER
SNC THESAURUS
SNC UNDERGREEN
SNC WEST INVEST

Gérant des sociétés suivantes :

SARL AMAZONE
SARL ANATOLE FRANCE
SARL ANETO
SARL ANNAPURNA
SCI ASSEKREM
SC BACH
SARL BALZAC
SARL BERNINA
SARL BHAGIRATHI
SARL BIONNASSAY
SARL BLACKBURN
SARL CERVIN
SARL CHALTEN
SARL CHIKARI
SARL COLORADO
SARL COMBIN
SARL CORNEILLE
SARL DIABLERETS
SARL DOLENT
SARL ECRINS
SARL ELBERT
SARL EVREST
SARL FORAKER
SARL GIDE
SARL HAYES
SARL HIMALAYA
SARL HUNTINGTON
SCI INVEST ESTIENNE 2
SCI INVEST ESTIENNE 3
SARL K2
SARL KETIL
SCI KILIMANJARO
SARL MAHLER
SARL MALLARME
SARL MISSISSIPI
SARL MOLIERE
SARL MONT GELAS
SARL MOZART
SCI DE LA NATION
SARL PELAT
SARL PELVOUX
SARL PIERRE QUARK
SARL PILATUS
SARL POTOMAC
SARL PROUST
SARL QILIAN
SARL RACINE
SARL ROSTAND
SCI DE LA RUE LALO
SARL SANTA CRUZ
SARL SAPHIR DEV^T
SARL SIROUA
SARL SOIRA
SARL THABOR
SARL TOUBKAL
SARL TOURNETTES
SARL TYNDALL
SARL VELINO
SARL VERDI
SARL VETTORE
SARL VIGNEMALE
SARL VISO
SARL VIVALDI
SARL WAGNER
SARL WADDINGTON
SNC WIMBLEDON
SARL YTAM

Directeur Général des SAS suivantes :
SAS CAUSSES ENERGIES NOUVELLES

<u>Cogérant des sociétés suivantes :</u>					
SARL ARONE	SARL CARAFA	SARL LULLI	SARL SALINES		
SARL BARTOK	SARL CORFOU	SARL MAWENZI	SARL SALIERI		
SARL BELLINI	SARL DUMAS	SARL MOUSSORGSKI	SARL SANTORIN		
SARL BORODINE	SARL GABRIELLI	SARL MUSCADE	SARL STRAUSS		
SARL BOSSUET	SARL HOTELIERE DE LA	SARL RAMEAU	SARL VARESE		
SARL BRAHMS	CROISSETTE	SARL RAVEL	SARL VERDI		
SARL BUSONI	SARL KUNLUN	SCI DE LA RUE DE SEZE	SARL WAGNER		

Autres sociétés européennes

Administrateur délégué de SOGES SRL (Italie)

Administrateur et Administrateur délégué de SA KNEIFF (Luxembourg)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Cogérante des sociétés suivantes :
SARL KUNLUN
SARL MAWENZI
SARL VICTORIA

Gérante de la société suivante :
SARL B PROJECT
SARL B+1
SARL B+2
SCI CORIANDRE

Représentant permanent de personnes morales Gérantes des sociétés suivantes :
SNC NVP

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

Président de la Société suivante :
SAS AUREX

Président Directeur Général de la Société suivante :
SA CLINIGENETICS

Représentant permanent de personnes morales Président des sociétés suivantes :
SAS CLINIGENETICS, à l'issue de son changement de forme juridique

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

Néant

14.1.6 Informations judiciaires

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

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

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

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

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

Les montants totaux versés au titre des prestations réalisées par la société Sinouhé Immobilier, au titre de l'*Asset management* et de la gestion locative, pour les exercices clos les 31 août 2012, 2013, et 2014 ont été respectivement de 6.649.104 € HT, 7.636.859 € H.T et 8.523.100 € H.T.

Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation par Sinouhé Immobilier des sociétés du Groupe BLEECKER, pour les exercices clos les 31 août 2012, 2013 et 2014, se sont élevées respectivement à 2.009.135 € HT, 2.086.293 € HT et 1.571.524 € H.T. Le coût de ces prestations en 2014 s'explique notamment par l'opération de cession-bail réalisée par la SARL MOLIERE et par la cession de l'actif immobilier qui appartenait à la SNC DES ETOILES.

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

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

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

Il ne peut être exclu que la société Sinouhé Immobilier, dans le cadre des missions d'*asset management* auprès du Groupe BLEECKER, soit amenée à être en conflit entre les intérêts du Groupe BLEECKER et ses propres intérêts et qu'elle décide de privilégier ses propres intérêts 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 Sinouhé Immobilier pourrait se faire en faveur du Groupe BLEECKER ou d'une Autre Société. Ces conflits d'intérêts pourraient avoir un effet défavorable sur la stratégie, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe BLEECKER.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. REMUNERATIONS ET AVANTAGES

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

15.1.1 Membre du Directoire et Direction Générale

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

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

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

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux membres du Conseil de surveillance par l'assemblée générale des actionnaires du 27 février 2014. Ceux-ci ne perçoivent par ailleurs aucune rémunération d'aucune autre société du Groupe BLECKER.

Le Président, le Vice-président du Conseil de surveillance ainsi que les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération par la Société au cours de l'exercice clos le 31 août 2014.

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

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

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

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

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

16.1 Mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance

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

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

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

16.3 Comités spécialisés

16.3.1 Comité d’Audit

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

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

16.4 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. La version révisée du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF publiée le 16 juin 2013 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.

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

16.5 Pouvoirs et obligations du Directoire

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

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

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

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

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

16.6 Opérations réalisées par les dirigeants mandataires sociaux, les mandataires sociaux ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2014

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

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 de 30.000 actions auto-détenues par la société BLEECKER, informé l'AMF de la variation du concert, et signalé détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote¹ de BLEECKER contre 36,96% avant cette opération.

¹sur 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.

Au 31 août 2014 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
Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
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 2014.

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

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

L'Assemblée Générale Mixte du 26 février 2013 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 26 février 2013.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 ni à ce jour.

16.7.2 Plan d'attribution d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Mixte du 26 février 2013 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

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

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

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

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 26 février 2013.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 ni à ce jour.

16.7.3 Programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 26 février 2013 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser ONZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE SIX MILLE HUIT CENTS (11.566.800) euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

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

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

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 26 février 2013.

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 2014.

16.8 Contrôle interne

Le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société et le rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne au titre du dernier exercice clos le 31 août 2014 sont présentées ci-après.

16.8.1 *Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le contrôle interne au titre de l'exercice clos le 31 août 2014*

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application des dispositions des articles L.226-10-1 et L 225-68 du Code de Commerce et des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, je vous rends 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 des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de surveillance ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;

- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ;
- des procédures de rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

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

Lors de sa réunion du 10 novembre 2008, le Conseil de surveillance de la SA BLEECKER a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. La version révisée du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF publiée le 16 juin 2013 a également été portée à la connaissance du Conseil de surveillance de BLEECKER.

Hormis la référence au code AFEP-MEDEF pour la présentation des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (cf. para. 7), la Société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise. Cette situation est notamment liée (i) au nombre actuellement limité des membres des organes sociaux (2 membres pour le directoire et 4 membres pour le conseil de surveillance) facilitant la communication et les échanges entre lesdits membres et la mise en œuvre des orientations stratégiques, (ii) à l'absence de salariés au sein de la Société et de ses filiales et à l'externalisation de la gestion de son patrimoine conduisant à une organisation très simplifiée peu comparable à celle des autres sociétés cotées, et (iii) à l'absence de toute rémunération des membres des organes sociaux excluant de fait l'une des problématiques essentielles ayant conduit à la définition et à la diffusion des codes de gouvernement d'entreprise auxquels peuvent se référer d'autres sociétés cotées. A ce jour, la référence globale à un code de gouvernement d'entreprise n'est donc pas apparue adaptée à la situation actuelle de la Société.

1. Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

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

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

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

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

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée fixée par la décision de l'assemblée générale les nommant mais ne pouvant pas excéder six (6) ans. Ils sont rééligibles.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Composition du Conseil de surveillance

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

- Mme Joëlle MOULAIRES, Président du Conseil,
Date de 1^{ère} nomination : 8 novembre 2006
Date de début du mandat en cours : 10 février 2011
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2017
- Mme Sophie RIO-CHEVALIER, Vice-Président du Conseil,
Date de 1^{ère} nomination : 8 novembre 2006
Date de début du mandat en cours : 10 février 2011
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2017
- M. Jean Louis FALCO, membre,
Date de 1^{ère} nomination : 28 juin 2007
Date de début du mandat en cours : 24 février 2009
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2015
- RGI INVESTISSEMENTS SA, membre,
Date de nomination : 24 août 2011
Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2017

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

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être 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 ;
- ne pas 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,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

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

Fonctionnement du Conseil de surveillance

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

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

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

Mission du Conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

Exercice par le Conseil de surveillance de sa mission

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

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

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

Les réunions du Conseil de surveillance au cours de l'exercice du 01.09.2013 au 31.08.2014 ont porté sur les sujets suivants :

Séance du 11 octobre 2013 : Conventions réglementées

Séance du 20 novembre 2013 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2013 présentés par le Directoire.

Séance du 20 décembre 2013 : Activité du 1^{er} trimestre de l'exercice du 01.09.2013 au 31.08.2014 présentée par le Directoire. Garanties à consentir dans le cadre du financement de la filiale, SARL MOLIERE.

Séance du 23 avril 2014 : Activité du 1^{er} semestre de l'exercice du 01.09.2013 au 31.08.2014 présentée par le Directoire.

Séance du 4 juillet 2014 : Activité du 3^{ème} trimestre de l'exercice du 01.09.2013 au 31.08.2014 présentée par le Directoire. Convention réglementée.

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

2. Modalités d'organisation du Conseil de surveillance

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

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

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

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

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

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

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

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

3. Comité d'Audit

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

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

3.1. Composition

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

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

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

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

La nouvelle version du Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publiée le 16 juin 2013 stipule que désormais « les membres du Comité d'Audit doivent avoir une compétence financière ou comptable. La part des administrateurs indépendants dans le comité d'audit doit être au moins de deux tiers ... » A ce jour le Comité d'audit comprend deux membres indépendants lesquels disposent de compétences particulières en matière financière ou comptable.

3.2. Attributions

Le Comité d'audit a pour mission essentielle :

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

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

3.3. Modalités de fonctionnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice du 01.09.2013 au 31.08.2014, le Comité d'audit s'est réuni :

. le 18 novembre 2013 sur l'ordre du jour suivant :

- Évènements marquants de l'exercice clos le 31.08.2013 ;
- Gestion locative et asset management ;
- Examen des expertises des immeubles ;
- Analyse des comptes consolidés au 31.08.2013 qui sera présentée au Conseil de Surveillance.

. le 18 avril 2014 pour l'examen des comptes consolidés semestriels arrêtés au 28.02.2014.

3.4. Rémunération des membres du Comité d'Audit

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

4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

4.1. Périmètre du contrôle interne

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

4.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

- Le Conseil de surveillance

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

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

- Le Directoire

Composition du Directoire

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

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

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

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance pour une durée de 6 ans conformément à l'article 17 des statuts.

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 2012, pour une nouvelle durée de six ans.

Le Conseil de surveillance du 8 novembre 2012 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 hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge nécessaires

Réunions du Directoire

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

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

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

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

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.

4.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

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

Organisation opérationnelle

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

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

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

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

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

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

Organisation fonctionnelle

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

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

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

Non-paiement des loyers

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

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

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

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

Assurance des immeubles

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

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

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

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'entrepôts logistiques, activité qui peut présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Par ailleurs, pour répondre aux obligations liées au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociétale et environnementale ci-après « le Décret », le groupe BLEECKER a établi un rapport sur la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise. Ce rapport expose les actions menées et les orientations prises par le groupe BLEECKER :

- pour prendre en compte et optimiser les externalités sociales et environnementales de son activité (qu'elles soient positives ou négatives),
- pour remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable et des générations futures.

Les informations contenues dans ce rapport font l'objet d'une vérification sur leur sincérité par un organisme tiers indépendant.

Fluctuation des taux d'intérêts

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

Trésorerie

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

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

Risques juridiques et fiscaux.

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

Contrôle de l'information financière et comptable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société n’a pas connaissance d’accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d’actions et à l’exercice des droits de vote excepté un pacte d’actionnaires concernant la Société, conclu le 28 juin 2007 entre Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton respectivement Président et Directeur Général, membres du Directoire 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 Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton soient membres du directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de président du directoire et de directeur général de BLEECKER) ;
- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d’une part, du groupe constitué de Muriel Marcilhacy-Giraud et de la société Thalie et, d’autre part, du groupe constitué de Philippe Bucheton et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
 - un engagement de chacun des deux groupes visés ci-dessus de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
 - un engagement ne pas faire évoluer leurs participations et de ne pas conclure des accords avec des tiers susceptibles de mettre les parties en situation d’offre publique obligatoire ;
 - un droit de préemption et un droit de suite en cas de projet de cession.

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

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

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

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

7. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

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

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

Le Conseil de surveillance a également pris connaissance de la version révisée du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF publié le 16 juin 2013.

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

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

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

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

Aucun jeton de présence n'a été alloué aux membres du Conseil de surveillance par l'assemblée générale des actionnaires du 27 février 2014.

Le Président, le Vice-président du Conseil de surveillance ainsi que les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération par la Société au cours de l'exercice clos le 31 août 2014.

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 28 novembre 2014.

Le Président du Conseil de Surveillance

Tableau 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillées au Tableau 2)		Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		TOTAL	
	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire								
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire								
Joëlle MOULAIRES, Président du Conseil de surveillance							n	t
Sophie RIO-CHEVALIER, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président	N		é	a				
Jean-Louis FALCO, Membre du Conseil de surveillance								
RGI INVESTISSEMENTS SA, Membre du Conseil de surveillance								

Tableau 2

Tableau de récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Rémunération fixe				Rémunération variable				Rémunération exceptionnelle				Jetons de présence				Avantage en nature				TOTAL		
	Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		Montants au titre de l'exercice N		Montants au titre de l'exercice N-1		
	dus	Versés	dus	Versés	dus	Versés																	
Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire																							
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire																					t		
Joëlle MOULAIRES, Président du Conseil de surveillance																					n		
Sophie RIO-CHEVALIER, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président																							
Jean-Louis FALCO Membre du Conseil de surveillance																							
RGI INVESTISSEMENTS SA, Membre du Conseil de surveillance																							

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence

Membres du Conseil de surveillance	Jetons de présence versés en N-1	Jetons de présence versés en N
Joëlle MOULAIRES		
Sophie RIO-CHEVALIER		
Jean-Louis FALCO		
RGI INVESTISSEMENTS SA		
TOTAL		

Tableau 4

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

Tableau 5

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

Tableau 6

<i>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</i>					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Muriel MARCILHACY-GIRAUD					t
Philippe BUCHETON				n	t
Joëlle MOULAIRE					
Sophie RIO-CHEVALIER	N	é	a		
Jean-Louis FALCO					
RGI INVESTISSEMENTS SA					

Tableau 7

<i>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</i>				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Années d'attribution
Muriel MARCILHACY-GIRAUD				
Philippe BUCHETON				
Joëlle MOULAIRE				t
Sophie RIO-CHEVALIER	N	é	a	n
Jean-Louis FALCO				
RGI INVESTISSEMENTS SA				

Tableau 8

Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions

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, Président du Directoire										
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire										
Joëlle MOULAIRES, Président du Conseil de surveillance										
Sophie RIO-CHEVALIER, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président										
Jean-Louis FALCO Membre du Conseil de surveillance										
RGI INVESTISSEMENTS SA, Membre du Conseil de surveillance										

Tableau 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, Président du Directoire									
Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire									t
Joëlle MOULAIRES, Président du Conseil de surveillance								n	
Sophie RIO-CHEVALIER, Membre du Conseil de surveillance et Vice-Président	N		é			a			
Jean-Louis FALCO Membre du Conseil de surveillance									
RGI INVESTISSEMENTS SA, Membre du Conseil de surveillance									

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
Joëlle MOULAIRES		X		X		X		X
Sophie RIO-CHEVALIER		X		X		X		X
Jean-Louis FALCO		X		X		X		X
RGI INVESTISSEMENTS SA		NA		NA		X		X

16.8.2 *Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société au titre de l'exercice clos le 31 août 2014*

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société BLEECKER et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 août 2014.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Paris, le 19 décembre 2014

Les Commissaires aux Comptes

Farec

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Jean-Pierre Bertin
Associé

Laurent Bouby
Associé

17. SALARIES

Le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salariés.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Principaux actionnaires à la date du présent document de référence

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2014 :

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%
RGI Investissements SA	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%

L'annulation de 30 000 actions BLEECKER autodétenues autorisée par l'AGM du 27 février 2014 et décidée par le Directoire en date du 10 juin 2014, a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF, au titre de la variation du concert.

(D&I n° 214C1095 du 17.06.2014) <http://inetbdif.amffrance.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=80371&txtsch=>

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 août 2013 :

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,2936%	211600	18,8141%
SARL Thalie	1 662	0,1437%	1 662	0,1478%
Philippe Bucheton	211 400	18,2764%	211 400	18,7964%
SAS AM Développement	2 864	0,2476%	2 864	0,2546%
Sous total Concert	427 526	36,9613%	427 526	38,0129%
RGI Investissements SA	243 936	21,0892%	243 936	21,6893%
Xavier Giraud	194 228	16,7918%	194 228	17,2695%
Aurélie Giraud	168 810	14,5943%	168 810	15,0095%
Public	90 186	7,7969%	90 186	8,0189%
Auto-détention	32 000	2,7665%	-	0%
Total	1 156 686	100,00%	1 124 686	100,00%

L'annulation de 63 000 actions BLEECKER autodétenues décidée par l'AGM du 26 février 2013, a fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil légal.

(D&I n° 213C0293 du 01.03.2013) <http://inetbdif.amf-france.org/inetbdif/viewdoc/affiche.aspx?id=80371&txtsch=>

Les informations détaillées relatives à ce franchissement de seuil légal figurent au paragraphe 21.1.5 dans le document de référence de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2013 en page 116.

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

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

18.2 Droits de vote des principaux actionnaires

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

18.3 Actionnaires significatifs de la Société

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

Au 31 août 2014, 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
Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
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.

18.4 Accord portant sur le contrôle de la Société

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

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

- un engagement de se concerter avant toute assemblée générale et de voter dans un sens identique ;
- un engagement d'assurer – si les droits de vote détenus le permettent en assemblée générale – la présence au conseil de surveillance d'une majorité de membres désignés d'un commun accord ou à parité à défaut d'accord ;
- un engagement de faire en sorte que Muriel Marcilhacy-Giraud et Philippe Bucheton soient membres du directoire, tous deux avec pouvoir de représentation (à savoir en qualité respectivement de président du directoire et de directeur général de BLEECKER) ;
- un engagement de ne pas procéder à des opérations et de ne pas approuver des opérations ayant pour effet de faire passer la participation, d'une part, du groupe constitué de Muriel Marcilhacy-Giraud et de la société Thalie et, d'autre part, du groupe constitué de Philippe Bucheton et de la société AM Développement, en dessous de 17% du capital ou des droits de vote de BLEECKER ;
- un engagement de chacun des deux groupes visés ci-dessus de ne pas dépasser individuellement 25% du capital ou des droits de vote ;
- un engagement 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 de référence, Madame Marcilhacy-Giraud et Monsieur Bucheton, membres du concert, sont également membres du directoire de la Société et contrôlent majoritairement la société Sinouhé Immobilier auprès de laquelle ont été externalisés l'asset management et la gestion locative du Groupe BLEECKER. Toutefois, l'application des règles régissant les conventions réglementées (articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce) conduit à soumettre les conventions conclues entre la Société et Sinouhé Immobilier à l'assemblée générale de la Société, au sein de laquelle les membres du concert, étant intéressés, ne participent pas au vote. Compte tenu de la taille de la Société et du nombre de membres du Conseil de Surveillance (4), il n'a pas été jugé nécessaire que le Conseil de Surveillance soit majoritairement composé de membres indépendants (deux membres du Conseil pouvant être jugés indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF : Monsieur Jean-Louis FALCO et RGI INVESTISSEMENTS SA, les deux autres membres du Conseil occupant des fonctions salariées de Directeur Général de AM Développement et Secrétaire Général de THALIE – cf. Section 14.1.4).

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

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1 Transactions avec les parties liées

Les opérations entre BLEECKER SA et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos respectivement le 31 août 2014 figurant à la section 19.2 ci-dessous, 31 août 2013 figurant à la section 19.3 ci-dessous, et le 31 août 2012, figurant à la section 19.4 ci-dessous.

19.2 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2014

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

1.1 Convention de prestations de communication

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

Date du Conseil de Surveillance autorisant la convention : 4 juillet 2014

Votre société a conclu à effet du 1^{er} janvier 2014 une convention avec la société Hester Communication dans le cadre de son activité d'agence de communication d'organisation évènementielle et de relations publiques moyennant une rémunération forfaitaire annuelle de 69 000 euros HT.

1.2 Convention financière au profit de la société Néflier

Membre du Directoire concerné : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD

Date du Conseil de Surveillance autorisant la convention : 11 octobre 2013

Votre société a accepté que la société Néflier bénéficie jusqu'au 12 avril 2016 d'une affectation partielle du bénéfice du contrat de garantie de taux CAP à 3,75% consenti par la Banque Commerciale pour le Marché de l'Entreprise pour un montant total notionnel au 13 avril 2011 de 44 160 000 euros. Cette affectation partielle sera réalisée en fonction des besoins prévisionnels de la société Néflier.

Le montant total des primes payé par la société Néflier à votre société s'élève à 2 561 €.

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

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

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

1.1 Conventions conclues avec la société Sinouhé Immobilier

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3 Mandats de gestion

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

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

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

Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ces deux mandats s'élève à 8 281 euros HT.

1.1.4 Contrat de gestion

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

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

- Prestations d'assistance à la stratégie du groupe,
- Prestations d'asset management,
- Prestations d'acquisition :
 - Assistance dans la recherche d'actifs,
 - Audit des actifs sélectionnés,
 - Négociation,

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

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

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

Le montant total pris en charge par votre société sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 3 872 360 euros HT contre 3 452 105 euros HT au titre de l'exercice précédent.

1.2 Convention conclue avec la société Thalie

1.2.1 Convention de compte courant

Membre du Directoire concerné : Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD

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

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

A la clôture de l'exercice, le compte courant bloqué d'actionnaire de la société Thalie présente un solde créditeur de 14 000 000 euros, auquel s'ajoute un compte courant non bloqué créditeur pour 138 816 euros.

Les intérêts pris en charge sur l'exercice s'élèvent au total à 407 468 euros HT.

1.3 Convention conclue avec la société AM Développement

1.3.1 Convention de compte courant

Membre du Directoire concerné : Monsieur Philippe BUCHETON

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

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

A la clôture de l'exercice, le compte courant bloqué d'actionnaire de la société AM Développement présente un solde créditeur de 10 000 000 euros, auquel s'ajoute un compte courant non bloqué créditeur pour 95 175 euros.

Les intérêts pris en charge par votre société sur l'exercice s'élèvent au total à 193 951 euros HT.

Paris, le 19 décembre 2014

Les Commissaires aux Comptes

Farec

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Jean-Pierre Bertin
Associé

Laurent Bouby
Associé

19.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2013

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2013 figure dans le document de référence de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2013 en pages 96 à 105.

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

Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 août 2012 figure dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 janvier 2013 en pages 90 à 95.

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

20.1 Bilan et comptes annuels sociaux

20.1.1 Comptes annuels au 31 août 2014

Les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2014, selon les mêmes principes comptables qu'au titre de l'exercice précédent, figurent en annexe 1 du présent document de référence.

20.2 Informations financières pro-forma (comptes sociaux)

Néant.

20.3 États financiers consolidés

20.3.1 Comptes consolidés au 31 août 2014

Les comptes consolidés de la Société en normes IFRS au titre de l'exercice clos le 31 août 2014, accompagnés de données comparatives au titre de l'exercice clos le 31 août 2013, établis selon les mêmes principes comptables, figurent en annexe 2 du présent document de référence.

20.3.2 Comptes consolidés au 31 août 2013

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2013 figurent dans le document de référence de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2013 en pages 166 à 196 (annexe 2).

20.3.3 Comptes consolidés au 31 août 2012

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2012 figurent dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 janvier 2013 en pages 152 à 182 (annexe 2).

20.4 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

20.4.1 Comptes sociaux au 31 août 2014

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 2014 sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

2 Justification des appréciations

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

Les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'équivalence selon les modalités présentées dans le paragraphe 2.5 « Immobilisations financières » de la note 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont

consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'équivalence et à vérifier que la note de l'annexe donne une information appropriée.

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

3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris, le 19 décembre 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Farec

Laurent Bouby

Associé

Jean-Pierre Bertin

Associé

20.5 Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

20.5.1 *Comptes consolidés au 31 août 2014*

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 2014 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 aux états financiers donne une information appropriée.

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

3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris, le 19 décembre 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Farec

Laurent Bouby

Associé

Jean-Pierre Bertin

Associé

20.5.1 Comptes consolidés au 31 août 2013

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2013 figure dans le document de référence de la Société déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2013 en pages 109 à 110.

20.5.2 Comptes consolidés au 31 août 2012

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 août 2012 figure dans le document de référence de la Société enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 janvier 2013 en pages 98 à 99.

20.6 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	GRANT THORNTON				FAREC			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/08/2014	31/08/2013	31/08/2014	31/08/2013	31/08/2014	31/08/2013	31/08/2014	31/08/2013
Audit								
□ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
□ Émetteur	100 000	98 000	95,69 %	97,22 %	100 000	98 000	91,74 %	89,42 %
□ Filiales intégrées globalement	4 500		4,31 %		9 000	8 800	8,26 %	8,03 %
□ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
□ Émetteur		2 800		2,78 %		2 800		2,55 %
□ Filiales intégrées globalement								
Sous-total	104 500	100 800	100 %	100 %	109 000	109 600	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	104 500	100 800	100 %	100 %	109 000	109 600	100 %	100 %

Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2010	31/08/2011	31/08/2012	31/08/2013	31/08/2014
I - SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital Social.....	18 002 587,50	22 503 206,70	22 503 206,70	21 340 856,70	20 787 356,70
b) Nombre d'actions émises.....	975 750	1 219 686	1 219 686	1 156 686	1 126 686
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.....					
II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes.....	308 943	429 577	538 785	272 876	283 438
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et provis.....	(3 045 220)	(3 585 991)	(5 684 583)	(4 639 980)	(6 500 880)
c) Impôt sur les bénéfices.....	-	-	-	-	-
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	15 079 651	(3 523 345)	(5 038 952)	(4 616 866)	(6 278 770)
e) Montant des bénéfices distribués.....	-	-	-	-	-
III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	(3,12)	(2,94)	(4,66)	(4,01)	(5,77)
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	15,45	(2,89)	(4,13)	(3,99)	(5,57)
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	-	-	-	-	-
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, oeuvres sociales).....	-	-	-	-	-

20.7 Informations financières pro-forma (comptes consolidés)

Néant.

20.8 États financiers consolidés

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

20.9 Vérification des informations financières historiques annuelles

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

20.10 Date des dernières informations financières annuelles

31 août 2014.

20.11 Informations intermédiaires et autres

Néant

20.12 Politique de distribution de dividendes

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour lequel la Société a opté le 27 septembre 2007 avec effet au 1^{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 60% des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

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

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

20.13 Procédures judiciaires et arbitrage

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

20.14 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

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

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 Capital Social

21.1.1 Montant du capital social

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

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

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

21.1.3 Actions d'autocontrôle et d'autodétention

Il n'existe pas d'action d'autocontrôle.

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

Les titres d'autodétention détenus par BLEECKER sont enregistrés à leur coût auquel ils lui ont été apportés en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'auto-détention de la Société sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

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

Les membres du Directoire détiennent 427 526 actions BLEECKER, soit 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.

21.1.5 Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice clos le 31 août 2014

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 et à ce jour, aucun franchissement de seuil légal, en capital et droits de vote, n'a été porté à notre connaissance.

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

21.1.6.1 Capital potentiel

Néant

21.1.6.2 Capital autorisé non émis

21.1.6.2.1 Tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Directoire actuellement en vigueur

Le tableau suivant présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 26 février 2013 afin de permettre au Directoire de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

A la date du présent document de référence, le Directoire n'a utilisé aucune des délégations de compétence et autorisations financières ci-après décrites.

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport	11 000 000 €	26 mois (à compter du 26.02.2013)	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec maintien du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 11.000.000 € (*) Émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)	26 mois (à compter du 26.02.2013)	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 suppression du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 11.000.000 € (*) Émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)	26 mois (à compter du 26.02.2013)	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'émettre par placement privé des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital, avec suppression du DPS	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 11.000.000 € (*) Émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées immédiatement ou à terme : 100.000.000 € (**)	26 mois (à compter du 26.02.2013)	Néant
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 26.02.2013)	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 26.02.2013)	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 26.02.2013)	Néant
Autorisation, de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés ou mandataire sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 26.02.2013)	Néant
Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataire sociaux de la Société et des sociétés liées	Limite de 10% du capital	38 mois (à compter du 26.02.2013)	Néant

(*) Dans la limite globale de 11.000.000 €

(**) Dans la limite globale de 100.000.000€

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

Néant.

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

Néant.

21.1.9 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du capital social de la Société au cours des trois derniers exercices.

Date	Nature de l'opération	Apports et Augmentations – Réductions du capital	Prime d'émission et d'apport	Réserve indisponible	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social
31/08/12					Pas de modification du capital			22 503 206,70 €
31/08/13	Réduction de capital par voie d'annulation de 63 000 actions	-1.162 350 €	N/A	-	1 219 686	1 156 686	18,45 €	21 340 856,70 €
31/08/14	Réduction de capital par voie d'annulation de 30.000 actions	-553 500 €	N/A	-	1 156 686	1 126 686	18,45 €	20 787 356,70 €

A noter que la Société a consenti des nantissements de titres de participation de ses filiales au profit d'établissements de crédit (cf. annexe 2, section 7.2.).

21.2 Acte constitutif et statuts

21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la cession, la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous immeubles ou biens et droits mobiliers ou immobiliers, quel que soit l'usage de ces immeubles ou biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens ;

- toutes opérations financières permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeuble, droits mobiliers ou immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles ;
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes ou indirectes ;
- à titre accessoire des opérations susvisées, les activités de marchand de biens et de promotion ;
- et généralement toutes opérations financières, en ce compris la constitution de garanties, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société ci-dessus ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

21.2.2 Disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

Article 12

Composition du conseil de surveillance

1. Le conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

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

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers du nombre des membres du conseil de surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du conseil de surveillance, le président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

2. Pendant la durée de son mandat, chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'une (1) action au moins.
3. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée fixée par la décision de l'assemblée générale les nommant mais ne pouvant pas excéder six (6) ans. Ils sont rééligibles. Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Article 13

Présidence du conseil de surveillance

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

Il détermine leurs rémunérations, fixes ou variables.

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

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

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

Article 14 **Délibérations du conseil de surveillance**

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

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

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

3. Si le règlement intérieur du conseil de surveillance le prévoit, les membres du conseil peuvent participer aux réunions de celui-ci (en étant réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité) par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur, à l'exception des cas où la loi prévoit la présence physique obligatoire des membres du conseil de surveillance et s'agissant des réunions concernant l'adoption des décisions relatives à la nomination ou au remplacement de ses président et vice-président et de celles relatives à la nomination ou à la révocation des membres du directoire.

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

Article 15 **Pouvoirs du conseil de surveillance**

1. Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le directoire.

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

Le directoire lui présente un rapport une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes ou faits de la gestion de la société, avec tous les éléments permettant au conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que les comptes trimestriels et semestriels.

Il lui présente les budgets et plans d'investissement une fois par semestre.

Après la clôture de chaque exercice, dans les délais réglementaires, le directoire lui présente, aux fins de vérification et contrôle, les comptes annuels, les comptes consolidés, et son rapport à l'assemblée. Le conseil de surveillance présente à l'assemblée annuelle ses observations sur le rapport du directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

Cette surveillance ne peut en aucun cas donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion effectués directement ou indirectement par le conseil de surveillance ou par ses membres.

2. Le conseil de surveillance nomme et peut révoquer les membres du directoire, dans les conditions prévues par la loi et par l'article 17 des statuts.
3. Le conseil de surveillance arrête le projet de résolution proposant à l'assemblée générale la désignation des commissaires aux comptes, dans les conditions prévues par la loi.
4. Les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du conseil de surveillance :
 - a) par les dispositions légales et réglementaires en vigueur :
 - la cession d'immeubles par nature,
 - la cession totale ou partielle de participations,
 - la constitution de sûretés, ainsi que les cautions, avals et garanties.
 - b) toute convention soumise à l'article L.225-86 du code de commerce.
5. Dans la limite des montants qu'il détermine, aux conditions et pour la durée qu'il fixe, le conseil de surveillance peut autoriser d'avance le directoire à accomplir une ou plusieurs opérations visées au a) du paragraphe 4 ci-dessus.
6. Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces comités qui exercent leurs activités sous sa responsabilité.

Article 16 **Rémunération des membres du conseil de surveillance**

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

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

Article 17 **Composition du directoire**

1. La société est dirigée par un directoire, composé de deux à sept membres, nommés par le conseil de surveillance. Il exerce ses fonctions sous le contrôle du conseil de surveillance, conformément à la loi et aux statuts.
2. Les membres du directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires. Ils sont obligatoirement des personnes physiques. Ils sont toujours rééligibles. Aucun membre du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire.

La limite d'âge pour exercer la fonction de membre du directoire est fixée à soixante-cinq (65) ans. Tout membre du directoire qui atteint cet âge est réputé démissionnaire d'office.

Chaque membre du directoire peut être lié à la société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions, et après leur expiration.

3. Le directoire est nommé pour une durée de six (6) ans. En cas de vacance d'un siège, le conseil de surveillance, conformément à la loi, nomme le remplaçant pour la durée restante à courir du mandat de son prédécesseur.
4. Tout membre du directoire est révocable, soit par le conseil de surveillance, soit par l'assemblée générale sur proposition du conseil de surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts. La révocation d'un membre du directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail.

Article 18 **Présidence du directoire. Direction générale**

1. Le conseil de surveillance confère à l'un des membres du directoire la qualité de président. Il exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du directoire. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.
2. Le conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du directoire qui portent alors le titre de directeur général.
3. Les fonctions de président et, le cas échéant, de directeur général, attribuées à des membres du directoire, peuvent leur être retirées à tout moment par le conseil de surveillance.
4. Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la société sont valablement accomplis par le président du directoire ou par un directeur général.

Article 19 **Délibérations du directoire**

1. Le directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation de son président ou de la moitié au moins de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut être complété au moment de la réunion. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.
2. Le président du directoire ou, en son absence, le directeur général qu'il désigne, préside les séances.
3. Les délibérations du directoire ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

4. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du directoire ayant pris part à la séance.
5. Le directoire, pour son propre fonctionnement, arrête son règlement intérieur, et le communique pour information au conseil de surveillance.

Article 20

Pouvoirs et obligations du directoire

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

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

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

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

4. Le directoire établit, et présente au conseil de surveillance, les rapports, budgets, ainsi que les comptes trimestriels, semestriels et annuels, dans les conditions prévues par la loi et par le paragraphe 1 de l'article 15 des statuts.

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

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

Article 21

Rémunération des membres du directoire

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

21.2.3 Dispositions des statuts relatives aux droits attachés aux actions

Article 10 **Droits attachés à chaque action**

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

21.2.4 Modifications des droits attachés aux actions

La modification des droits attachés aux actions est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

21.2.5 Dispositions des statuts relatives aux Assemblées Générales d'actionnaires

Article 23 **Assemblées d'actionnaires**

1. Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

En outre, l'avis de convocation des assemblées générales décideant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 9 alinéa 5 des statuts.

2. Chaque action donne droit à une voix

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, ou au locataire d'actions, selon les cas, dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire, ou au bailleur, selon les cas, dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la société par lettre recommandée adressée au siège social, la société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Dans tous les cas, le nu-propriétaire, ou le bailleur, selon les cas, a le droit de participer aux assemblées générales.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

3. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Peuvent participer aux assemblées :

- Les propriétaires d'actions nominatives ayant justifié de leur qualité d'actionnaire par l'enregistrement comptable de leurs titres au troisième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris ;
- Les propriétaires d'actions au porteur ayant justifié de leur qualité d'actionnaire par l'enregistrement comptable de leurs titres auprès d'un intermédiaire habilité au troisième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. Pour justifier de cet enregistrement comptable, l'intermédiaire habilité délivrera à l'émetteur une attestation de participation à l'assemblée, pouvant lui parvenir jusqu'à l'ouverture de l'assemblée.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées personnellement ou par mandataire, selon les conditions fixées par la loi et les règlements.

Tout actionnaire peut participer à toute assemblée en votant par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Pour être pris en compte, le vote par correspondance doit avoir été reçu par la société trois (3) jours au moins avant la date de l'assemblée.

Les procurations et formulaires de vote par correspondance peuvent être adressés par voie électronique dans les conditions légales et réglementaires applicables et constituant un procédé fiable d'identification au sens de l'article 1316-4 du Code civil.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividende de la société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du cinquième alinéa de l'article 9 des statuts au plus tard cinq (5) jours avant la date de l'assemblée.

4. Les assemblées sont présidées par le président du conseil de surveillance ou, en son absence, par le vice-président. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.
5. Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et des copies ou extraits en sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

21.2.6 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

21.2.7 Dispositions des statuts relatives aux franchissements de seuils

Article 9 **Information sur la détention du capital social**

Toute personne physique ou morale qui vient à détenir, directement ou indirectement, seul ou de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce, ou en raison des cas d'assimilation prévus à l'article L.233-9-I du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à deux pour cent (2%) doit, lorsqu'elle franchit ce seuil et chaque fois qu'elle franchit un multiple de ce seuil en capital ou en droits de vote, porter à la connaissance de la société le nombre total d'actions, de droits de vote, et de titres donnant accès à terme au capital de la société qu'elle détient. Cette information doit être transmise à la société, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social de la société, dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du jour où ont été acquis les titres ou droits de vote faisant franchir un ou plusieurs de ces seuils.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) au moins du capital de la société, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation adressée au siège social de la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour le calcul des seuils susvisés, il doit être tenu compte au dénominateur du nombre total d'actions composant le capital et auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

L'obligation de déclaration ci-dessus prévue est applicable dès lors qu'est franchi ou atteint à la baisse le seuil de deux pour cent (2 %) du capital et des droits de vote et chaque fois qu'est franchi à la baisse un multiple de ce seuil en capital ou en droits de vote.

Par ailleurs, en cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10% des droits à dividendes de la société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 24 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entièr responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

21.2.8 Dispositions des statuts relatives aux modification du capital social

Article 11 **Modification du capital social - Libération des actions**

Le capital social peut être modifié de toutes les manières autorisées par la loi. Les actions sont émises et libérées dans les conditions prévues par la loi.

22. **CONTRATS IMPORTANTS**

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

Pour les contrats conclus avec des sociétés liées, se référer en section 19.1 du présent document de référence.

Il est toutefois précisé que le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'*asset management* et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUHE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel Marcilhacy-Giraud et Monsieur Philippe Bucheton, respectivement Président du Directoire et Directeur Général Membre du Directoire, agissant de concert. La SNC SINOUHE IMMOBILIER assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'*asset management* et de gestion locative.

Dans le cadre du contrat de gestion (prestations d'*asset management*) la SNC SINOUHE IMMOBILIER assure les missions suivantes :

- Au bénéfice de la SA BLEECKER :
 - a) *Assistance à la stratégie du groupe* : assistance à la définition de la stratégie et à sa mise en œuvre ;
- Au bénéfice de la SA BLEECKER et/ou ses filiales :
 - b) *Prestations d'acquisition* : assistance dans la recherche d'actifs, dans la procédure d'audit de ces actifs, dans les négociations avec les vendeurs, pour la mise en place du ou des financements nécessaires à l'acquisition de ces actifs et le suivi des processus d'acquisition jusqu'à leur terme ;
 - c) *Prestations de financement* : conseils, hors tout processus d'acquisition ou de cession, sur l'opportunité de mettre en place des financements ; assistance à la recherche d'offres de prêt puis à leur négociation ; examen et rédaction de toute convention pour la mise en place des financements et le suivi des processus jusqu'à leur terme ;
 - d) *Prestations de vente* : conseils dans le cadre de la politique d'arbitrage et identification des actifs à céder ; suggestion d'agents immobiliers pouvant intervenir dans le cadre de ces cessions ; assistance dans le cadre des négociations et de la rédaction des actes liés aux cessions et le suivi des processus de vente jusqu'à leur terme ;
 - e) *Supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens* ;
 - f) *Assistance à la commercialisation locative* ; et
 - g) *Organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation*.

La SNC SINOUHE IMMOBILIER perçoit, au titre de ces missions, les rémunérations suivantes :

- De la SA BLEECKER :
 - a) *Au titre de l'assistance à la stratégie du groupe* : une rémunération trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe égal à 0,1875% de la dernière valeur d'expertise cumulée de l'ensemble des immeubles détenus par la société, ses filiales et participations, au premier jour du trimestre civil considéré ;
- De la société bénéficiaire des prestations (soit la SA BLEECKER, soit l'une ou l'autre de ses filiales) :
 - b) *Au titre des prestations d'acquisition* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix d'acquisition, étant précisé que :

- * en cas de levée anticipée d'une option d'un contrat de crédit-bail immobilier, le taux de 1,50% sera ramené à 0,30% et qu'une levée d'option au terme d'un contrat de crédit-bail immobilier ne donnera pas lieu à rémunération ;
 - * en cas d'acquisition réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix d'acquisition du terrain ou de l'immeuble en cas d'acquisition concomitante ;
 - * en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement ;
- c) *Au titre des prestations de financement* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1% du montant en principal du financement ;
- d) *Au titre des prestations de vente* : une rémunération d'un montant hors taxe égal à 1,50% de la valeur de l'immeuble telle que déterminée dans le prix de vente, étant précisé que :
- * en cas de vente réalisée par signature d'un contrat de promotion immobilière, une rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant du contrat de promotion immobilière augmentée le cas échéant du prix de vente du terrain ou de l'immeuble en cas de vente concomitante ;
 - * en cas de signature d'une vente en état futur d'achèvement, la rémunération de 1,50% sera calculée sur la base du montant de la vente en état futur d'achèvement.
- e), f) et g) *Au titre des prestations de supervision de la gestion immobilière confiée à un administrateur de biens, de l'assistance à la commercialisation locative, et de l'organisation de la réalisation de travaux de construction et réhabilitation* :
- Une rémunération globale trimestrielle d'un montant forfaitaire hors taxe de 0,1875% de la dernière valeur d'expertise de l'ensemble des immeubles détenus par la SA BLEECKER ou la filiale concernée au premier jour du trimestre civil considéré ; ou
 - Un montant forfaitaire global de 1.000 € par trimestre, si la SA BLEECKER ou la filiale concernée n'est pas propriétaire d'un immeuble au premier jour du trimestre civil considéré.

L'Honoraire d'Asset Management ne peut être inférieur à un montant forfaitaire de 1.000 euros hors taxe par trimestre, soit le montant fixé lorsque la société considérée n'est pas propriétaire d'un immeuble.

Ce contrat a une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2011 et est tacitement renouvelable pour des périodes identiques.

Aux termes des mandats de gestion, Sinouhé Immobilier, en sa qualité d'administrateur de biens, a pour mission d'assurer la gestion locative des actifs immobiliers au quotidien, les relations avec les locataires (facturation et recouvrement des loyers, charges et impôts pour le compte des filiales de Bleecker propriétaires des biens immobiliers) et la gestion technique et administrative des immeubles.

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

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

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur. Pour l'exercice clos le 31 août 2014, la Société a mandaté pour l'ensemble de son portefeuille d'actifs, le cabinet de renommée internationale Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise), 11-13 Avenue de Friedland 7008 Paris.

La Société travaille depuis 2010 avec le cabinet Cushman & Wakefield Expertise (C&W Expertise) précité, et entend procéder à une rotation de son expert au plus tard en 2017, conformément aux recommandations du code de déontologie des SIIC.

Le groupe C&W est né en 1998 de la fusion entre la société internationale de conseil en immobilier Cushman & Wakefield, dont le siège social se trouvait à New York, et la société européenne spécialisée en immobilier Healey & Baker, basée à Londres.

Il se distingue aujourd'hui par la combinaison de connaissances qu'il offre par l'intermédiaire de ses différentes entités telles que les départements transactions locatives, conseil à l'investissement, conseil utilisateur et la société d'évaluations d'actifs immobiliers (C&W Expertise).

La société C&W Expertise fait partie de l'AFREXIM, garantie de sa totale indépendance, et est signataire de la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » élaborée sous l'égide de l'IFEI (Institut Français des Experts Immobiliers) en date de juin 2006.

Les évaluations ont été réalisées conformément à la définition de la « Juste Valeur » telle qu'établie par les normes IFRS et en application des termes de la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » et des « *Practice Statements* » contenus dans le « *RICS Appraisal and Valuation Standards* » (le *Red Book*) publié par « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* » (RICS) en mai 2003, et mis à jour en mars 2012 (8^{ème} édition).

Les rapports d'expertise ne mentionnent pas de test de sensibilité.

Chaque mission d'expertise est une *Regulated Purpose Valuation* telle que définie dans le Red Book et a donné lieu à un rapport détaillé au sens de la charte IFEI au 31 août 2014.

Tous les biens détenus ont été évalués et visités individuellement avec une approche par capitalisation des revenus (méthode dite « *hardcore & topslice* ») recoupée le cas échéant par une approche par comparaison directe avec les transactions effectuées sur des biens comparables sur le marché.

Ni la Société ni son prestataire Sinouhé Immobilier ne procèdent à des valorisations internes du patrimoine immobilier du Groupe BLECKER. Leur intervention se limite, à l'occasion des travaux des experts, à fournir à ceux-ci les éléments d'informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à procéder à une relecture des travaux des experts à l'état de projet.

Au 31 août 2014, la valeur hors droits du patrimoine de la SIIC BLECKER communiquée par le cabinet C&W (pour 24 actifs immobiliers) et d'un actif destiné à la vente s'établit à 553,743 M€. Cette valeur est celle retenue par BLECKER pour l'établissement de ses comptes annuels à cette même date.

Au 31 août 2014, le taux de vacance géographique, rapport entre le nombre de m² vacants et la surface totale, s'établit à 11,70%. Il intègre notamment une vacance technique induite par les actifs en rénovation de 2,70%. La variation du taux de vacance qui passe de 9,78% au titre de l'exercice précédent à 11,70%, s'explique essentiellement par la libération, à effet du 31 décembre 2013 de 4 800 m² sur l'actif de la SARL BARTOK, partiellement compensée par la commercialisation de 56% des surfaces vacantes sur l'actif de la SARL RAVEL.

Le taux de vacance financière (différence, en pourcentage, entre les loyers facturés et les loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués, les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché) au 31 août 2014, est de 10,50%.

Le tableau ci-dessous indique les intervalles des taux de rendement (rapport entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par le Groupe i.e. prix d'acquisition + frais et droits de mutation) retenus par l'expert en évaluation immobilière pour l'exercice 2014 en fonction des classes d'actif :

	4%<Tx Rdt<8,75%	7%<Tx Rdt<8,75%	7,25%<Tx Rdt<8,25%
Bureaux, commerces et habitations	X		
Plate-Formes logistiques		X	
Activités		X	X

Il est précisé à cet égard, sur la base de calculs internes non établis ou revus par le cabinet C&W, que la valeur hors droits de 553,743 M€ susvisée serait portée à 577,630 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 527,800 M€ en cas d'augmentation des taux de rendement applicables de 25 points de base.

Le Groupe BLECKER respecte les recommandations relatives à l'expertise des actifs immobiliers énoncées dans le Code de Déontologie des SIIC, à l'exception de la périodicité de l'évaluation individuelle de ses actifs, qu'il fait réaliser tous les ans et non tous les 6 mois. Les honoraires versés par le Groupe à ses experts immobiliers sont déterminés sur la base d'un forfait par actif faisant l'objet de l'expertise. Le Groupe s'engage à satisfaire au principe d'attribution au plus de deux mandats consécutifs de quatre ans à un même expert, ou lorsque l'expert est une société, à veiller à la rotation interne des équipes chargées de l'expertise au sein de la société, au terme d'une période de sept ans.

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 39 Avenue George V – 75008 PARIS :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les rapports des Commissaires aux Comptes de la Société et les états financiers des trois derniers exercices ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des trois exercices précédant la publication du présent document de référence ;
- tous rapports, courriers et autres documents, évaluation et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, lorsque ces documents sont prévus par la loi, et plus généralement tous autres documents prévus par la loi.

L'information réglementée, au sens du Règlement Général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société (www.bleecker.fr)

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les informations concernant la situation des filiales et participations de la Société au 31 août 2014, sont présentées dans le tableau ci-après :

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Cautions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A HT du dernier Exercice au 31/08/14	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/14	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLÉS SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL BARTOK	7 500	-11 178	100,00%	7 500	-	517 798	2 165 998	197 094	-
SARL MAHLER	3 052 525	-2 911 896	100,00%	6 007 525	-	-	1 024 563	-427 947	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-1 729 422	100,00%	7 625	-	1 000 000	810 588	-26 371	-
SARL MOZART	22 625	-57 995	100,00%	22 625	-	-	-	-7 305	-
SARL RAMEAU	7 625	-2 181 094	100,00%	7 625	-	-	5 054	-584 831	-
SARL RAVEL	2 508 625	-1 096 314	100,00%	2 508 625	-	-	405 720	-667 123	-
SARL STRAUSS	7 500	-313 182	99,80%	7 485	-	-	-	-20 788	-
SARL VARESE	7 500	-68 523	100,00%	7 500	-	-	-	-7 911	-
SARL VIVALDI	10 750	989 715	100,00%	2 507 625	-	4 430 666	1 278 577	189 642	-
SARL WAGNER	13 101 725	-11 223 389	100,00%	19 011 725	-	13 112 955	924 713	-2 019 082	-
SARL VERDI	7 625	-623 115	100,00%	7 625	-	1 551 785	1 099 483	43 751	-
SARL LULLI	7 625	-68 326	100,00%	7 625	-	-	548 816	70 701	-
SARL ANATOLE FRANCE	9 500	-5 699 499	100,00%	1 507 625	-	-	1 261 241	385 028	-
SARL BALZAC	7 625	-451 864	100,00%	7 625	-	-	-	126 731	-
SARL CORNEILLE	7 625	790	100,00%	7 625	-	-	-	-8 294	12 383
SARL GIDE	5 429 000	-4 084 416	100,00%	5 429 000	-	-	849 983	34 071	-
SARL PROUST	7 625	-64 686	100,00%	7 625	-	-	-	-7 676	-
SARL RACINE	24 705	-675 462	100,00%	56 425	-	3 946 000	794 365	105 720	-
SARL MOLIERE	13 848 525	-4 514 257	100,00%	20 009 525	-	-	5 880 737	-1 732 748	-
SARL DUMAS	828 075	-265 323	99,98%	827 939	-	-	-	10 022	-
SARL ROSTAND	10 125	-4 637 973	100,00%	2 007 625	-	98 957	1 041 853	-591 058	-
SARL MALLARME	3 608 150	-4 847 815	100,00%	3 608 150	-	200 000	652 535	-439 754	-
SARL BOSSUET	7 625	-655 046	100,00%	7 625	-	-	-	131 680	-
SARL BELLINI	7 625	-503 594	100,00%	7 625	-	2 226 000	447 284	38 558	-
SARL BORODINE	6 857 625	-2 387 940	100,00%	6 857 625	-	548 596	1 534 427	-75 829	-
SARL GABRIELLI	7 625	-1 617 620	100,00%	7 625	-	6 118 063	5 554 980	456 425	-
SARL CARAFA	15 007 830	-5 172 662	100,00%	15 007 830	-	70 924 296	-	-2 638 918	-
SARL BUSONI	7 625	0	100,00%	7 625	-	-	-	-4 400	-
SARL SALIERI	7 625	0	100,00%	7 625	-	-	-	-4 380	-
Sous total des titres Filiales									
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				85 483 854					
Sous Total Participations				115 006 993					
2/ Titres d'autocontrôle				200 490 847					
Titres BLEECKER			0,1775%	71 558		104 675 116			12 383

26. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2014

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, bureaux et plateformes logistiques.

1 EVENEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE

1.1 RECEPTION D'UN IMMEUBLE

Le 27 septembre 2013, la SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, a procédé à la réception d'un nouveau bâtiment à usage de bureaux et d'activité d'une surface d'environ 963 m² situé à PESSAC (33660), objet d'un contrat de promotion immobilière signé le 2 mars 2013. Cet immeuble est intégralement loué.

1.2 BAUX

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER sont en légère progression : 31,670 M€ contre 31,301 M€ au titre de l'exercice précédent, et ce malgré la vente en mars 2014 de l'immeuble de SERRIS – 77 (SNC DES ETOILES) et, notamment, la libération fin décembre 2013 de 4 800 m² sur l'immeuble d'ORMES SARAN – 45 (SARL BARTOK). En effet, de nouveaux baux sont entrés en vigueur essentiellement pour les actifs suivants :

- Immeuble de la rue St Florentin – 75008 (SARL MALHER)
- Immeuble de Lieusaint – 77 (SCI Parc du Sextant)
- Immeubles de la rue de Hanovre – 75002 (SARL ROSTAND)
- Immeuble de Pessac – 33 (SCI NEFLIER).

Les 945 m² de locaux commerciaux – 75008 (SARL MOLIERE) pour lesquels un congé avait été donné pour fin novembre 2014, ont été restitués le 1^{er} septembre 2014. Ces locaux sont en cours de commercialisation.

1.3 FINANCEMENTS BANCAIRES

Le 15 octobre 2013, la SCI NEFLIER a bénéficié d'un prêt bancaire d'un montant de 750.000 € pour le financement partiel de la réalisation de son nouveau bâtiment à PESSAC (33660), décrit au paragraphe 1.1 ci-avant.

Le 23 décembre 2013, la SARL MOLIERE a, dans le cadre d'une opération de cession-bail, vendu son bien immobilier, sis 39 Avenue George V à PARIS (75008), à un pool de financement, moyennant le prix contrat en mains de 95 M€.

Ce même pool de financement a le même jour, sur ce même bien immobilier, consenti un contrat de crédit-bail immobilier à la SARL MOLIERE, pour un engagement financier HT limité à 95 M€ sur une durée de 16 ans à compter du 23 décembre 2013.

1.4 CESSION

Le 18 mars 2014, le Groupe BLEECKER a cédé un actif immobilier sis à SERRIS (77) (SNC DES ETOILES) moyennant le prix de 14,1 M€.

1.5 LEVEE D'OPTION

Le 1^{er} août 2014, BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM – (59) ZAC des 4 vents. L'acquisition de l'immeuble a été réalisée le 18 décembre 2014.

1.6 OPERATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL DES SOCIETES DU GROUPE BLEECKER

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 février 2014, le Directoire a, aux termes de ses décisions en date du 10 juin 2014, réduit le capital social de la SA BLEECKER par annulation de 30.000 actions auto-détenues. En conséquence, le capital social de la SA BLEECKER a été ramené de 21.340.856,70 € à 20.787.356,70 €, soit une réduction de capital de 553.500 €, correspondant à la valeur nominale des 30.000 actions auto-détenues qui ont été annulées.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2014, aucune opération sur le capital social des filiales n'a été réalisée.

1.7 CONSTITUTION DE SOCIETES

Au cours de l'exercice, BLEECKER a constitué les 2 filiales à 100% suivantes :

- la SARL BUSONI,
- la SARL SALIERI.

afin de saisir des opportunités de développement.

1.8 DISSOLUTION D'UNE SOCIETE

La SCI DU RATEAU détenue à 50 % par le Groupe, n'ayant pas eu l'opportunité de développer son activité a été dissoute et liquidée le 15 novembre 2013.

1.9 DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après, la décomposition à la clôture de l'exercice du 01.09.2012 au 31.08.2013 et à la clôture de l'exercice du 01.09.2013 au 31.08.2014, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance.

Au 31 08 2013 – en € -

>60 jours	<60 jours	<30 jours	Non échues	TOTAL
73.156	54.001	86.352	108.000	321.509

Au 31 08 2014 – en € -

>60 jours	<60 jours	<30 jours	Non échues	TOTAL
3.943	817	0	25.614	30.374

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 2014 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport l'exercice précédent.

2.2 ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE

Au cours de l'exercice, BLEECKER a réalisé un chiffre d'affaires de 283.438 € contre 272.876 € au titre de l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 313.301 € contre 337.549€ au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 5.222.642 € contre 4.949.332€ au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc négatif pour (4.909.342) € contre (4.611.783) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est déficitaire pour (1.599.768) € contre un résultat financier déficitaire de (5.083) € au titre de l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice, le résultat exceptionnel s'élève à 230.339 €. La Société n'a pas réalisé de résultat exceptionnel au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net après impôt de la société est une perte de (6.278.770) € contre une perte de (4.616.866) € au titre de l'exercice précédent.

2.2.1 CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER BENEFICIAINT A BLEECKER

Au 31 août 2014, BLEECKER est titulaire de 2 contrats de crédit-bail portant sur :

- un immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 5 321 m² sis à BUSSY ST GEORGES (77), cet immeuble est vacant.
- un immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 3 600 m² sis à HEM (59) ZAC des 4 Vents, qui est intégralement loué. Le 1^{er} août 2014, BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à cet immeuble. L'acquisition de l'immeuble a été réalisée le 18 décembre 2014.

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 (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 2014.

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.

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 2014 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 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 2010 au 31 08 2011	du 01 09 2011 au 31 08 2012	du 01 09 2012 au 31 08 2013	du 01 09 2013 au 31 08 2014
Cours +haut	46,00 €	47,98 €	65,00 €	52,00 €
Cours +bas	36,00 €	21,00 €	37,01 €	32,10 €

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

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

2.9.1 DIRECTOIRE

Le Directoire est composé de 2 membres, qui ont été nommés le 8 novembre 2006 par le Conseil de surveillance, pour une durée de six ans et, renouvelés dans leur fonction pour une nouvelle durée de six ans par le Conseil de surveillance du 8 novembre 2012, conformément à l'article 17 des statuts:

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

2.9.2 **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de surveillance est composé de 4 membres, à savoir :

- Mme Joëlle MOULAIRES, Président du Conseil de surveillance,
- Mme Sophie RIO-CHEVALIER, Vice-Président du Conseil de surveillance, renouvelées dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 10 février 2011. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2017.
- M. Jean-Louis FALCO, membre du Conseil de surveillance, renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 24 février 2009. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2015.
- RGI INVESTISSEMENTS SA, membre du Conseil de surveillance, nommée dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Mixte du 24 août 2011. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui se tiendra en 2017.

2.9.3 **COMITE D'AUDIT**

Le Comité d'audit est composé de tous les membres du Conseil de surveillance, à savoir :

- Mme Joëlle MOULAIRES, Président du Comité d'audit,
- Mme Sophie RIO-CHEVALIER,
- Monsieur Jean-Louis FALCO,
- RGI INVESTISSEMENTS SA

2.10 **REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX**

Aucune rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice clos le 31 août 2014 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe BLECKER.

L'Assemblée Générale Mixte du 27 février 2014 n'a pas alloué de jetons de présence au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2014.

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 2014**

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

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, consécutivement à l'annulation des 30.000 actions autodétenues par la société BLECKER, ont informé l'AMF de la variation du concert, et détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote¹ de BLECKER contre 36,96 % avant cette opération.

¹sur 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.

Au 31 août 2014 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
Thalie	1 662	0,15
Sous-total Muriel Giraud	213 262	18,93
Philippe Bucheton	211 400	18,76
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 2014.

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 26 février 2013 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 26 février 2013.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 ni à ce jour.

2.12.2 **PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES**

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 26 février 2013 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

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

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

Étant entendu que le Directoire aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation ; Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 26 février 2013.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2014 ni à ce jour.

2.12.3 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 26 février 2013 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser ONZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE SIX MILLE HUIT CENTS (11.566.800) euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

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

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

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 26 février 2013.

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 2014.

3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLECKER

3.1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2014 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

3.2 ACTIVITE ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

Libellé	01/09/2013 au 31/08/2014 en K€	01/09/2012 au 31/08/2013 en K€
Produits opérationnels	34 125	33 110
Résultat opérationnel hors cession d'actif	24 908	29 345
Résultat des cessions d'actifs	(762)	
Résultat opérationnel après cession d'actif	24 146	29 345
Produits financiers	150	120
Résultat financier	(12 993)	(7 130)
Résultat net	11 153	22 215
Part du Groupe	11 017	20 956

Le total du bilan consolidé s'élève à 606 525 K€ contre 596 740 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 130 011 K€ contre 118 995 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers.

3.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOUT 2014

Le 24 octobre 2014, la Convention de Crédit consentie en 2008 a été prorogée pour 4 ans, elle concerne désormais 8 immeubles du Groupe BLEECKER :

- immeuble de SARAN (45) propriété de la SARL BARTOK,
- immeuble du 8 rue de Hanovre à PARIS (75002) propriété de la SARL ROSTAND,
- immeuble de BUSSY St Georges (77) propriété de la SARL BORODINE,
- immeuble de LIEUSAINT (77) propriété de la SCI CARRE BOSSUET,
- immeuble de LIEUSAINT (77) « Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré » propriété de la SCI DE LA CROIX DU SUD,

(incluant également une nouvelle ouverture de crédit concernant les emprunteurs susvisés, à l'exception de SARL ROSTAND), ainsi que

- l'immeuble de BUSSY St Georges (77) propriété de la SARL VIVALDI,
- l'immeuble de COMBS LA VILLE (77) propriété de la SARL WAGNER,
- l'immeuble de GENNEVILLIERS (92) acquis le même jour par la SARL BUSONI (situé 101 avenue Louis Roche sur le « Péripark »).

Le montant global de ce financement bancaire est égal à 84.126.597,06 €.

Le 1^{er} août 2014, BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM – (59) ZAC des 4 vents. L'acquisition de l'immeuble a été réalisée le 18 décembre 2014.

Le 27 novembre 2014 la SCI CARRE BOSSUET filiale à 100% de BLEECKER a signé une promesse de vente portant sur son immeuble à usage de bureaux/commerces sis à LIEUSAINT (77) – ZAC du Carré Sénart, 4 allée de la Mixité.

Le Groupe BLEECKER poursuit ses investissements sur le « Péripark » de GENNEVILLIERS (92) et a acquis, le 12 décembre 2014, par l'intermédiaire de sa filiale à 100 %, la SARL SALIERI, un immeuble supplémentaire à usage de locaux d'activité et bureaux sur ce site. Le Groupe BLEECKER détient désormais 5 immeubles sur ce « Péripark ».

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 9.5.13. « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés figurant dans le présent Document de Référence au 31 août 2014.

En dehors de ces risques et des risques liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2014.

3.6 INFORMATIONS SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe BLEECKER a limité le risque d'évolution à la hausse des taux d'intérêt par une politique de gestion de ce risque à l'aide d'instruments dérivés (caps).

3.7 INFORMATION ENVIRONNEMENTALE

L'activité du Groupe BLEECKER est soumise aux lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique, qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de 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'entrepôts logistiques, activité qui peut présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

3.8 INFORMATION SOCIALE

Au 31 août 2014, 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 son recentrage sur les projets d'investissements en immeubles de bureaux parisiens restructurés. Toutefois, les actifs sécurisés et de très bonne qualité sont très recherchés. BLEECKER étudie des opportunités d'investissement en locaux d'activités récents dont l'acquisition présenterait une synergie avec des actifs appartenant déjà à certaines filiales de BLEECKER.

Concernant son portefeuille, BLEECKER s'attache au travers d'un asset management actif à (i) la revalorisation de ses propres actifs tels que les immeubles parisiens du 11 rue de Saint Florentin par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et (ii) apporte un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation des besoins de ces derniers dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs et souhaite profiter des opportunités de financement ou de refinancement offertes par le marché.

A cet égard, BLEECKER a anticipé le refinancement de 2 actifs (BUSSY St GEORGES (77) et COMBS LA VILLE (77)) en renégociant le 24 octobre 2014 la convention de crédit bancaire mise en place initialement le 17 juillet 2008, laquelle a désormais une durée de 4 ans, porte sur un montant global de 84 M€ et sur 8 actifs du Groupe BLEECKER, dont un nouvel actif à usage de locaux d'activité et bureaux sis sur le « Périgraph » de Gennevilliers (92).

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

27. COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU COURS DU 1^{ER} TRIMESTRE DE L'EXERCICE EN COURS (septembre, octobre et novembre 2014)

BLEECKER annonce un chiffre d'affaires de 7 343 K€ pour le 1^{er} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2014 contre 7 674 K€ pour le 1^{er} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2013.

Évènements significatifs de la période

Le 24 octobre 2014 BLEECKER a acquis un immeuble à usage de locaux d'activité et bureaux sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92).

Le 27 novembre 2014 BLEECKER a signé une promesse de vente portant sur son immeuble à usage de bureaux/commerces sis à LIEUSAINT (77) – ZAC du Carré Sénart, 4 allée de la Mixité.

Évènements significatifs du mois de décembre 2014

BLEECKER poursuit ses investissements sur le « Périgraph » de GENNEVILLIERS (92) et a acquis par voie de crédit-bail, le 12 décembre 2014, un nouvel immeuble à usage de locaux d'activité et bureaux sur ce site. Le Groupe BLEECKER détient désormais 5 immeubles sur ce « Périgraph ».

Le 18 décembre 2014, BLEECKER a acquis l'immeuble à usage de locaux d'activité sis à HEM (59) - ZAC des 4 vents, suite à la levée le 1er août 2014, de la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002.

Tableau du chiffre d'affaires trimestriel

<i>En milliers d'euros</i>	Exercice en cours du 01.09.2014 au 31.08.2015	Exercice précédent du 01.09.2013 au 31.08.2014	Variation (%)
1 ^{er} trimestre	7 343	7 674	-4,32

Sur le 1^{er} trimestre de l'exercice en cours, le chiffre d'affaires consolidé est en retrait de -4,32 % qui s'explique essentiellement par la vente le 18 mars 2014 de l'immeuble de SERRIS (77) et la commercialisation en cours des 945 m² de locaux commerciaux libérés le 1^{er} septembre 2014 sur l'immeuble de PARIS (8^e).

Ventilation du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2014, par secteur géographique

Affectation	Chiffre d'affaires (K€)	%
PARIS	3 432	46,74
ILE DE FRANCE	3 088	42,05
REGIONS	823	11,21
TOTAL	7 343	100,00

Le Groupe, ses perspectives

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

BLEECKER poursuit son recentrage sur les projets d'investissements en immeubles de bureaux parisiens restructurés. Toutefois, les actifs sécurisés et de très bonne qualité sont très recherchés. BLEECKER étudie des opportunités d'investissement en locaux d'activités récents dont l'acquisition présenterait une synergie avec des actifs appartenant déjà à certaines filiales de BLEECKER.

Concernant son portefeuille, BLEECKER s'attache au travers d'un asset management actif à (i) la revalorisation de ses propres actifs tels que les immeubles parisiens du 11 rue de Saint Florentin par la réalisation de programmes de travaux de repositionnement et (ii) apporte un soin particulier à la relation avec ses locataires et à l'anticipation des besoins de ces derniers dans l'esprit de pérenniser la situation locative de ses actifs et souhaite profiter des opportunités de financement ou de refinancement offertes par le marché.

A cet égard, BLEECKER a anticipé le refinancement de 2 actifs (BUSSY St GEORGES (77) et COMBS LA VILLE (77)) en renégociant le 24 octobre 2014 la convention de crédit bancaire mise en place initialement le 17 juillet 2008, laquelle a désormais une durée de 4 ans, porte sur un montant global de 84 M€ et sur 8 actifs du Groupe BLEECKER, dont un nouvel actif à usage de locaux d'activité et bureaux sis sur le « Périgraph » de Gennevilliers (92).

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

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

Contact :

NewCap.

Communication financière
Emmanuel Huynh / Dušan Orešanský
Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94
bleecker@newcap.fr

ANNEXE 1 – COMPTES SOCIAUX AU 31 AOUT 2014

BILAN ACTIF

Présenté en Euros

• ACTIF	31/08/2014 (12 mois)		31/08/2013 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
• Actif immobilisé				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	3 503 279		3 503 279	3 503 279
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence	200 490 847		200 490 847	183 861 755
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	76 511	8 229	68 282	1 407 724
Prêts	119 946		119 946	145 549
Autres immobilisations financières	8 093		8 093	8 093
TOTAL (I)	204 198 677	8 229	204 190 447	188 926 400
• Actif circulant				
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	1 274		1 274	541
Clients et comptes rattachés	112 508		112 508	108 009
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	2 810		2 810	2 954
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	18 496		18 496	18 496
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	566 974		566 974	290 947
. Autres	41 814 357		41 814 357	37 199 347
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	2 923 881		2 923 881	1 000
Disponibilités	1 168 933		1 168 933	416 347
Instruments de trésorerie				
Charges constatées d'avance	18 788		18 788	37 185
TOTAL (II)	46 628 018		46 628 018	38 074 826
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	250 826 695	8 229	250 818 466	227 001 226

BILAN PASSIF

Présenté en Euros

• PASSIF	31/08/2014 (12 mois)	31/08/2013 (12 mois)
• Capitaux Propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 20 787 357)	20 787 357	21 340 857
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	5 976 039	5 976 039
Ecart d'équivalence	115 006 993	98 393 151
Réserve légale	674 310	674 310
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	82 512	1 413 725
Autres réserves	9 015	9 015
Report à nouveau	-9 967 830	-5 904 464
Résultat de l'exercice	-6 278 770	-4 616 866
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	4 954	235 293
TOTAL (I)	126 294 579	117 521 059
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
• Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	473 058	473 058
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	473 058	473 058
• Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires	38 964 070	39 057 818
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	84 405 529	68 793 597
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	570 587	803 620
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	17 035	252 440
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	274	275
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 508	4 091
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	90 825	95 268
TOTAL (IV)	124 050 828	109 007 109
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	250 818 466	227 001 226

COMPTE DE RESULTAT

Présenté en Euros

		31/08/2014 (12 mois)	31/08/2013 (12 mois)
	France	Exportations	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue biens			
Production vendue services	283 438		272 876
Chiffres d'affaires Nets	283 438		272 876
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			25 356
Autres produits		29 863	39 318
Total des produits d'exploitation (I)	313 301		337 549
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		5 051 657	4 742 805
Impôts, taxes et versements assimilés		170 983	158 303
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant			
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges		2	48 224
Total des charges d'exploitation (II)	5 222 642		4 949 332
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)	-4 909 342		-4 611 783
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		12 383	785 680
Produits des autres valeurs mobilières et créances		1 385	1 710
Autres intérêts et produits assimilés		1 114 562	2 667 727
Reprises sur provisions et transferts de charges		473 058	473 058
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			
Total des produits financiers (V)	1 601 388		3 928 175
Dotations financières aux amortissements et provisions		481 287	473 058
Intérêts et charges assimilées		2 719 868	3 460 200
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Total des charges financières (VI)	3 201 155		3 933 258
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-1 599 768		-5 083
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	-6 509 109		-4 616 866

COMPTE DE RESULTAT SUITE

Présenté en Euros

	31/08/2014 (12 mois)	31/08/2013 (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	230 339	
Total des produits exceptionnels (VII)	230 339	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	230 339	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	230 339	
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 145 027	4 265 724
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	8 423 797	8 882 590
RESULTAT NET	-6 278 770	-4 616 866
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier	408 401	396 256

I. ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

1 FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

1.1 FAITS CARACTERISTIQUES :

Conformément à l'autorisation qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 février 2014, le Directoire a réduit, le 10 juin 2014, le capital social de la Société, en le ramenant de **21.340.856,70 €** à **20.787.356,70 €**, soit une réduction de capital de **553.500** euros, correspondant à la valeur nominale des 30.000 actions auto-détenues qui ont été annulées.

Le 1^{er} août 2014, la Société a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM – (59) ZAC des 4 vents.

1.2 ÉVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE :

L'immeuble sis à HEM – (59) ZAC des 4 vents, objet de la levée de la promesse de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, a été acquis le 18 décembre 2014.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 GENERALITES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, y compris les titres d'autocontrôle, est la méthode des coûts historiques.

Les titres de participation sont évalués selon la méthode de mise en équivalence.

2.2 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est composé 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.

2.4 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles correspondent aux malis dégagés à l'occasion de transferts universels de patrimoine et ce, conformément aux règles comptables. Ces malis techniques ne sont pas amortissables.

Des tests de dépréciation sont réalisés par comparaison à la valeur économique corroborées par des experts indépendants ; si besoin est, une dépréciation est constatée.

2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation sont valorisés par la méthode de la mise en équivalence à partir des comptes consolidés.

Cette méthode de la mise en équivalence se traduit par un impact positif sur les capitaux propres au 31 août 2014 de **115.006.993 €**, tels qu'ils ressortent dans les comptes de l'exercice.

La valeur comptable des titres dans les comptes sociaux est remplacée par leur quote-part de capitaux propres déterminée selon la méthode de mise en équivalence.

A la clôture de l'exercice, la société BLEECKER SA, détient 2.000 de ses propres actions valorisées à hauteur de **71.558 €**, hors frais d'acquisition. Cette auto-détention résulte de l'absorption de la société Foncière Saint Honoré, le 28 juin 2007.

Une provision pour dépréciation sur les titres d'auto-détention, d'un montant de **8.229 €**, a été constatée dans les comptes de la société BLEECKER au 31 août 2014.

2.6 PROVISIONS

1. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont constituées sur la base du risque latent.

Le montant de la provision au 31 août 2014, correspond à hauteur de **473.058 €** aux accords conclus entre les sociétés Cie Française des Etablissements GAILLARD (BLEECKER SA) et GAILLARD-RONDINO, ABIES, pour couvrir les garanties de passif.

Il n'est intervenu à ce jour aucun élément technique nouveau entraînant une modification de la provision au titre de la garantie de passif.

2. Provisions pour gros entretien

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

3. Provisions réglementées

Le montant des provisions réglementées figurant au passif du bilan est d'un montant de **4.954 €**.

Suite à la réduction de capital du 10 juin 2014, une reprise de provision a été faite pour un montant de **230.339 €**. Ces provisions correspondent à l'amortissement dérogatoire des frais d'acquisition des titres de la société Cie Française des Établissements GAILLARD.

Ces frais d'acquisition ont été amortis sur une durée de 5 ans.

2.7 CREANCES ET DETTES

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

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

2.8 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Le montant de **90.825 €** 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 2014. Au titre de l'exercice précédent, ce poste s'élevait à **95.268 €**.

2.9 COUVERTURE DE TAUX DES DETTES FINANCIERES

Emprunteuse à taux variable dans le cadre de contrats de crédit-bail immobiliers, la société BLEECKER est soumise au risque des taux d'intérêts dans le temps.

Afin de limiter ce risque, BLEECKER a souscrit plusieurs instruments de couverture de type CAP, affectés pour partie à la sécurisation de ses propres encours.

La société BLEECKER constate en charge lors de leur souscription les coûts de couverture.

Le notionnel de couverture disponible est délégué aux filiales présentant elles-mêmes une exposition au risque de taux. La quote-part de prime relative aux couvertures ainsi déléguées fait l'objet de refacturation sans marge auprès des filiales concernées.

Les frais d'émission d'emprunts sont constatés en charge.

La SA BLEECKER n'a aucun emprunt garanti.

2.10 PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au titre de l'exercice, le résultat exceptionnel s'élève à 230.339 € correspondant à une reprise de provision (confère 2.6 paragraphe 3 ci-dessus).

2.11 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 (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales se trouvent soumises à ce régime.

2.12 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.

Le montant des valeurs mobilières de placement (VMP) de BLEECKER au 31 août 2014 est de **2.923.881 €**, 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 un montant de **2.930.749 €** contre **6.125 €** au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte une plus-value latente d'un montant de **6.869 €** contre **5.125 €** au titre l'exercice précédent.

2.13 NANTISSEMENT DES TITRES DE PARTICIPATION

BLEECKER a consenti des nantissements de titres de participation de certaines de ses filiales au profit d'établissements de crédit dans le cadre de financements d'investissements immobiliers développés par ses filiales.

Il s'agit des titres de participation détenus dans les sociétés suivantes :

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL CARAFA	6.100 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL PROUST	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL RACINE et SARL RAMEAU.

2.14 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

2.15 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération n'a été versée aux Dirigeants de la SA BLEECKER.

II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>VARIATION CAPITAUX PROPRES</i>	<i>Capital</i>	<i>Prime d'Emission</i>	<i>Ecart d'Équivalence</i>	<i>Réserve Légale</i>	<i>Réserves Réglementées</i>	<i>Autres Réserves</i>	<i>Report à Nouveau</i>	<i>Provisions Réglementées</i>	<i>Résultat de la Période</i>	<i>Capitaux Propres</i>
Au 31 08 2013	21 340 857	5 976 039	98 393 151	674 311	1 413 724	9 015	-5 904 465	235 292	-4 616 866	117 521 058
Réduction de capital	-553 500	-	-	-	-1 331 213	-	553 500	-230 339	-	-1 561 552
Affectation résultat 2013	-	-	-	-	-	-	-4 616 866	-	4 616 866	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-6 278 770	-6 278 770
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	16 613 842	-	-	-	-	-	-	16 613 842
Au 31 08 2014	20 787 357	5 976 039	115 006 993	674 311	82 511	9 015	-9 967 831	4 953	-6 278 770	126 294 578

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 156 686	18,45
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales remboursées/annulées pendant l'exercice	30 000	18,45
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	3 503 279		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
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	3 503 279		
Participations évaluées par équivalence	183 861 755		200 490 847
Autres participations	1 407 724		
Autres titres immobilisés	153 642		
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	185 423 122		200 490 847
TOTAL GENERAL	188 926 400		200 490 847

CADRE B	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. 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			3 503 279	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
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				
Participations évaluées par équivalence		183 861 755	200 490 847	
Autres participations		1 331 213	76 511	
Autres titres immobilisés		25 603	128 039	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		185 218 571	200 695 397	
TOTAL GENERAL		185 218 571	204 198 676	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
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				
TOTAL GENERAL				

	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					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
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					
TOTAL GENERAL					

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

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements				
Pour investissement				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	235 293		230 339	4 954
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				
TOTAL Provisions réglementées	235 293		230 339	4 954
Pour litiges				
Pour garanties données clients	473 058	473 058	473 058	473 058
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	473 058	473 058	473 058	473 058
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation		8 229		8 229
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations		481 287	703 397	8 229
TOTAL GENERAL	708 351	481 287	703 397	486 241
Dont dotations et reprises :				
- d'exploitation				
- financières		481 287	473 058	
- Exceptionnelles			230 339	

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut au 31/08/2014	Un an au plus	Plus d'un an	Montant brut au 31/08/2103
Créances rattachées à des participations				5
Prêts	119 946	119 946		145 549
Autres immobilisations financières	8 093	8 093		8 093
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	112 508	112 508		108 009
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	566 974	566 974		290 947
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés				
- Divers				
Groupe et associés	41 318 624	41 318 624		36 707 684
Débiteurs divers	498 542	498 542		494 617
Charges constatées d'avance	18 788	18 788		37 185
TOTAL GENERAL	42 661 970	42 661 970		37 810 586
Montant des prêts accordés				
Remboursements des prêts				
Prêts et avances consentis aux associés	41 318 624	41 318 624		36 707 684

ETAT DES DETTES	Montant brut au 31/08/2014	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Montant brut au 31/08/2013
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :					
- à 1 an maximum					
- plus d'un an					
Emprunts et dettes financières divers					
Fournisseurs et comptes rattachés	570 587	570 587			803 620
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Etat et autres collectivités publiques :					
- Impôts sur les bénéfices					
- T.V.A	17 035	17 035			252 440
- Obligations cautionnées					
- Autres impôts et taxes	274	274			275
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés	84 405 529	60 405 529	24 000 000		68 793 597
Autres dettes	2 508	2 508			4 091
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	90 825	90 825			95 268
TOTAL GENERAL	124 050 828	61 782 758	62 268 070		109 007 109
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Emprunts et dettes contractés auprès des associés	84 405 529	60 405 529	24 000 000		68 793 597

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2014	31/08/2013
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
CREANCES		
Créances clients et comptes rattachés	7 757	6 877
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	196	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		
DISPONIBILITES		
TOTAL	7 953	6 877

CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2014	31/08/2013
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	58 637	58 265
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	537 402	479 157
Dettes fiscales et sociales	274	275
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	2 508	1 094
TOTAL	598 821	538 791

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits constatés d'avance	31/08/2014	31/08/2013
Produits d'exploitation	90 825	95 268
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	90 825	95 268
Charges constatées d'avances	31/08/2014	31/08/2013
Charges constatées d'avances	31/08/2014	31/08/2013
Charges d'exploitation	18 788	37 185
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	18 788	37 185

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals, cautions et garanties	105 509 766
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	1 986 903
Engagement en matière de pensions, retraites, et assimilés	
Autres engagements donnés	
TOTAL	107 496 669
<i>Dont concernant :</i>	
- <i>les dirigeants</i>	
- <i>les filiales</i>	
- <i>les participations</i>	
- <i>les autres entreprises liées</i>	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

Engagements reçus	Montant
Caution bancaire locataire	41 884
TOTAL	41 884
<i>Dont concernant :</i>	
- <i>les dirigeants</i>	
- <i>les filiales</i>	
- <i>les participations</i>	
- <i>les autres entreprises liées</i>	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

BLEECKER SA

INFORMATION SUR LES CONTRATS DE CREDIT BAIL

	Montant
VALEUR D'ORIGINE	
- Constructions	5 200 350
AMORTISSEMENTS	
- Cumul exercices antérieurs	2 837 326
- Dotation de l'exercice	376 121
<i>Total</i>	3 213 447
REDEVANCES RESTANT A PAYER (en capital)	
- à 1 an au plus	528 876
- à plus d'1 an et 5 ans au plus	1 458 027
- à plus de 5 ans	-
<i>Total</i>	1 986 903

Le prix de levée d'option pour l'ensemble des contrats est de **1.132.552 €**

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 FINANCIER

	31/08/2014	31/08/2013
Produits / Charges liés au groupe	-890 792	657 436
Intérêts bancaires	-704 772	-659 147
Autres charges et produits	4 025	-3 372
Dotations nettes aux provisions des valeurs mobilières	-8 229	0
Résultat financier	-1 599 768	-5 083

INFORMATION CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du Code de Commerce)

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et accomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et accomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	200 490 847		
Créances rattachées à des participations			
Prêts	68 282		
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et accomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	41 318 625		
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	84 405 529		
Avances et accomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers	1 122 931		
Charges financières	2 023 325		

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2014

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 31/08/14	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/14	Dividendes Encaissés
RENSEIGNEMENTS DETAILLÉS SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SARL BARTOK	7 500	-11 178	100,00%	7 500	-	517 798	2 165 998	197 094	-
SARL MAHLER	3 052 525	-2 911 896	100,00%	6 007 525	-	-	1 024 563	-427 947	-
SARL MOUSSORGSKI	7 625	-1 729 422	100,00%	7 625	-	1 000 000	810 588	-26 371	-
SARL MOZART	22 625	-57 995	100,00%	22 625	-	-	-	-7 305	-
SARL RAMEAU	7 625	-2 181 094	100,00%	7 625	-	-	5 054	-584 831	-
SARL RAVEL	2 508 625	-1 096 314	100,00%	2 508 625	-	-	405 720	-667 123	-
SARL STRAUSS	7 500	-313 182	99,80%	7 485	-	-	-	-20 788	-
SARL VARESE	7 500	-68 523	100,00%	7 500	-	-	-	-7 911	-
SARL VIVALDI	10 750	989 715	100,00%	2 507 625	-	4 430 666	1 278 577	189 642	-
SARL WAGNER	13 101 725	-11 223 389	100,00%	19 011 725	-	13 112 955	924 713	-2 019 082	-
SARL VERDI	7 625	-623 115	100,00%	7 625	-	1 551 785	1 099 483	43 751	-
SARL LULLI	7 625	-68 326	100,00%	7 625	-	-	548 816	70 701	-
SARL ANATOLE FRANCE	9 500	-5 699 499	100,00%	1 507 625	-	-	1 261 241	385 028	-
SARL BALZAC	7 625	-451 864	100,00%	7 625	-	-	-	126 731	-
SARL CORNEILLE	7 625	790	100,00%	7 625	-	-	-	-8 294	12 383
SARL GIDE	5 429 000	-4 084 416	100,00%	5 429 000	-	-	849 983	34 071	-
SARL PROUST	7 625	-64 686	100,00%	7 625	-	-	-	-7 676	-
SARL RACINE	24 705	-675 462	100,00%	56 425	-	3 946 000	794 365	105 720	-
SARL MOLIERE	13 848 525	-4 514 257	100,00%	20 009 525	-	-	5 880 737	-1 732 748	-
SARL DUMAS	828 075	-265 323	99,98%	827 939	-	-	-	10 022	-
SARL ROSTAND	10 125	-4 637 973	100,00%	2 007 625	-	98 957	1 041 853	-591 058	-
SARL MALLARME	3 608 150	-4 847 815	100,00%	3 608 150	-	200 000	652 535	-439 754	-
SARL BOSSUET	7 625	-655 046	100,00%	7 625	-	-	-	131 680	-
SARL BELLINI	7 625	-503 594	100,00%	7 625	-	2 226 000	447 284	38 558	-
SARL BORODINE	6 857 625	-2 387 940	100,00%	6 857 625	-	548 596	1 534 427	-75 829	-
SARL GABRIELLI	7 625	-1 617 620	100,00%	7 625	-	6 118 063	5 554 980	456 425	-
SARL CARAFA	15 007 830	-5 172 662	100,00%	15 007 830	-	70 924 296	-	-2 638 918	-
SARL BUSONI	7 625	0	100,00%	7 625	-	-	-	-4 400	-
SARL SALIERI	7 625	0	100,00%	7 625	-	-	-	-4 380	-
Sous total des titres Filiales				85 483 854		104 675 116			
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				115 006 993					
Sous Total Participations				200 490 847					
2/ Titres d'autocontrôle				71 558					
Titres BLEECKER				0,1775%					

ANNEXE 2 – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 AOUT 2014

I. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	Notes	BLEECKER	BLEECKER
		31 08 2014	31 08 2013
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIFS NON COURANTS		565 208	574 995
Immobilisations incorporelles (1)	10.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	10.1.1.2	541 770	552 680
Immobilisations corporelles		541 770	552 680
Autres actifs non courants	10.1.1.3	20 438	19 315
Immobilisations financières		20 438	19 315
ACTIFS COURANTS		41 317	21 745
Actifs destinés à la vente	10.1.1.2	11 973	0
Clients et comptes rattachés	10.1.1.4	12 422	10 095
Avances et acomptes versés	10.1.1.5	141	77
Autres créances courantes	10.1.1.6	10 906	6 743
Instruments financiers dérivés	10.1.1.7	424	3 552
Total des actifs courants		35 867	20 468
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.1.1.8	5 450	1 277
TOTAL ACTIF		606 525	596 740

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

Notes	BLEECKER		BLEECKER	
	31 08 2014	NET IFRS	31 08 2013	NET IFRS
PASSIF		K €	K €	
CAPITAUX PROPRES		NET IFRS	NET IFRS	
Capital social	10.1.2.1	134 202	123 220	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976	
Réserve consolidées Groupe		92 231	70 722	
Résultat de l'exercice Groupe		11 017	20 956	
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		130 011	118 995	
Résultat intérêts minoritaires		136	1 259	
Réserve intérêts minoritaires		4 055	2 966	
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		4 191	4 225	
Passifs financiers non courants		379 242	330 905	
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	10.1.2.2	147 579	181 647	
> <i>Dont crédit-bail</i>	10.1.2.2	231 663	149 257	
Dépôts et cautionnements reçus	10.1.2.3	10 437	10 735	
Provisions pour risques et charges	10.1.2.4	935	473	
PASSIFS NON COURANTS		390 614	342 113	
Autres passifs courants	10.1.2.5	45 895	66 631	
Passifs financiers courants	10.1.2.2	35 813	64 776	
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>		26 092	61 096	
> <i>Dont crédit-bail</i>		9 722	3 680	
PASSIFS COURANTS		81 709	131 407	
TOTAL PASSIF		606 525	596 740	

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2014 K €	BLEECKER 31 08 2013 K €
		NET IFRS	NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Chiffre d'affaires hors taxes	10.2.1	31 670	31 301
Autres produits		2 455	1 809
Produits opérationnels		34 125	33 110
Charges externes		13 992	11 999
Impôts et taxes		5 510	4 139
Salaires et traitements		0	0
Dotations aux provisions		2 582	2 092
Autres charges		298	76
Charges opérationnelles	10.2.2	22 382	18 306
Juste valeur des immeubles	10.1.1.2	13 165	14 541
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif		24 908	29 345
Résultat des cessions d'actifs		-762	
Résultat opérationnel après cession d'actif		24 146	29 345
Produits des autres valeurs mobilières		83	98
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	0
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		2	1
Autres produits financiers		65	22
Produits financiers		150	120
Dotations financières aux provisions		0	0
Intérêts et charges financières		9 087	7 425
Juste valeur instrument financier	10.2.3	4 055	-175
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Charges financières		13 143	7 250
Résultat financier	10.2.3	-12 993	-7 130
Résultat exceptionnel - Variation de périmètre			
Produits d'impôt		0	0
Résultat net		11 153	22 215
Part du Groupe		11 017	20 956
Intérêts minoritaires		136	1 259
Résultat par action		9.80	18.63
Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2014 de			1 126 686
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2014 est de			-2 000
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention			1 124 686

	BLEECKER 31 08 2014 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2013 K € NET IFRS
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net	11 153	22 215
<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	0	0
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
<i>Dont part groupe</i>	11 153	22 215
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	136	1 259

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-14	31-août-13
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		11 017	20 956
Part relative aux intérêts minoritaires		136	1 259
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :			
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>			
<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>			
<i>Juste valeur des immeubles</i>	10.1.1.2	(13 165)	(14 541)
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	9.5.5	4 055	(175)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	8 938	7 130
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		10 981	14 630
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants (*)	10.3.2	(28 054)	11 740
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		(17 073)	26 370
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	(1 998)	(4 640)
<i>Acquisitions et cessions d'immobilisations financières</i>	10.1.1.3	(1 123)	(11 088)
<i>acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	10.1.1.2	14 100	
<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>			35
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		10 979	(15 693)
<i>Accroissement net/(Diminution nette) des dettes financières courantes et non courantes</i>	10.1.2.2	19 194	(7 421)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	10.2.3	(8 938)	(7 130)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(170)	
<i>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Variation autres réserves</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		10 086	(14 551)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		3 992	(3 875)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		970	4 845
Trésorerie à la clôture de l'exercice (**)		4 962	970

(*) dont 17 577 K€ de remboursement de comptes courants au 31 08 2014.

(**) trésorerie nette des découverts bancaires pour un montant de (488 K€) au 31 08 2014.

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

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 2012	1 124 686	22 503	5 976	674	5 242	9	-3 084	41 564	25 156	98 040	2 931	100 970
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital		-1 162						1 162				
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2012								25 156	-25 156			0
Résultat de la période									20 956	20 956	1 259	22 215
Variations de périmètre										0	35	35
au 31 08 2013	1 124 686	21 341	5 976	674	5 242	9	-3 084	67 882	20 956	118 995	4 225	123 220
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital		-554						554				
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2013								20 956	-20 956			0
Résultat de la période									11 017	11 017	136	11 153
Variations de périmètre										0	-170	-170
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

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Préambule

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités, bureaux et plateformes logistiques.

Les comptes consolidés au 31 août 2014 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 27 novembre 2014 et présentés au Conseil de Surveillance le 28 novembre 2014.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013 AU 31 AOUT 2014

1.1.1 LIVRAISON D'UN IMMEUBLE

Le Groupe BLEECKER a réceptionné le 27 septembre 2013, un nouvel immeuble appartenant à la SCI NEFLIER, filiale à 50 % de BLEECKER, d'une valeur de 1,165 M€. Cet immeuble est intégralement loué.

1.1.2 BAUX

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER sont en légère progression : 31,670 M€ contre 31,301 M€ au titre de l'exercice précédent, et ce malgré la vente en mars 2014 de l'immeuble de SERRIS – 77 (SNC DES ETOILES) et, notamment, la libération fin décembre 2013 de 4 800 m² sur l'immeuble d'ORMES SARAN – 45 (SARL BARTOK). En effet, de nouveaux baux sont entrés en vigueur essentiellement pour les actifs suivants :

- Immeuble de la rue St Florentin – 75008 (SARL MALHER)
- Immeuble de Lieusaint – 77 (SCI Parc du Sextant)
- Immeubles de la rue de Hanovre – 75002 (SARL ROSTAND)
- Immeuble de Pessac – 33 (SCI NEFLIER).

Les 945 m² de locaux commerciaux – 75008 (SARL MOLIERE) pour lesquels un congé avait été donné pour fin novembre 2014, ont été restitués le 1^{er} septembre 2014. Ces locaux sont en cours de commercialisation.

1.1.3 TITRES DE PARTICIPATION

Au cours de l'exercice le Groupe BLEECKER a :

- constitué les sociétés suivantes :
 - SARL BUSONI,
 - SARL SALIERI
- filiales à 100% de BLEECKER,
- procédé à la dissolution/liquidation de la sous-filiale SCI DU RATEAU, détenue à 50%, qui n'a pas eu l'opportunité de développer son activité.

1.1.4 CESSION-BAIL

Le 23 décembre 2013, la SARL MOLIERE a, dans le cadre d'une opération de cession-bail, vendu son bien immobilier, sis 39 Avenue George V à PARIS (75008), à un pool de financement, moyennant le prix contrat en mains de 95 M€.

Ce même pool de financement a le même jour, sur ce même bien immobilier, consenti un contrat de crédit-bail immobilier à la SARL MOLIERE, pour un engagement financier HT limité à 95 M€ sur une durée de 16 ans à compter du 23 décembre 2013.

1.1.5 CESSION

Le Groupe BLEECKER a cédé le 18 mars 2014 un actif immobilier sis à SERRIS (77) (SNC DES ETOILES), moyennant le prix de 14,1 M€.

1.1.6 LEVEE D'OPTION

Le 1^{er} août 2014, BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM – (59) ZAC des 4 vents. L'acquisition de l'immeuble a été réalisée le 18 décembre 2014.

1.1.7 OPERATIONS SUR LE CAPITAL DES SOCIETES DU GROUPE BLEECKER

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 février 2014, le Directoire a, aux termes de ses décisions en date du 10 juin 2014, réduit le capital social de la SA BLEECKER par annulation de 30.000 actions auto-détenues. En conséquence, le capital social de la SA BLEECKER a été ramené de 21.340.856,70 € à 20.787.356,70 €, soit une réduction de capital de 553.500 €, correspondant à la valeur nominale des 30.000 actions auto-détenues qui ont été annulées.

Au cours de l'exercice clos le 31 août 2014, aucune opération sur le capital social des filiales n'a été réalisée.

1.2 ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS AU 31 AOUT 2014

Le 24 octobre 2014, la Convention de Crédit consentie en 2008 a été prorogée pour 4 ans, elle concerne désormais 8 immeubles du Groupe BLEECKER :

- immeuble de SARAN (45) propriété de la SARL BARTOK,
- immeuble du 8 rue de Hanovre à PARIS (75002) propriété de la SARL ROSTAND,
- immeuble de BUSSY St Georges (77) propriété de la SARL BORODINE,
- immeuble de LIEUSAINT (77) propriété de la SCI CARRE BOSSUET,
- immeuble de LIEUSAINT (77) « Ville Nouvelle de Sénart / ZAC du Carré » propriété de la SCI DE LA CROIX DU SUD,

(incluant également une nouvelle ouverture de crédit concernant les emprunteurs susvisés, à l'exception de SARL ROSTAND), ainsi que

- l'immeuble de BUSSY St Georges (77) propriété de la SARL VIVALDI,
- l'immeuble de COMBS LA VILLE (77) propriété de la SARL WAGNER,
- l'immeuble de GENNEVILLIERS (92) acquis le même jour par la SARL BUSONI (situé 101 avenue Louis Roche, sur le « Périvark »).

Le montant global de ce financement bancaire est égal à 84.126.597,06 €.

Le 1^{er} août 2014, BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM – (59) ZAC des 4 vents. L'acquisition de l'immeuble a été réalisée le 18 décembre 2014.

Le 27 novembre 2014 la SCI CARRE BOSSUET filiale à 100% de BLEECKER a signé une promesse de vente portant sur son immeuble à usage de bureaux/commerces sis à LIEUSAINT (77) – ZAC du Carré Sénart, 4 allée de la Mixité.

Le Groupe BLEECKER poursuit ses investissements sur le « Périvark » de GENNEVILLIERS (92) et a acquis, le 12 décembre 2014, par l'intermédiaire de sa filiale, la SARL SALIERI, un immeuble supplémentaire à usage de locaux d'activités sur ce site. Le Groupe BLEECKER détient désormais 5 immeubles sur ce Périvark.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal €	Capital €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2013	1 156 686	18,45	21 340 856,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2014 (*)	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 cinquante-six mille six cent quatre-vingt-six (1.156.686) 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 2014 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, informés 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 2010 au 31 08 2011	du 01 09 2011 au 31 08 2012	du 01 09 2012 au 31 08 2013	du 01 09 2013 au 31 08 2014
Cours +haut	46,00 €	47,98 €	65,00 €	52,00 €
Cours +bas	36,00 €	21,00 €	37,01 €	32,10 €

1.787 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 2014	31 08 2013
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0	0
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0	0
Jetons de présence	0	0

6.2 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUHE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2014, s'élèvent à 7.668.389 € HT au titre de l'asset management contre 6.864.590 € pour l'exercice précédent et à 854.711 € HT au titre de la gestion locative contre 772.269 € 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 1.571.524 € contre 2.086.293 € 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 SINOUHE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 2.855 m² environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dires 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 contre 2.443.053 € HT 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 m² et un loyer annuel actuel de 254.396 € HT contre 252.403 € HT pour l'exercice précédent.
- Depuis le 1^{er} octobre 2008, le siège social de BLEECKER et ses filiales est situé au 39 avenue George V à PARIS (75008). La SNC SINOUHE 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 61.257 € HT contre 59.200 € 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 SINOUHE IMMOBILIER un bail commercial d'une superficie de 56 m² environ. Le loyer annuel actuel s'élève à 15.569 € HT comme pour l'exercice précédent.
- BLEECKER bénéficie de prestations spécifiques en matière de communication de la part de la SARL HESTER COMMUNICATION (dont associés Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et M Philippe BUCHETON) lesquelles se sont élevées sur l'exercice à 69.000 € HT.
- Les comptes courants des SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER, ont été bloqués sur l'exercice dans les conditions suivantes :
 - montants bloqués:
 - SARL THALIE : 14 M€
 - SAS AM DEVELOPPEMENT : 10 M€
 - BLEECKER avait la faculté, à son initiative, de procéder à un remboursement anticipé total ou partiel de ces comptes courants si elle le juge utile,
 - rémunération : taux annuel EURIBOR 3 mois + 1,60.

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

Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants bloqués et non bloqués des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 407.468,47 € et 193.951,31 € contre 537.580,64 € et 184.438,22 € 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 gérés d'une hypothèque	Prêts hypothécaires au 31 08 2014	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2014	Capital restant dû sur les prêts hypothécaires au 31 08 2013
SARL ANATOLE FRANCE	11 060 000 €	11 060 000 €	0 €	8 847 650 €	9 053 450 €
SARL BARTOK	15 484 856 €	22 125 000 €	0 €	13 854 781 €	15 484 856 €
SARL BELLINI	2 842 000 €	2 842 000 €	0 €	2 226 000 €	2 396 000 €
SARL BORODINE	7 691 732 €	10 575 000 €	0 €	7 507 867 €	7 691 732 €
SCI CARRE BOSSUET	8 295 591 €	12 000 000 €	0 €	8 091 323 €	8 295 591 €
SCI CROIX DU SUD	7 416 000 €	7 416 000 €	0 €	6 789 563 €	6 940 000 €
SARL GIDE	11 850 000 €	10 150 000 €	0 €	9 792 000 €	9 950 000 €
SNC DES ETOILES	0 €	0 €	0 €	0 €	7 070 745 €
SARL MAHLER	10 600 000 €	10 600 000 €	0 €	10 600 000 €	10 600 000 €
SARL MALLARME	7 600 000 €	7 600 000 €	0 €	6 454 493 €	6 709 467 €
SARL MOLIERE	0 €	0 €	0 €	0 €	56 885 123 €
SARL MOUSSORGSKI	10 000 000 €	10 000 000 €	0 €	8 660 192 €	8 932 252 €
SCI NEFLIER	11 000 000 €	11 000 000 €	0 €	8 842 864 €	8 520 144 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	4 251 489 €	0 €	3 864 489 €	3 950 489 €
SARL RACINE	5 000 000 €	5 000 000 €	0 €	3 946 000 €	4 236 000 €
SARL RAMEAU	5 500 000 €	5 500 000 €	0 €	3 173 967 €	3 430 549 €
SARL RAVEL	8 400 000 €	8 400 000 €	0 €	4 874 500 €	5 414 250 €
SARL ROSTAND	10 606 655 €	11 857 500 €	0 €	10 606 655 €	10 606 655 €
SARL VIVALDI	7 632 316 €	5 174 500 €	0 €	4 430 666 €	4 592 369 €
SARL WAGNER	22 588 684 €	15 314 400 €	0 €	13 112 955 €	13 591 530 €
	167 867 834 €	170 389 889 €	0 €	135 675 965 €	204 351 202 €

7.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SARL ANATOLE FRANCE	7.600 parts sociales	100%
SARL BARTOK	500 parts sociales	100%
SARL BORODINE	5.486.100 parts sociales	100%
SARL BOSSUET	6.100 parts sociales	100%
SARL CARAFA	6.100 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL LULLI	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	6.100 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL PROUST	6.100 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%
SARL VIVALDI	8.600 parts sociales	100%
SARL WAGNER	6.500 parts sociales	100%
SCI CARRE BOSSUET	180.100 parts sociales	100%
SCI DE LA CROIX DU SUD	65 parts sociales	65%
SCI PARC DU SEXTANT	715 parts sociales	65%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL BELLINI, SARL RACINE et SARL RAMEAU et SCI NEFLIER.

7.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux SARL CARAFA, GABRIELLI et MOLIERE, 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 RECUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2014	Montants au 31 08 2013	Objet
SA BLEECKER	41 884 €	60 819 €	Caution bancaire locataire
SARL BARTOK	160 144 €	278 702 €	Caution bancaire locataire
SARL CARAFA	7 000 000 €	7 000 000 €	Caution bancaire locataire
SCI CARRE BOSSUET	577 730 €	671 679 €	Caution bancaire locataire
SCI DE LA CROIX DU SUD	150 230 €	150 230 €	Caution bancaire locataire
SARL MALLARME	72 675 €	81 218 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	42 688 €	45 773 €	Caution bancaire locataire
SARL ROSTAND	213 646 €	176 441 €	Cautions bancaires locataires

7.6 ENGAGEMENTS RECUS DANS LE CADRE DU PORTEFEUILLE DE CONTRATS CAP

Le notionnel de couverture relatif aux CAP souscrits par le Groupe s'élève à 341,891 M€ au 31 août 2014.

7.7 PROMESSES DE VENTE

Le 1^{er} août 2014, BLEECKER a levé la promesse unilatérale de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier signé le 7 novembre 2002, relatif à l'immeuble situé à HEM – (59) ZAC des 4 vents.

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, 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 ; 8 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 65% à 80% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, tous les 2 ans, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER 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 ; 5 sociétés du Groupe BLEECKER sont concernées par ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 110% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou trimestriellement.

L'ensemble de ces *covenants* était respecté au 31 août 2014, étant précisé que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours du test sur la base des valeurs d'expertise du 31 août 2014, le ratio le plus élevé constaté est de 58,6% (calculé contractuellement sur 5 sociétés) alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 65% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2014, le ratio le moins élevé constaté était de 298% pour 5 sociétés, alors que le ratio contractuel qu'elles sont tenues de respecter est de 200% (calculé contractuellement sur 5 sociétés) au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours des derniers tests contractuels, de même qu'au 31 août 2014, le ratio le moins élevé était de 125% pour 1 société, alors que le ratio contractuel qu'elle est tenue de respecter est de 110 % au minimum.

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 comptes consolidés de BLEECKER et de l'ensemble de ses filiales sont établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) telles qu'approuvées par l'Union européenne et applicables au 31 août 2014. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de BLEECKER et de l'ensemble des filiales au 31 août 2014, ainsi que les intérêts dans les entreprises associées ou les coentreprises.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Les normes IAS 39 sur les instruments financiers « Comptabilisation et évaluation », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » sont notamment appliquées.

9.2 **PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS**

Conformément à la norme IFRS 5, l'actif destiné à la vente a été reclassé en actif courant dans la présentation des états financiers consolidés au 31 août 2014.

9.3 **AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} JANVIER 2011**

Les amendements et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2011, ont été pris en compte et sont sans incidence significative sur les comptes du Groupe BLEECKER au 31 août 2014.

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 39 sociétés y compris la société qui a été dissoute le 15 novembre 2013.

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 2014	31 08 2013	31 08 2014	31 08 2013	31 08 2014	31 08 2013
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
ANATOLE FRANCE SARL	435 373 469	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BALZAC SARL	435 371 547	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SNC LES ETOILES	440 603 678	Paris	51	51	IG	IG	51	51
BARTOK SARL	444 344 246	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BELLINI SARL	501 474 159	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BORODINE SARL	502 729 551	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BOSSUET SARL	440 187 086	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CARRE BOSSUET	478 314 628	Paris	100	100	IG	IG	100	100
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	IG	IG	50	50
BUSONI SARL	800 254 803	Paris	100	-	IG	-	100	-
CARAFA SARL	749 929 402	Paris	100	100	IG	100	100	100
CORNEILLE SARL	435 372 412	Paris	100	100	IG	IG	100	100
DUMAS SARL	440 165 504	Paris	100	100	IG	IG	100	100
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	100	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	65	65	IG	IG	65	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	65	65	IG	IG	65	65
RACINE SARL	435 373 519	Paris	100	100	IG	IG	100	100
RAMEAU SARL	437 951 767	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI DU RATEAU	504 235 342	Paris	50	50	IG	IG	50	50
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SALIERI SARL	800 262 990	Paris	100	-	IG	-	100	-
SCARLATTI SARL	749 853 230	Paris	100	100	IG	100	100	100
STRAUSS SARL	444 344 311	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	50	50	IG	IG	50	50
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VIVALDI SARL	437 968 316	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

9.4.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET 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^{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 2014.

A la suite de l'adoption de la norme IFRS 13, 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 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 553,743 M€ susvisée serait portée à 577,630 M€ en cas de diminution des taux de rendement applicables de 25 points de base et ramenée à 527,800M€ 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, d'entrepôts, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités, entrepôts). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

- les bureaux ont un taux de rendement compris entre 4 % et 8,75 %,
- les entrepôts ont un taux de rendement compris entre 7,00 % et 8,75 %,
- les biens à usage mixte ont un taux de rendement compris entre 7,25 % 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 2014 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 DESTINÉS À LA VENTE (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

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

Cette méthode est appliquée au titre de la période du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014.

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 4 055 K€ qui résulte pour partie de l'application technique de la valorisation des produits de couverture de taux au 31 août 2014.

Le portefeuille de contrats « CAP » dégage une perte globale de 4 055 K€ sur l'exercice clos le 31 août 2014, liée à la juste valeur des instruments de couvertures. Il n'y pas de produits de couverture enregistrés sur l'exercice. Les primes décaissées durant l'exercice s'élèvent à 927 K €.

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

Les différents facteurs utilisés dans ce modèle sont les suivants :

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

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

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

Actuellement, la projection d'une année d'intérêts financiers sur les crédits à taux variable, au taux Euribor 3 mois du 31 août 2014 (soit 0,163%), 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 +42,2% 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 2,163%, qui serait à l'origine d'une hausse des charges financières brutes de 84,6%, 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 2014.

9.5.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 130 M€ contre 119 M€ au titre de l'exercice précédent. Cette variation s'explique, pour l'essentiel, par l'augmentation de la valorisation des actifs immobiliers (impact de la norme IAS 40).

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

Lors de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2013, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 27 février 2014, aucune distribution de dividendes n'a été décidée.

9.5.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2014, 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^{er} septembre 2007, le Groupe BLEECKER est soumis à une fiscalité spécifique liée au régime SIIC.

L'option au régime SIIC a entraîné l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le montant de l'impôt de sortie calculé au 31 août 2007 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.

9.5.13 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 **SEGMENT 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 31.08.2013 et pour l'exercice clos le 31.08.2014.

Information sectorielle Bleecker au 31 août 2014
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2014 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	15 815	12 330	3 526	31 670
%	49,9%	38,9%	11,1%	100,0%
Autres produits d'exploitation	1 368	1 080	6	2 455
Charges d'exploitation	10 943	10 145	1 293	22 382
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	8 416	5 098	-349	13 165
Résultat opérationnel	14 656	8 363	1 890	24 908
%	58,8%	33,6%	7,6%	100,0%
Produits Financiers	73	55	21	150
Charges financières	7 019	5 123	1 001	13 143
Résultat Financier	-6 946	-5 068	-979	-12 993
%	53,5%	39,0%	7,5%	100,0%
Résultat courant	7 710	3 295	910	11 915
%	64,7%	27,7%	7,6%	100,0%
Résultat exceptionnel	0	-762	0	-762
Résultat net consolidé	7 710	2 533	910	11 153
%	69,1%	22,7%	8,2%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2014 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Actifs corporels nets	271 070	236 930	33 770	541 770
Total Immobilisations corporelles	271 070	236 930	33 770	541 770
%	50,0%	43,7%	6,2%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	11 973	0	11 973
Total Actif courant	0	11 973	0	11 973
%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	271 070	248 903	33 770	553 743
%	49,0%	44,9%	6,1%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2014 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	213 895	185 775	25 823	425 493
TOTAL	213 895	185 775	25 823	425 493
%	38,6%	33,5%	4,7%	76,8%

Information sectorielle Bleecker au 31 août 2013
Par Zones Géographiques

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2013 -

En K€	Paris	Île de France	Régions	Total
Chiffre d'affaires	14 445	13 561	3 296	31 301
%	46,1%	43,3%	10,5%	100,0%
Autres produits d'exploitation	1 289	504	16	1 809
Charges d'exploitation	7 921	9 616	1 363	18 900
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	6 548	7 777	809	15 134
Résultat opérationnel	14 361	12 226	2 758	29 345
%	48,9%	41,7%	9,4%	100,0%
Produits Financiers	89	7	24	120
Charges financières	3 833	2 888	530	7 250
Résultat Financier	-3 744	-2 881	-506	-7 130
%	52,5%	40,4%	7,1%	100,0%
Résultat courant	10 618	9 345	2 252	22 215
%	47,8%	42,1%	10,1%	100,0%
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat net consolidé	10 618	9 345	2 252	22 215
%	47,8%	42,1%	10,1%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente au 31 août 2013 -

En K€	Paris	Île de France	Régions	Total
Actifs corporels nets	261 350	257 300	34 030	552 680
Total Immobilisations corporelles	261 350	257 300	34 030	552 680
%	47,3%	46,6%	6,2%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0	0
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	261 350	257 300	34 030	552 680
%	47,3%	46,6%	6,2%	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2013 -

En K€	Paris	Île de France	Régions	Total
Dettes financières	181 042	198 109	27 264	406 416
TOTAL	181 042	198 109	27 264	406 416
%	44,5%	48,7%	6,7%	100,0%

10 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

10.1 BILAN CONSOLIDÉ

10.1.1 ACTIF

10.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2013	Augmentations	Diminutions	31 08 2014
Actifs incorporels				
Marque Bleeker	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

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

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

10.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2013	Augmentations	Diminutions	31 08 2014
Immeubles de placement	552 680	15 263	26 173	541 770
Actifs destinés à la vente	0	11 973	0	11 973
Valeur nette	552 680	27 236	26 173	553 743

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 2014, le Groupe BLEECKER détient 7 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 31 août 2014, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble et possède un actif destiné à la vente.

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

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

Synthèse du patrimoine BLEECKER au 31 août 2014 :

Société	Localisation	Surfaces (m ²)	Affectation	Loyer en base annuelle au 01/09/2014	Observations
Anatole France	92 Malakoff	3 004	Bureaux	1 092 051 €	Loué
Carafa	94 Vitry sur Seine	23 260		6 847 700 €	Loué à compter du 15 janvier 2015 (date de livraison au plus tard)
Carré Bossuet	77 Lieusaint	5 307		1 037 190 €	Loué
		261		60 831 €	Loué
Gabrielli	75 Paris XV	11 608		5 072 254 €	Loué
Gide	75 Paris IX	1 732		800 748 €	Loué
Néflier **	33 Pessac	6 788		982 506 €	Loué
		3 896		214 000 € *	Vacant
Moussorgski	75 Paris VIII	1 104		739 647 €	Loué
Molière	75 Paris VIII	2 830		2 486 868 €	Loué
		548	Commerces	254 396 €	Loué
		945		1 800 000 € *	Vacant
		4 020		890 783 €	Loué
Croix du Sud **	77 Lieusaint	344		54 000 € *	Vacant
		230	Commerces	52 210 € *	Vacant
		34 229		1 402 033 €	Loué
Bartok	45 Ormes Saran	4 800		182 400 € *	Vacant
		13 804		874 454 €	Loué
Vivaldi	77 Combs La Ville	40 486		2 028 010 €	Loué
Bleecker	77 Bussy St Georges	5 321	Activité	290 000 € *	Vacant
	59 Hem	3 600		243 426 €	Loué
Borodine	77 Bussy St Georges	14 151		1 100 672 €	Loué
Parc du Sextant **	77 Lieusaint	4 617		343 493 €	Loué
		1 387		112 000 € *	Vacant
Lulli	93 Blanc Mesnil	7 132		430 668 €	Loué
Rameau	93 Saint Ouen	4 942		640 300 € *	Vacant
Ravel	92 Gennevilliers	5 912		676 555 €	Loué
		2 921		304 350 € *	Vacant
Bellini	92 Gennevilliers	2 684		344 876 €	Loué
Racine	92 Gennevilliers	4 235		633 184 €	Loué
Verdi	94 Vitry sur Seine	8 523		1 003 424 €	Loué
Mahler	75 Paris VIII	1 536	Bureaux	836 154 €	Loué
		312	Commerces	162 069 €	Loué
		57	Habitation	10 960 €	Loué
		352		114 354 € *	Vacant
Mallarmé	75 Paris IX	1 143	Bureaux	500 058 €	Loué
		246	Commerces	79 252 €	Loué
Rostand	75 Paris II	1 135	Bureaux	576 127 €	Loué
		660	Commerces	287 386 €	Loué
		523	Habitation	160 679 €	Loué
TOTAL (détention 100%)		230 583		35 722 064 €	

* Loyers prévisionnels

** Partenariats :

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

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

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

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	552 680	445 410
Acquisitions	1 998	92 729
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	-11 973	
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	13 165	14 541
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	-14 100	
Valeur comptable des immeubles à la clôture	541 770	552 680

Au 31 août 2014, il n'y a pas eu de regroupement d'entreprise.

10.1.1.3 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2013	Augmentations	Diminutions	31 08 2014
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Créances d'impôts différés				
Prêts	146		26	120
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	19 169	2 001	851	20 318
Valeur nette	19 315	2 001	877	20 438

10.1.1.4 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Clients et comptes rattachés	14 522	11 841
Dépréciation	-2 100	-1 746
Valeur nette	12 422	10 095

10.1.1.5 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Avances et acomptes versés	141	77
Valeur nette	141	77

10.1.1.6 Autres créances courantes

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Créances fiscales & sociales	2 570	2 076
Créances sur cessions d'immobilisations	14	14
Charges constatées d'avance	1 365	1 007
Débiteurs divers	6 957	3 646
Valeur nette	10 906	6 743

10.1.1.7 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Contrats CAP	424	3 552
Valeur nette	424	3 552

La détermination de la juste valeur des couvertures résulte d'une valorisation financière au 31 août 2014, 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 2014 l'enregistrement d'une somme de 424 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 2014	31 08 2013
Valeurs mobilières de placement	2 926	401
Provisions pour dépréciation des VMP		
Disponibilités	2 524	876
Valeur nette	5 450	1 277

10.1.2 PASSIF

10.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2014 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 2014 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 2014	
	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

Soldes en K€	ENCOURS		< 1 an	ENCOURS	1 à 5 ans	ENCOURS	Remboursement au-delà de 5 ans
	31 08 2013	31 08 2014					
Dettes à taux fixe	4 223	4 210	-10	4 200	-4 200	0	0
Emprunts bancaires	4 200	4 200	0	4 200	-4 200	0	0
Intérêts provisionnés	23	10	-10	0	0	0	0
Crédit-bail	-	-					
Dettes à taux variable	391 457	410 846	-35 804	375 042	-160 907	214 135	-214 135
Emprunts bancaires	198 672	129 707	-25 292	104 415	75 370	29 045	-29 045
Intérêts provisionnés	484	302	-302	0	0		
Crédit-bail	152 937	241 385	-9 722	231 663	46 574	185 089	-185 089
Découvert bancaire	39 365	39 452	-488	38 964	-38 964		
Total dette brute	395 680	415 056	-35 814	379 242	-165 107	214 135	-214 135

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 2014	31 08 2013
Dépôts et cautionnements reçus	10 437	10 735
Valeur nette	10 437	10 735

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

10.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Provisions pour risques et charges	935	473
Valeur nette	935	473

10.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2014	31 08 2013
Dettes fiscales et sociales	4 641	4 989
Autres dettes*	28 253	47 470
Produits constatés d'avance	9 024	10 169
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 977	4 003
Total des dettes	45 895	66 631

* Dont 24 M€ de comptes courants bloqués

10.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

10.2.1 LOYERS

Le chiffre d'affaires du Groupe BLEECKER au 31 août 2014 est de 31.670 K€, dont 5,755 K€ de charges refacturées.

10.2.2 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.

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 2014	31 08 2013
Produits financiers	150	120
Charges financières	13 143	7 250
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>5 510</i>	<i>5 612</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>3 578</i>	<i>1 813</i>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>4 055</i>	<i>-175</i>
Coût de l'endettement net	12 993	7 130

10.2.4 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

Les opérations non courantes ne sont pas significatives.

10.3 **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS**

10.3.1 **VARIATION DU PERIMETRE**

Au cours de l'exercice le Groupe BLEECKER a :

- constitué les sociétés suivantes :
 - SARL BUSONI,
 - SARL SALIERI
- filiales à 100% de BLEECKER,
- procédé à la dissolution/liquidation de la sous-filiale SCI DU RATEAU, détenue à 50%, qui n'a pas eu l'opportunité de développer son activité.

10.3.2 **VARIATION DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS**

La variation des autres actifs et passifs s'explique essentiellement par une diminution des dettes à moins d'un an pour 20 M€.

**ANNEXE 3 – RAPPORT SUR LA RESPONSABILITE SOCIETALE DE
L’ENTREPRISE ET RAPPORT DE VERIFICATION DE LA SINCERITE DES
INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE
BUREAU VERITAS**



**RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIETALE
DE L’ENTREPRISE
Exercice du 01 09 2013 au 31 08 2014**

1 - BLEECKER ET SES MODALITÉS DE REPORTING

- Objet du rapport

BLEECKER s'est engagé lors de l'exercice précédent sur une politique de développement durable proactive adaptée à son parc d'actifs. Basée sur le dialogue avec les différentes parties prenantes, cette politique vise à créer une valeur verte profitant à tous. BLEECKER réaffirme cette année sa politique de développement durable ainsi ses engagements au travers du présent document.

Le présent rapport retrace les actions menées et les orientations prises au cours de cet exercice (1.09.2013/31.08.2014) par BLEECKER. Cette année a été marquée par le déploiement de la politique de développement durable de BLEECKER et la formalisation des outils nécessaires à sa mise en œuvre.

Ce document vise notamment à exposer de quelle manière BLEECKER intègre le facteur environnemental et sociétal à son cœur d'activité et à sa prise de décision.

Ce rapport est publié annuellement depuis l'exercice clos le 31 août 2013 pour répondre aux obligations liées au décret n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociétale et environnementale ci-après « le Décret ».

- Particularité du pilier social

Dans un souci de transparence, BLEECKER indique ici les éléments jugés non pertinents qui, par conséquent, ne seront pas développés dans le présent rapport.

La structure organisationnelle de BLEECKER n'ayant pas été modifiée au cours de l'exercice, les rubriques jugées non pertinentes dans le dernier rapport sont les mêmes cette année.

BLEECKER a la particularité de ne compter aucun salarié. De fait, les thématiques suivantes prévues par le Décret ne seront pas renseignées :

- ✓ Emploi ;
- ✓ Organisation du travail ;
- ✓ Relations sociales ;
- ✓ Santé et sécurité ;
- ✓ Formation ;
- ✓ Egalité de traitement.

Il en est de même pour certaines informations de type environnemental notamment « actions de formation des salariés menées en matière de protection de l'environnement ».

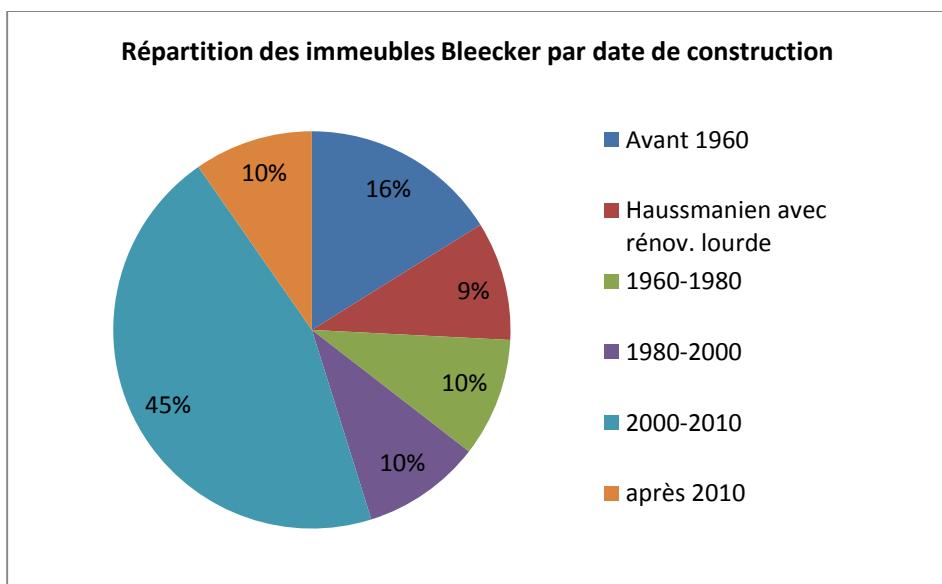
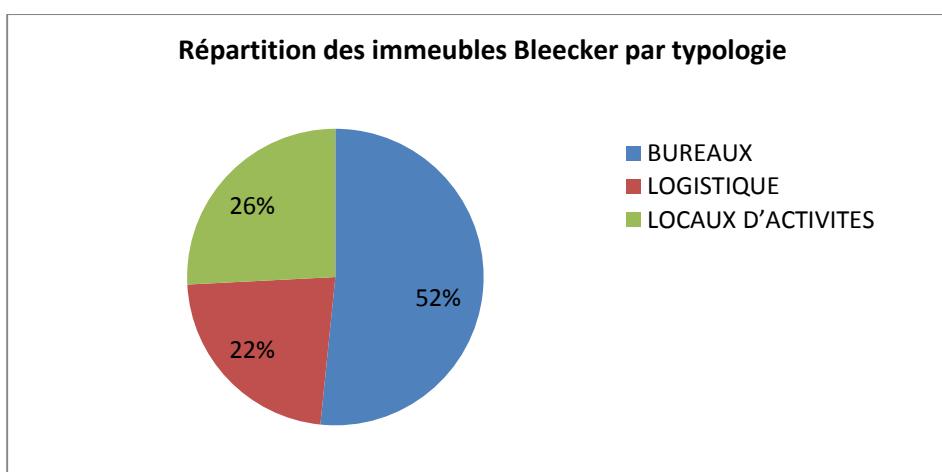
Par ailleurs, BLEECKER a souhaité répondre à l'ensemble des autres thématiques abordées dans le Décret de manière transparente, honnête et fidèle à la politique du groupe.

- Evolution du périmètre du rapport

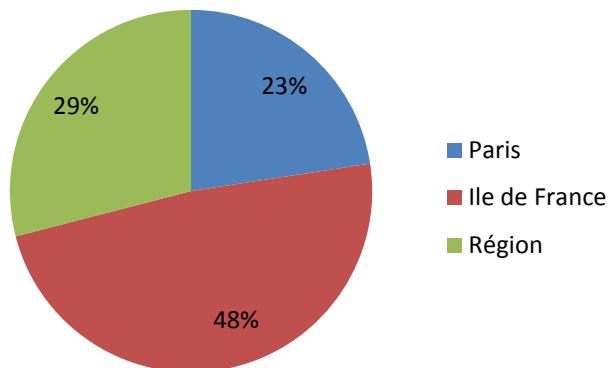
Le présent rapport porte toujours sur l'ensemble des actifs immobiliers de BLEECKER et ses filiales. La seule modification du périmètre du rapport RSE intervenue au cours de l'exercice 2013/2014 concerne la vente de l'immeuble de bureaux appartenant à la SNC LES ETOILES. Au 31 aout 2014, le patrimoine BLEECKER est constitué de 31 immeubles représentant une surface totale de 230 583 m².

Les représentations suivantes permettront de se faire une idée plus complète sur la nature et la diversité du parc immobilier de BLEECKER dénommé ci-après « le parc »

Répartition par typologie / zone géographique / (% du nombre total d'immeubles)



Répartition des immeubles Bleecker par zone géographique



Répartition des immeubles BUREAUX par date de construction / surface

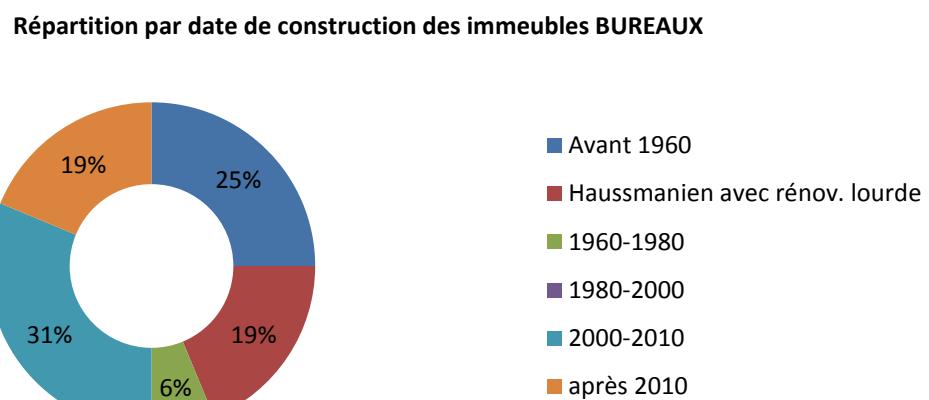
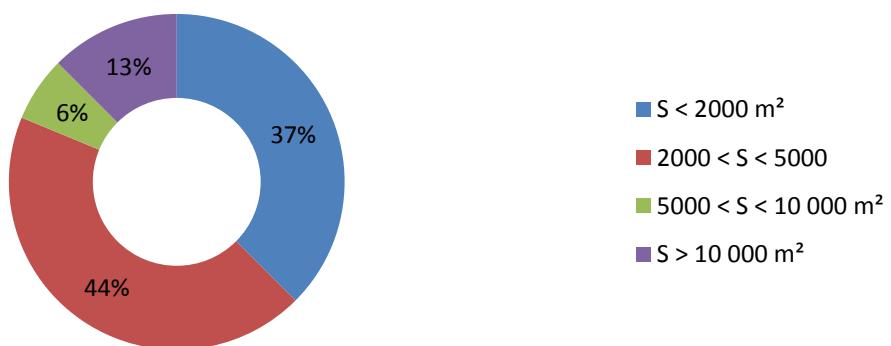


Figure 5 : Répartition par surfaces des immeubles BUREAUX



- Méthodologie de classement des immeubles

BLEECKER a développé une méthodologie de classement de ses actifs afin de garantir la comparabilité des données et la cohérence de sa politique. La définition des périmètres est la même que celle adoptée dans le rapport de l'exercice 2012/2013.

Périmètre 1 : Molière

Molière a été choisi en tant que lieu privilégié de déploiement de la politique environnementale et sociétale. En effet, sur ce périmètre, le contrôle de BLEECKER est optimal : BLEECKER est propriétaire du bâtiment et SINOUHE Immobilier, responsable de la gestion locative et asset manager de BLEECKER, est locataire du bâtiment.

La mise en place des dispositifs associés à la politique de développement durable sur ce site permet de valider leur intérêt et facilite la définition des modalités de déploiement sur le reste du parc.

Périmètre 2 : Les bâtiments multi-locataires ou classés ICPE

Ces actifs sont caractérisés par un périmètre de contrôle plus contraint mais existant : en effet, sur ces sites, la société Sinouhé Immobilier assure la gestion technique des parties communes ainsi que l'exploitation au titre des ICPE, pour les sites soumis au régime d'autorisation ou d'enregistrement.

Ce périmètre permet une mise en place facilitée des pratiques de gestion durable (a minima sur les parties communes du bâtiment) mais également de la politique d'utilisation durable via le développement d'outils incitatifs pour les preneurs sur leurs parties privatives.

Périmètre 3 : Les bâtiments mono-locataires (non-ICPE)

Sur les bâtiments mono locataires non soumis au régime d'autorisation ou d'enregistrement (ICPE), la gestion technique et l'exploitation du bâtiment relève entièrement du locataire.

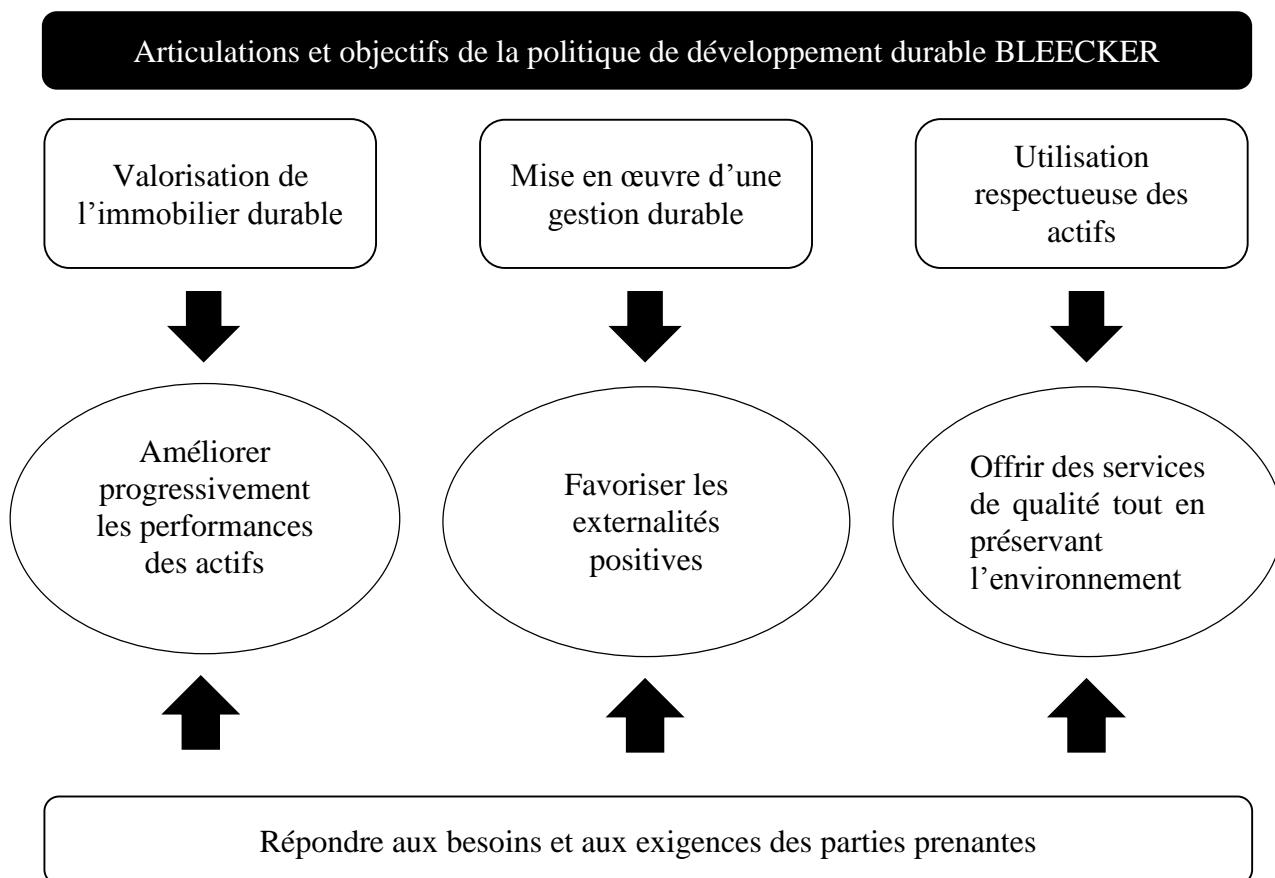
Cependant, désireux d'intégrer tous les locataires et toutes les parties prenantes à la démarche engagée, BLEECKER a développé des outils d'échange d'informations afin que, même si la possibilité d'agir est restreinte, les locataires s'engagent et/ou bénéficient d'un levier pour leur propre politique de développement durable.

Récapitulatif des différents périmètres d'application de la politique de développement durable

P1: Bâtiment pilote	P2: Multi-locataires ou ICPE Autorisation	P3: Mono-locataire
<ul style="list-style-type: none">• Molière	<ul style="list-style-type: none">• Carré Bossuet• Néflier (Bâtiment B1)• Croix du Sud• Bartok (Bâtiments A, B, C)• Vivaldi• Wagner• Parc du Sextant• Ravel• Bellini• Racine• Mahler• Mallarmé• Rostand	<ul style="list-style-type: none">• Anatole France• Gabrielli• Gide• Moussorgski• Bleecker - Bussy Saint Georges• Bleecker - Hem• Borodine• Lulli• Rameau• Verdi• Carafa• Néflier (Bâtiment A, B2, B3, B4)

2 - BLEECKER ET L'ENVIRONNEMENT

2.1 - POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE GÉNÉRALE



BLEECKER s'est engagé l'année dernière sur une politique de développement durable marquée.

BLEECKER souhaite réaffirmer cette année son engagement à travers le déploiement de sa politique qui vise à :

- Créer une valeur verte intrinsèque pour valoriser l'immobilier

Progressivement, au fur et à mesure des opérations de construction et restructuration, BLEECKER souhaite faire évoluer son parc en intégrant systématiquement une composante environnementale aux différentes phases du projet, y compris le chantier.

L'amélioration de la qualité intrinsèque du parc, et des bâtiments la composant, est donc privilégiée lors de nouvelles constructions ou lors des opérations de rénovation.

Afin de pouvoir suivre cette progression continue, BLEECKER a lancé une politique de certification environnementale de ses actifs.

Cet axe de la politique de développement durable est complémentaire aux deux axes décrits ci-après :

- Gérer durablement les immeubles afin de pérenniser leur valeur verte

BLEECKER souhaite gérer ses actifs de manière exemplaire afin de valoriser au maximum les externalités positives de son activité.

Cette gestion exemplaire est prioritairement mise en œuvre sur les actifs des périmètres 1 et 2 le périmètre sur lesquels SINOUHE intervient. Elle se traduit notamment par des actions prises au niveau des contrats de maintenance et d'entretien des bâtiments mais également par une gestion complète et maîtrisée du risque environnemental.

Elle est également déployée, dans la mesure du possible, sur les actifs du périmètre 3. En effet, BLEECKER souhaite non seulement informer et sensibiliser les locataires à sa démarche mais également les accompagner dans leur propre démarche afin de créer une cohérence de site.

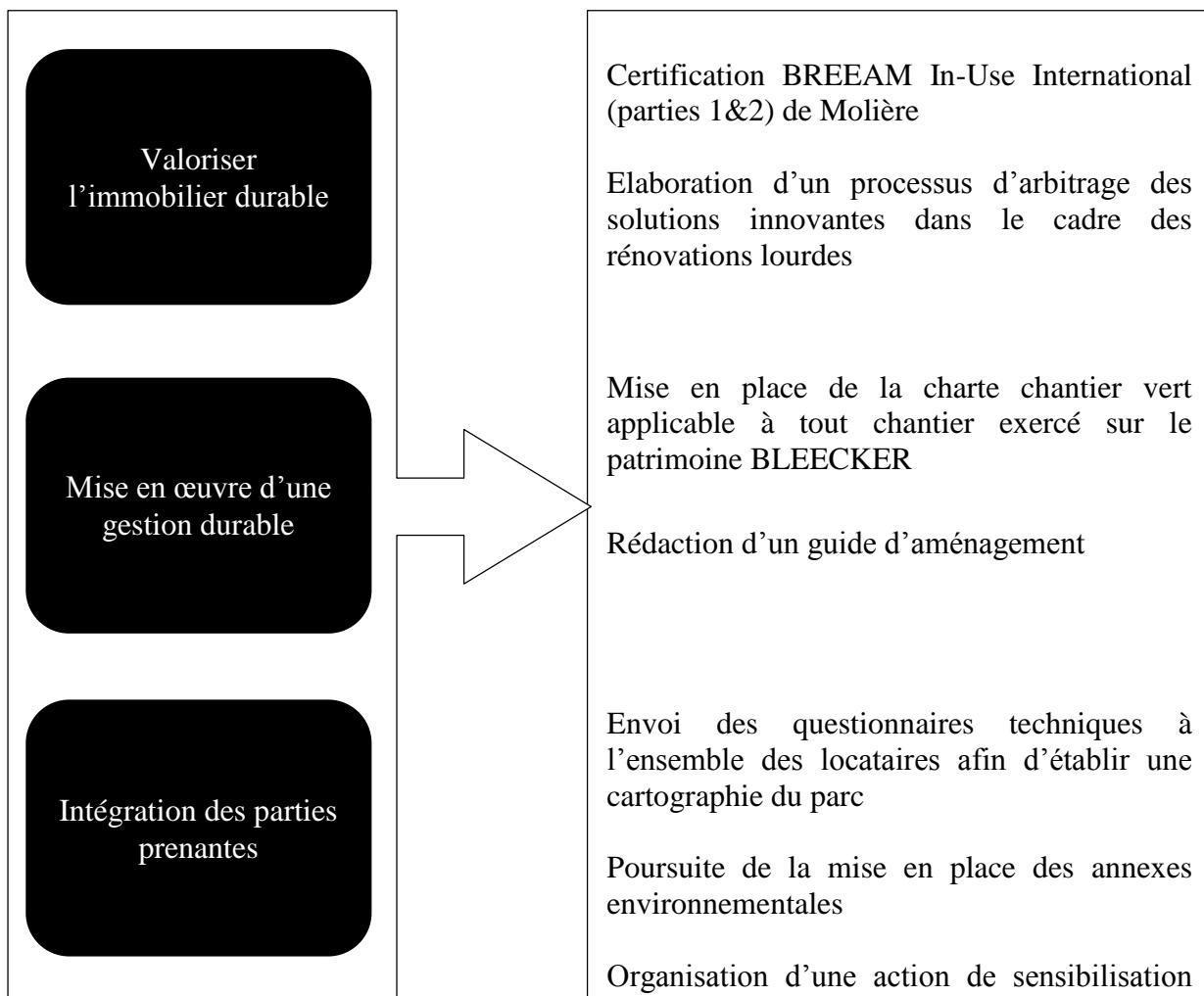
- Comprendre les attentes des parties prenantes et favoriser une utilisation durable des actifs

Le troisième axe de la politique de développement durable est dédié au dialogue et aux échanges avec les parties prenantes mais également au développement d'une offre de services de qualité et respectueuse de l'environnement.

Le dialogue est au centre des priorités de BLEECKER : dialoguer avec les occupants et les autres parties prenantes permet de mieux appréhender leurs attentes et leurs besoins afin d'ajuster l'offre de services proposée. Cette offre de services est basée sur une recherche constante du confort et du bien-être des locataires sans éclipser le volet environnemental.

BLEECKER, souhaitant toujours accompagner ses locataires dans leur propre démarche de développement durable, a déployé des outils de dialogues et des systèmes de remontée de l'information.

L'exercice 2013/2014 en un coup d'œil : les événements marquants



2.2 - VERS UN IMMOBILIER DURABLE

BLEECKER s'est engagé à mettre en œuvre une démarche de certification progressive de son parc de manière à afficher la valeur verte de ses actifs. Cette démarche est différenciée pour le parc existant, les opérations de restructuration et les opérations de construction.

Le parc existant

BLEECKER a choisi le référentiel BREEAM In-Use International pour son parc existant. BREEAM In-Use est un référentiel anglais, développé par le BRE, valorisant la qualité environnementale du bâtiment, de son exploitation et de ses pratiques d'utilisation.

Le choix a porté sur ce référentiel en raison de sa portée internationale, de la capacité qu'il donne à comparer les actifs et à définir des plans d'actions.

BLEECKER a mené au cours de cet exercice la certification de l'immeuble Molière. Le bâtiment a obtenu un score de 62% pour sa qualité environnementale et un score de 57% pour ses pratiques ; le positionnant à un niveau « VERY GOOD » qui traduit :

- Un bâtiment confortable et fonctionnel pour ses occupants,
- Un bon niveau de protection du bâtiment,
- Une gestion précise des énergies et des fluides,
- Une gestion des risques maîtrisée et notamment du risque de pollution,
- Un intérêt pour l'amélioration écologique du site.

Score BREEAM In-Use de l'immeuble Molière (extrait du certificat délivré par le BRE le 22 Juillet 2014) :



L'atteinte de ces scores a été permise par la mise en place d'un plan d'actions suivi sur le site. Ce plan d'actions a principalement pris la forme d'études visant à évaluer le potentiel d'amélioration du site :

- Réalisation d'un diagnostic confort et santé,
- Réalisation d'un audit énergétique,
- Réalisation d'une étude écologique.

L'objectif principal de ces études est de pouvoir mettre en œuvre les préconisations retenues sur les années à venir afin d'améliorer la qualité du bâtiment ainsi que des pratiques d'exploitation. La mise en place de ces plans d'actions permettra également de faire évoluer le score BREEAM In-Use.



BLEECKER, fort des enseignements de la certification menée sur Molière, a également lancé la certification du site de Croix du Sud, bâtiment de bureaux situé sur le parc d'activités Carré Sénart à Lieusaint.

La certification portera sur, a minima, la partie 1 du référentiel, qui valorise les caractéristiques environnementales intrinsèques du bâtiment.

Sur le prochain exercice 2014/2015 BLEECKER poursuivra le déploiement de la certification en exploitation (BREEAM In-Use International) sur les immeubles du Peripark de Gennevilliers :

Site	Adresse	Activité	Surface
Ravel	101 avenue Louis Roche 92230 GENNEVILLIERS	Activités diverses	8 833 m ²
Racine	101 avenue Louis Roche 92230 GENNEVILLIERS	Entretien de véhicules	4 235 m ²
Bellini	101 avenue Louis Roche 92230 GENNEVILLIERS	Entreposage	2690 m ²

Les actifs en construction ou en rénovation

- Les actifs en construction

Pour ce type d'actif, BLEECKER s'est engagé à réaliser une étude de faisabilité portant sur les référentiels BREEAM et HQE.

Aucune opération de construction n'a été lancée sur l'exercice 2013/2014.

Le seul actif en construction au cours de l'exercice est l'immeuble Carafa à Vitry sur Seine. La construction a commencé en 2012 et le bâtiment fait l'objet d'une démarche de certification sur les référentiels BREEAM New Construction 2009 et BBC-Effinergie 2005. L'immeuble de bureaux de 23 260 m² fait partie d'une plus vaste opération qui vise à redynamiser ce quartier de Vitry sur Seine.

Concernant la certification BREEAM, le premier certificat « Design Stage », récompensant la conception environnementale du site, a été délivré par le BRE en janvier 2014. Le bâtiment a obtenu un score de 51,89%, soit un niveau GOOD, récompensant notamment :

- Une bonne connectivité et les efforts faits en matière de transport et de connectivité,
- Les actions menées en matière de santé et de bien-être,
- La qualité énergétique du bâtiment.

Un deuxième certificat sera délivré après la livraison du bâtiment. BLEECKER vise l'obtention du niveau VERY GOOD pour ce second certificat.

Concernant le label BBC-Effinergie, le certificat sera délivré à la réception du bâtiment. Afin d'obtenir le label, l'objectif de consommation maximale en énergie primaire fixé à 50% de la consommation conventionnelle de référence.

Les actifs en rénovation

BLEECKER s'est également engagé, pour les actifs en rénovation, lorsqu'il est maître d'ouvrage, à effectuer une étude de faisabilité des certifications HQE et BREEAM et de la labélisation énergétique BBC Rénovation.

Aucune opération de rénovation n'a été lancée sur l'exercice 2013/2014.

Sur l'ensemble du parc, seul le site de Mahler à Paris fait l'objet d'une opération de rénovation. Les travaux d'aménagement de ce site de la rue St Florentin ont été initiés en 2013 et sont toujours en cours. La certification BREEAM Major Refurbishment est recherchée pour ce site.



Outre la rénovation des plateaux de bureaux, les travaux ont porté sur :

- *La rationalisation des installations de climatisation / chauffage par l'excavation de la cour et la création d'un local en sous-sol regroupant l'ensemble des équipements*
- *La mise en place de containers déchets intégrés dans la cour permettant à tous les locataires d'assurer un tri sélectif*
- *L'aménagement d'espaces verts dans la cour (anciennement utilisée pour le stationnement de voitures)*
- *La mise en place d'un abri vélo*

- La mise en place d'un process

Dans le cadre de l'amélioration de sa politique de développement durable, BLEECKER a élaboré une procédure listant les études environnementales à mener en amont de toute opération de construction et/ou de rénovation lourde. Cette procédure est donc une traduction opérationnelle de la politique RSE de BLEECKER.

En matière de certification, il est notamment rappelé les études de faisabilité à mener.

Cette procédure est en cours de validation, pour être mise en œuvre et appliquée de façon systématique à compter du prochain exercice 2014-2015.

2.3 - UNE POLITIQUE DE MISE EN ŒUVRE PROGRESSIVE D'UNE GESTION DURABLE

La création d'une valeur verte et l'amélioration des qualités intrinsèques d'un bâtiment permet de mettre à disposition l'ensemble des dispositifs nécessaires à une gestion raisonnée du bâtiment et des enjeux associés (gestion de l'eau, des énergies, des déchets, des espaces verts, des risques, etc.)

Bleecker s'est engagé sur ces thématiques au travers de son dernier rapport RSE. Le groupe réaffirme ici ses engagements et présente les actions menées en matière de gestion durable.

2.3.1 - Vers une gestion optimisée des ressources

2.3.1.1 Eau et énergie

BLEECKER s'est fixé plusieurs objectifs en matière d'eau et d'énergie dès 2013.

En particulier, BLEECKER souhaite mettre en œuvre un système de remontée d'informations pour les actifs des périmètres 2 et 3. Sur ces périmètres, les questionnaires ont été envoyés à l'ensemble des locataires.

En cas de rénovation, BLEECKER s'est engagé à étudier la faisabilité et la pertinence d'une labellisation BBC Rénovation pour améliorer les qualités intrinsèques énergétiques du bâtiment. En cas de construction, BLEECKER fait réaliser une étude d'opportunité du recours aux énergies renouvelables et favorisera leur mise en place si le retour sur investissement correspond à la politique de BLEECKER.

Aucune nouvelle construction ou rénovation n'a été engagée sur le parc sur cet exercice. Néanmoins, ces éléments ont été intégrés à la procédure des études environnementales à mener en amont de toute opération de construction et/ou de rénovation lourde.

En matière d'eau, en plus de son système de remontée d'informations, BLEECKER s'est engagé à limiter les consommations sur son périmètre en agissant sur l'arrosage. En effet, pour les actifs sur lesquels BLEECKER assure la gestion des espaces verts, une charte a été écrite et transmise aux prestataires. (cf paragraphe 2.3.4 : Favoriser la biodiversité en raisonnant « local ») De plus, en cas d'opération de rénovation ou de construction, une étude de faisabilité de recours à la récupération des eaux de pluie et/ou des eaux grises est réalisée. Cette étude a également été intégrée à la procédure sur les études environnementales à mener en amont de toute opération de construction et/ou de rénovation lourde.

Retours sur le questionnaire technique en matière de consommations d'eau et d'énergie

Sur les périmètres 2 et 3, BLEECKER a mis en place des questionnaires techniques et les annexes environnementales afin d'obtenir les consommations d'énergie sur son parc.

Le questionnaire a été envoyé à 100% des locataires.

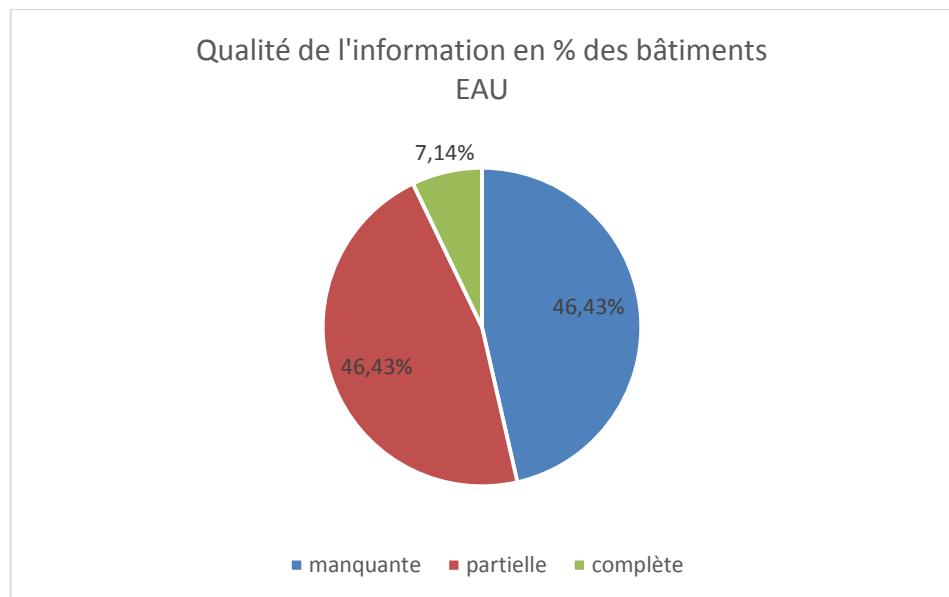
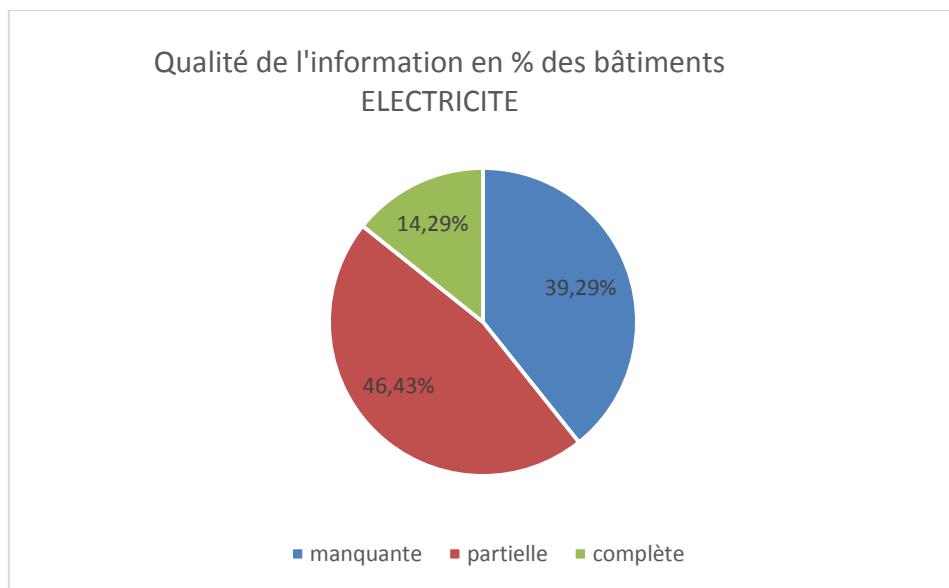
Les réponses fournies, concernant l'énergie, ont permis d'obtenir des données pour 60,7% des actifs, représentant 66,4% des surfaces du parc.

Pour l'eau, des données ont été obtenues pour environ 53,6% du parc.

Une analyse plus fine de la pertinence des données a été réalisée. Pour cela, les données ont été classées en trois catégories :

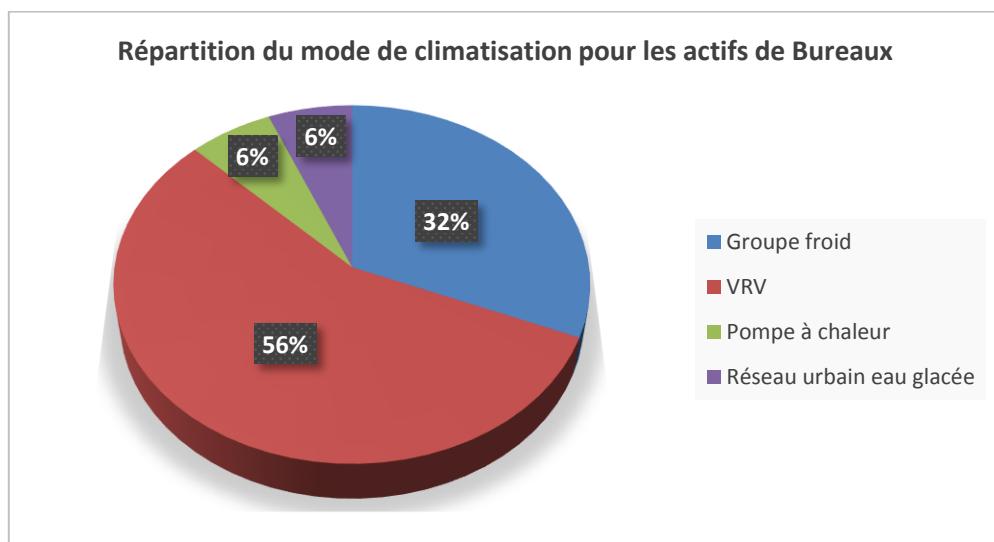
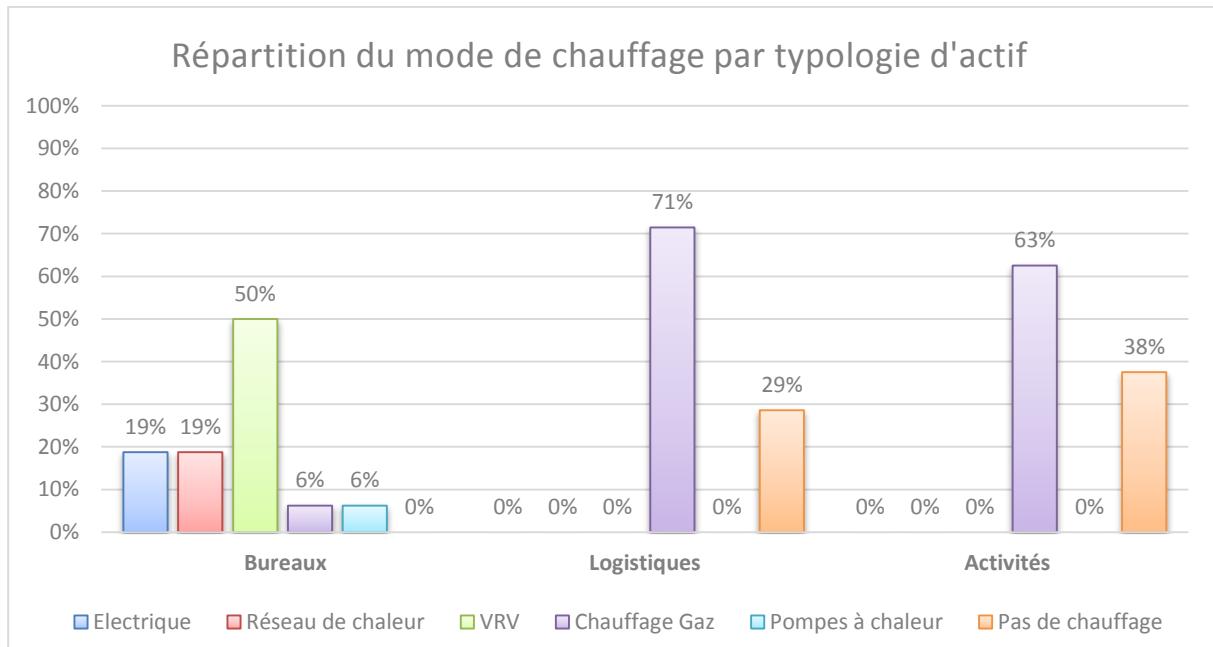
- Manquante, lorsque le locataire n'a pas répondu au questionnaire,
- Partielle, lorsque les consommations ne concernent qu'une partie de l'année de reporting ou qu'une partie du bâtiment,
- Complète lorsque l'information concerne l'ensemble du bâtiment ainsi que toute la période de reporting.

Cette analyse permet de montrer que les données sont très hétérogènes et dans la plupart des cas manquantes ou partielles. Les exemples pour l'eau et l'électricité sont donnés ici :



Les données fournies n'étant pas représentatives des consommations du parc, BLEECKER, sur le prochain exercice, s'attachera à préciser les données attendues dans le cadre du questionnaire afin d'optimiser les retours d'informations.

Cependant, le retour d'informations des locataires a permis de confirmer les données de BLEECKER en matière de fonctionnement de son parc (*périmètre d'actifs au 31 aout 2014*)



On constate qu'en fonction de la typologie, les modes de chauffage et de climatisation sont totalement différents :

- Pour les immeubles d'activités et logistiques, les locaux d'activités et d'entreposage ne sont jamais climatisés (à l'exception des éventuels bureaux) et lorsqu'une installation de chauffage est en place, il s'agit de chauffage gaz.
- Pour les bureaux, le parc repose majoritairement sur des systèmes faisant appel à des réfrigérants (VRV, pompe à chaleur) qu'il s'agisse de la production de chaud et/ou de la production de froid. BLEECKER limite au maximum les effets négatifs de ces gaz : tous les réfrigérants du parc ont un potentiel de déplétion ozonique nul.
A noter : 19% chauffage des bureaux reposent sur un chauffage électrique et 19% des bâtiments ont recours à un réseau de chaleur urbain.

2.3.1.2 Efficacité dans l'utilisation des matières premières

Pour BLEECKER, l'efficacité de l'utilisation des ressources passe tout d'abord par la minimisation des consommations mais également par la réduction à la source de la quantité des matières, matériels et matériaux utilisée notamment lors des chantiers.

C'est pourquoi BLEECKER a décidé de rédiger une charte chantier en cas d'opération de construction ou de rénovation. Cette charte chantier sera distribuée à toutes les entreprises intervenant sur un chantier mené par BLEECKER. Elle est accompagnée d'un acte d'engagement qui devra être signé par chacune des entreprises.

La charte chantier intègre notamment des exigences liées à la réduction à la source de la masse de déchets produits lors du chantier.

Aucune opération de construction et de rénovation n'a été entreprise sur l'exercice 2013/2014.

Deux actifs sont en cours de travaux sur le périmètre. Il s'agit de l'immeuble Mahler, qui est en rénovation et du site de Carafa, en construction. Ces sites poursuivent tous les deux une certification BREEAM et par conséquent, leurs travaux sont régis par une charte chantier vert. A titre d'exemple, l'entreprise menant les travaux sur le site de Carafa s'est engagée dans sa charte chantier sur une réduction des ressources en phase chantier via une réflexion sur :

- Les systèmes énergétiques et les équipements sanitaires en place dans les cantonnements et sur le chantier,
- La sensibilisation des compagnons travaillant sur le chantier.

2.3.2 - Suivre les déchets pour mieux les valoriser

La thématique des déchets et les enjeux associés sont au cœur de la politique de développement durable de BLEECKER qui les a intégrés à tous les aspects de son activité.

BLEECKER vise à réduire au maximum les déchets produits sur son périmètre et à valoriser systématiquement les déchets produits.

Sur le périmètre 1, à savoir sur l'actif Molière, BLEECKER a réalisé un état des lieux du processus en place. L'actif accueille quatre types de déchets d'activité : les DIB, les cartons/papiers, les piles et les cartouches d'encre. Une part importante des déchets produits est représentée par le papier qui était trop souvent en mélange avec les DIB, aussi des bacs de collecte dédiés ont été ajoutés à chaque point d'usage (locaux photocopieurs), en complément des poubelles à double compartiment.

Une sensibilisation des occupants au tri des déchets est prévue.

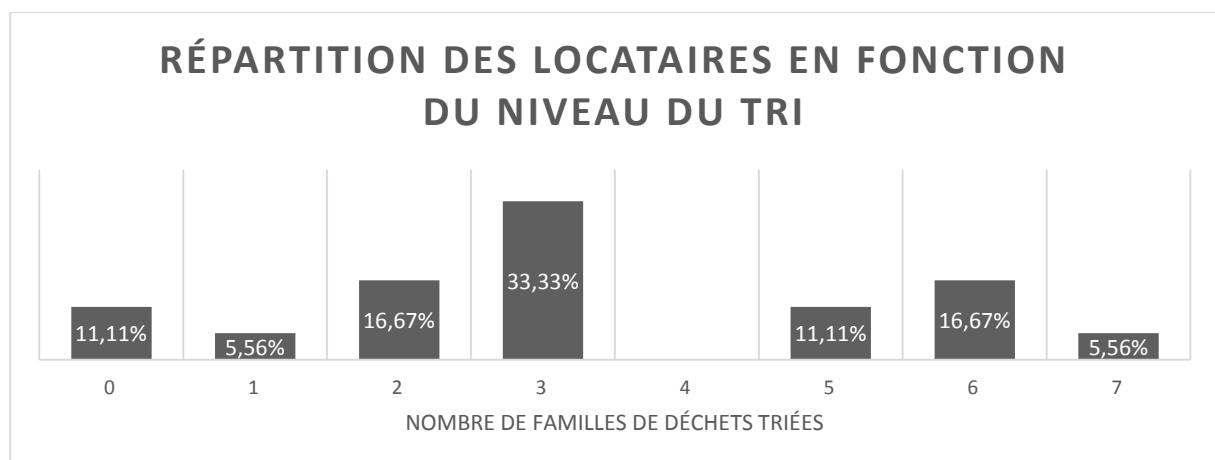
Au cours du prochain exercice, BLEECKER mettra en place un suivi des quantités de déchets d'activité produites sur l'actif Molière, et procédera à des actions de sensibilisation des parties prenantes (prestataires et usagers) afin de rappeler les règles de tri sur le poste de travail et aux bornes d'apport volontaire et les bonnes pratiques en matière de déchets.

Sur les périmètres 2 et 3, BLEECKER a développé un outil de remontée de l'information. Il s'agit du même outil que celui utilisé pour la remontée des consommations d'eau et d'énergie. Cet outil a pour objectif de faire un état des lieux en matière de déchets sur l'ensemble du parc. Cet état des lieux est la base du plan de maîtrise et de suivi des déchets que BLEECKER continuera de développer sur les exercices à venir.

Le questionnaire a été envoyé à 100% des locataires. Sur la thématique « déchets », 18 locataires ont répondu au questionnaire, soit un taux de réponse de plus de 34,5%. En termes de surface, les répondants représentent plus de 55% du parc en surface.

Les premières statistiques ci-dessous portent uniquement sur le périmètre des occupants ayant répondu au questionnaire. Du fait du taux de réponse, les statistiques ne représentent pas de manière fiable la réalité du parc de BLEECKER. Cependant, ces premiers chiffres permettent de mettre en avant certaines tendances.

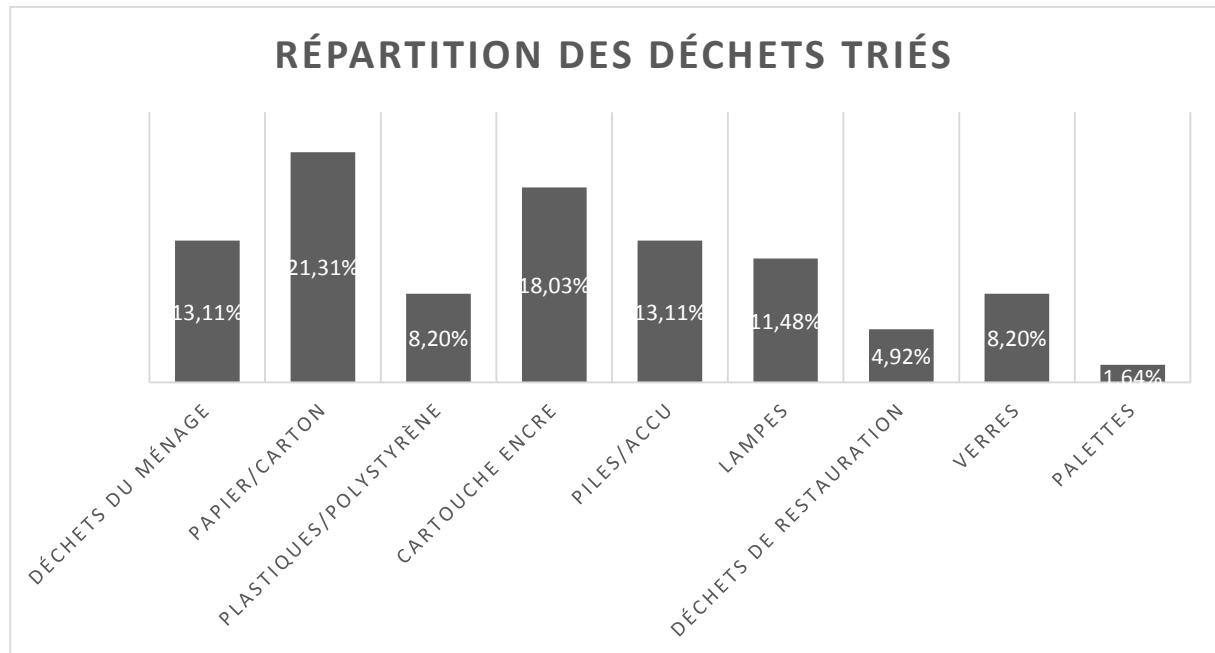
Sur l'ensemble des répondants, seuls 11,1% ne réalisent pas le tri. Le graphique ci-dessous présente en % de locataires le nombre de familles de déchets triés :



On constate donc qu'une large majorité des répondants a une démarche proactive en matière de gestion des déchets. Près des deux tiers d'entre eux trient trois familles de déchets ou plus.

Concernant les typologies de déchets, comme le montre le graphique suivant, les occupants trient en priorité :

1. Le papier et le carton
2. Les cartouches d'encre
3. Les piles et accumulateurs



En complément des objectifs fixés l'année dernière, BLEECKER a ajouté un volet à sa politique de gestion des déchets : celui des déchets de chantier. La charte chantier vert de BLEECKER donne une place importante à la gestion des déchets. Elle impose notamment à l'entreprise réalisant les travaux :

- La définition d'un plan de gestion des déchets,
- La mise en place de dispositifs permettant la réduction des déchets à la source,
- Le développement de méthodes facilitant le tri des déchets à la source,
- La connaissance du devenir des déchets du chantier,
- La traçabilité des déchets du chantier jusqu'à leur destruction/revalorisation,
- La formation des compagnons au tri et au maniement des déchets (en particulier des déchets dangereux).

2.3.3 - Agir pour une utilisation respectueuse des sols

La politique de BLEECKER pour l'utilisation respectueuse des sols, définie au cours de l'exercice 2012/2013, a été renforcée au cours de l'exercice 2013/2014 par la mise en œuvre de pratiques et dispositifs.

Lors des chantiers de construction ou de rénovation, des exigences strictes sont fixées en matière de stockage et de manipulation des produits dangereux mais également en matière de choix des produits. Il est demandé aux entreprises de privilégier les produits de moindre toxicité. Ces exigences ont pour objectifs de limiter les pollutions de tout ordre et en particulier les pollutions du sol et de l'eau. En cas de pollution, il est demandé à chaque entreprise, en cas de risque lié à son lot, d'avoir un moyen de lutte rapide et efficace.

A titre d'exemple, sur le site de Carafa, des bacs de rétention ont été mis en œuvre, pour les produits potentiellement polluants. En complément, le nettoyage des engins et outils du chantier a été soumis à des règles strictes de gestion des eaux usées.

Lors de la cession ou l'acquisition d'un actif, BLEECKER mène les diagnostics nécessaires afin de vérifier l'absence de risques pour les usagers.

Par ailleurs, sur l'exercice 2013/2014, BLEECKER ne dénombre aucun incident de pollution du sol.

La politique d'utilisation respectueuse des sols de BLEECKER passe également par sa politique en matière de gestion de la biodiversité et des espaces verts.

2.3.4 - Favoriser la biodiversité en raisonnant « local »

BLEECKER s'est engagé, lors de l'exercice précédent, sur une politique de valorisation et de gestion des espaces verts ayant pour objectif la valorisation de la biodiversité.

BLEECKER réaffirme sa politique en la structurant autour de six enjeux :

1. Zéro Pesticide

BLEECKER axe d'abord sa politique autour d'une gestion « zéro pesticide », pour garantir un environnement sain pour les occupants, la faune et la flore.

2. Arrosage réduit

Cette politique s'articule également autour d'un arrosage réduit. Sur les nouvelles opérations de construction ou de rénovation, le recours à l'eau de pluie est systématiquement étudié.

La réduction de l'arrosage sera favorisée par la mise en place d'espèces indigènes, adaptées au climat local.

3. Tonte raisonnée

Une tonte raisonnée afin de favoriser la biodiversité : une tonte limitée permet la création d'habitat pour la faune locale.

4. Gestion des espèces invasives

BLEECKER développe une gestion spécifique et ciblée des espèces invasives. Ces espèces exogènes au milieu considéré représentent un risque de régression pour la faune et la flore locales.

5. Développement de la biodiversité indigène

Le développement de la biodiversité, et en particulier de la biodiversité indigène, est un des axes principaux de la politique de gestion des espaces verts de BLEECKER. C'est pourquoi lors de tout projet de construction ou de rénovation, BLEECKER cherche à améliorer la qualité écologique du site via la possibilité de mettre en place des habitats supplémentaires (abris pour la faune, création d'espaces offrant les ressources nécessaires au maintien de l'espèce considérée)

6. Limitation des plantes allergènes

Enfin, afin de limiter le risque d'allergie pour les occupants, BLEECKER limite, sur ces espaces verts, la présence de plantes allergènes.

Le développement de la politique de valorisation et de gestion des espaces verts se concentre sur les actifs pour lesquels BLEECKER assure la gestion des espaces verts.

Aucune nouvelle signature de contrat n'a été réalisée sur cet exercice. Cependant, BLEECKER s'engage à ce que tout nouveau contrat d'entretien des espaces verts réponde à ces six enjeux.

Pour les contrats en cours, BLEECKER a demandé à ses prestataires de signer sa charte de biodiversité et de gestion écologique qui regroupe les six engagements détaillés ci-dessus. Sur cet exercice, la charte a été envoyée à l'ensemble des prestataires d'entretien des espaces verts dépendant de BLEECKER lesquels représentent 9 sites : Molière, Néflier, Mahler, Mallarmé, Rostand, Carré Bossué, Croix Du Sud, Vivaldi et Bartok.

A la clôture de l'exercice, cette charte a été signée pour être appliquée sur 6 sites.

Lors de rénovations ou d'opérations de construction, les espaces verts seront conçus pour permettre une gestion sans pesticide ni produit phytosanitaire chimique et sans besoin d'arrosage. Comme expliqué précédemment, l'opportunité de mise en place d'habitats supplémentaires sera étudiée.

BLEECKER mène une réflexion afin de formaliser son engagement via la labellisation EcoJardin.

Ce référentiel implique notamment :

- Une adaptation de l'arrosage notamment en fonction de la pluviométrie,
- La prise en compte de la biodiversité,
- Une démarche zéro-phyto,
- Des mesures pour la réduction de la production des déchets verts (ex : diminution de la fréquence de tonte),
- Un plan de formation du personnel aux thématiques écologiques,
- Etc.

Une fois la politique de gestion des espaces verts mise en œuvre, BLEECKER définira la liste des espaces verts éligibles au label Eco Jardin ainsi qu'un plan de déploiement sur les prochains exercices.

2.3.5 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre

L'enjeu de réduction des émissions des gaz à effet de serre revêt plusieurs aspects définis sur l'exercice précédent :

- La mise en place d'un plan de suivi des fluides réfrigérants,
- La réalisation d'un état des lieux énergétique, intégrant un calcul des émissions de gaz à effet de serre.

La mise en place d'un plan de suivi des fluides réfrigérants

Le plan de suivi des fluides réfrigérants sera développé sur les prochains exercices. Il intégrera plusieurs volets :

- Sur le périmètre 2, BLEECKER mobilisera ses équipes de manière à faire un inventaire exhaustif des systèmes de climatisation en place ainsi que des fluides frigorigènes associés.
- Sur le périmètre 3, BLEECKER récupérera, via le questionnaire technique et/ou l'annexe environnementale, les données relatives aux équipements de refroidissement privatifs. Cette action permettra d'obtenir une vision plus précise de l'état du parc en matière de gaz à effet de serre et de potentiel de réchauffement climatique.
- Suite à la réalisation de cet inventaire, BLEECKER réalisera un plan de remplacement des réfrigérants par des alternatives moins impactantes.

La réalisation d'un état des lieux énergétique du parc

BLEECKER vise à terme à avoir une image précise des performances énergétiques de son parc. Sur cet exercice, BLEECKER a mené un état des lieux énergétique sur le site Molière. Cette étude met en avant l'existant et définit un certain nombre de préconisations à appliquer au site tant au niveau intrinsèque qu'au niveau de gestion de l'énergie et des fluides.

De manière générale, des audits énergétiques sont systématiquement réalisés préalablement à tout projet de travaux afin d'étudier les opportunités d'amélioration du site.

2.3.6 - Anticiper le changement climatique

L'anticipation du changement climatique passe principalement par la réduction de l'effet dit « îlot de chaleur ». Cet effet désignant l'augmentation des températures dans les zones urbaines, en particulier des températures maximales diurnes et nocturnes par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales.

L'effet îlot de chaleur est désormais pris en compte lors des opérations de construction ou de rénovation. En effet, BLEECKER étudie systématiquement la possibilité de mettre en œuvre des mesures visant à limiter cet effet ; comme par exemple :

- L'utilisation de teintes claires pour les parkings et les toitures,
- La végétalisation des parkings, des murs et des toits,
- La création d'espaces verts supplémentaires.

Les travaux de rénovation réalisés sur Mahler ont été l'occasion d'aménager des espaces verts dans la cour pavée.

Le site Carafa a fait l'objet d'une réflexion particulière en matière d'espaces verts. Les arbres remarquables ont été protégés durant les travaux et des espaces verts ont été créés au sein même du bâtiment sur des terrasses à divers étages.

Un potager a notamment été conçu au dernier étage. Celui-ci sera exploité par le futur locataire.

2.3.7 - Un contrôle complet du risque environnemental

Le contrôle du risque environnemental repose sur les mêmes piliers que lors de l'exercice précédent:

- Une évaluation des risques à l'entrée d'un nouveau locataire,
- Un suivi strict des obligations réglementaires, notamment pour les actifs ICPE,
- Des visites de prévention et contrôles en fonction de la sensibilité du site,
- Une veille réglementaire.

Une évaluation des risques environnementaux

L'état des lieux de la sensibilité du parc aux risques environnementaux a été finalisé au cours de cet exercice. 100% des fiches immeubles ont été réalisées. Elles intègrent plusieurs critères :

- La situation de l'immeuble vis-à-vis des réglementations ICPE / Loi sur l'eau / ERP
- Un état des risques environnementaux (vulnérabilité, risque de pollution)
- Un état des diagnostics immobiliers

Un suivi strict des obligations réglementaires

Le principal risque de pollution que BLECKER fait peser sur l'environnement concerne ses actifs classés ICPE (à autorisation ou enregistrement).

Les sites concernés sont les suivants :

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

Tableau 1 : Liste des actifs classés ICPE à Autorisation

Chacun de ces sites dispose d'un suivi particulier par le responsable Prévention Environnement de Sinouhé Immobilier via :

- Des visites régulières de contrôle,
- La définition de programmes d'auto surveillance des rejets.

Pour l'ensemble des actifs des périmètres 1 et 2, Sinouhé Immobilier est toujours liée à BUREAU VERITAS via un accord cadre national pour réaliser les vérifications et contrôles périodiques réglementaires qui sont de la responsabilité du bailleur.

Des visites de prévention et de contrôles en fonction de la sensibilité du site

Sinouhé Immobilier réalise des visites de prévention sur les sites afin de s'assurer de leur conformité administrative et technique sur l'aspect sécurité des personnes et protection de l'environnement.

BLEECKER élargira au cours des futurs exercices le périmètre de ces visites de prévention aux problématiques environnementales, que le site soit soumis ou non à la réglementation ICPE ou à l'obligation de mise en œuvre d'une annexe environnementale.

Une veille réglementaire

Tout comme lors de l'exercice précédent, Sinouhé Immobilier s'appuie, pour le contrôle du risque environnemental, sur le logiciel LEXIS NEXIS : cet outil lui permet de s'informer et d'intégrer l'ensemble des exigences réglementaires au parc BLEECKER.

Par ailleurs, preuve du contrôle complet de risque environnemental, aucune atteinte à l'environnement n'a été recensée cette année. BLEECKER n'a ni provisionné ni fait appel à des garanties pour risques en matière d'environnement.

3 - L'ENGAGEMENT SOCIÉTAL DE BLEECKER

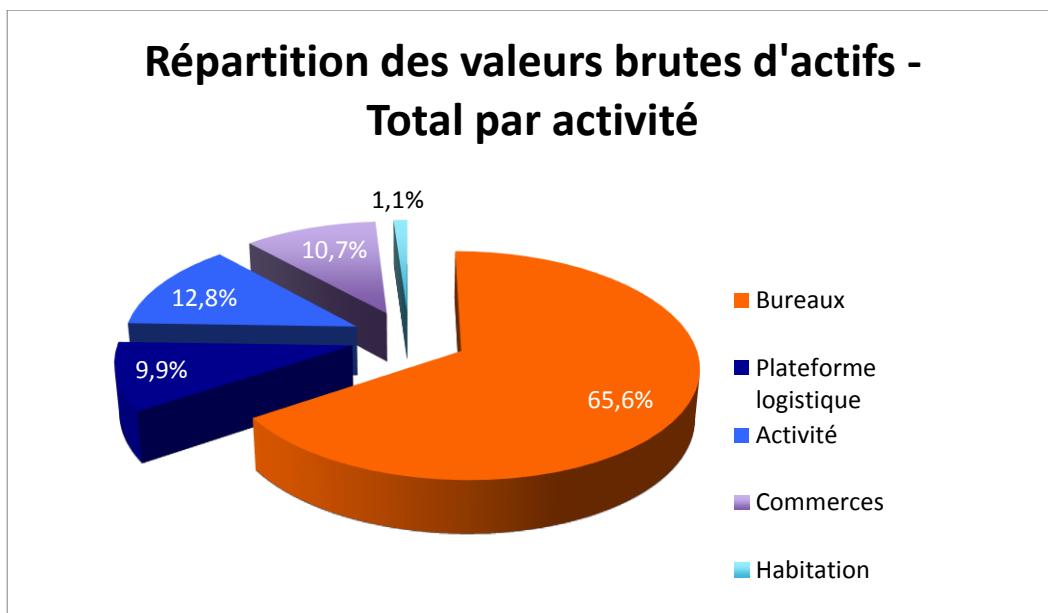
Les pourtours de l'engagement sociétal ont été définis lors de l'exercice précédent. Cet engagement est centré sur un dialogue avec l'ensemble des parties prenantes à l'activité de BLEECKER.

3.1 - L'IMMOBILIER, SOURCE DE DYNAMISME

L'immobilier est source de dynamisme et de développement et de fait, les activités de BLEECKER le sont aussi. Cette création de valeur intervient à plusieurs niveaux et notamment sur les secteurs secondaires et tertiaires :

- La construction et la rénovation du parc
Les activités de construction et de rénovation sont sources d'emploi et d'activité. Des emplois directs sont créés via l'ensemble des individus et sociétés qui interviennent sur le chantier.
- La gestion du parc BLEECKER
Le parc nécessite une gestion technique et un entretien constant. Cette responsabilité a été confiée à SINOUHE IMMOBILIER, qui s'attache à mobiliser les moyens nécessaires à la conduite de sa mission.
- L'exploitation et l'occupation des actifs
Les actifs BLEECKER accueillent principalement des bureaux, des activités logistiques et des commerces. Ces actifs abritent les emplois nécessaires à la création des services et/ou des produits désirés par la ou les entités occupantes du bâtiment.

BLEECKER se concentre sur le secteur tertiaire, comme le montre le graphique ci-dessous montrant la répartition **des valeurs brutes d'actifs** par activité.



De plus, le parc BLEECKER ne s'est pas spécialisé sur un développement uniquement en milieu urbain. Une partie du parc est localisée en zone plus rurale. Cette double stratégie de BLEECKER permet d'une part de participer au dynamisme des villes et d'autre part de participer à la relance de l'activité et au développement économique et social de la zone. Ce dernier cas est parfaitement illustré avec l'offre « Périgraph » de BLEECKER.

Tout comme sur l'exercice précédent, l'offre Périgraph regroupe :

- « Périgraph Gennevilliers » (actifs des SARL Racine, Ravel, Bellini), construit sur des friches industrielles, a permis de redynamiser tout un quartier.
- « Edison Park », à Pessac (actif de la SCI Neflier), en cours de développement au sein de l'un des principaux pôles tertiaires et technologiques de l'Agglomération Bordelaise.

3.2 - LA POLITIQUE D'IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

Comme expliqué précédemment, la politique d'implication des parties prenantes est le volet principal de la politique de développement durable de BLEECKER.

3.2.1 - Etablir des relations créatrices de valeur avec les locataires

BLEECKER a défini plusieurs outils de remontée d'informations afin d'engager un dialogue privilégié avec les locataires.

Le questionnaire technique

Ce questionnaire a été défini l'année dernière. Il permet de faire remonter des informations relatives aux sites dont BLEECKER n'assure pas la gestion (surfaces privatives). En particulier, l'objectif était de créer un échange avec les locataires de surfaces non encore concernés par l'annexe environnementale.

Le questionnaire technique traite les problématiques suivantes :

- Généralités sur le bâtiment et sur le locataire,
- Fonctionnement technique du bâtiment et pilotage par l'occupant,
- Consommations de fluides et d'énergies,
- Pratiques et dispositifs pour limiter les consommations,
- Gestion des espaces verts,
- Gestion des déchets,
- Transport propre,
- Etudes menées par les locataires.

Le questionnaire a été envoyé à l'ensemble des locataires : un premier envoi a été effectué en mars 2014 de manière à laisser les occupants se familiariser avec ce nouvel outil et, une relance a été faite fin avril 2014.

A la fin de l'exercice, 18 locataires avaient renvoyé le questionnaire, soit près de 34,5% des occupants. Les réponses représentent 55% de la surface du parc.

Le questionnaire, une fois renvoyé, permet de compléter 67 items sur les thématiques définies précédemment. En moyenne, les questionnaires retournés permettent de remplir 71% des items. La complétude de l'information transmise est donc bonne.

Afin d'aller plus loin, BLEECKER souhaite améliorer la qualité du questionnaire technique. Pour cela, lors du prochain exercice, BLEECKER étudiera la pertinence d'ajouter des dispositifs complémentaires mais également intégrera la possibilité pour l'occupant de s'exprimer sur le contenu du questionnaire et notamment sur les thématiques pour lesquelles il souhaiterait une assistance.

En parallèle, BLEECKER définira un cadre formel pour l'envoi du questionnaire, la collecte ? Le traitement des données et la mise en place de relances.

L'annexe environnementale

Les annexes environnementales sont en cours de déploiement, prioritairement sur les surfaces locatives supérieures à 2000 m². Une forme d'annexe environnementale simplifiée sera systématiquement proposée et jointe à chaque nouveau bail au cours des prochains exercices.

Les annexes environnementales pour les baux tertiaires de plus de 2000 m² ont été rédigées et envoyées à l'ensemble des locataires concernés, soit 8 locataires.

L'annexe environnementale intègre une réunion avec les locataires à minima une fois tous les deux ans. Pour la plupart des locataires, cette réunion d'échange d'informations aura lieu une fois par an.

Le guide d'aménagement à destination des locataires

Le guide d'aménagement a d'abord été défini comme un guide interne pour les opérations d'aménagement. BLEECKER souhaite également transmettre des préconisations à ses locataires pour les guider dans d'éventuels travaux d'aménagement. Dans cette optique, le guide sera donc généralisé.

Le guide d'aménagement définit les bonnes pratiques à mettre en œuvre, en cas de travaux sur les parties privatives, et permet de mener un chantier vert prenant en compte les thématiques de confort.

Il aborde notamment les thématiques suivantes :

- aménagement des postes de travail,
- énergies et fluides,
- éclairage,
- chauffage, ventilation et climatisation,
- déchets,
- choix des matériaux,
- accessibilité des espaces,
- espaces verts.

La définition d'un guide d'aménagement pour BLEECKER était l'un des objectifs de l'exercice 2013/2014.

Pour l'exercice 2014/2015, BLEECKER définira les modalités de déploiement du guide afin que celui-ci ne soit plus limité à une application interne mais soit également applicable aux travaux d'aménagement opérés directement par les locataires.

3.2.2 - Dialoguer avec les autres parties prenantes d'un projet

Puisque le dialogue avec les parties prenantes est un axe essentiel de la politique de développement durable, BLEECKER tente de répondre les plus exhaustivement possible aux attentes de l'ensemble des parties prenantes.

En particulier, BLEECKER s'était engagé, en cas de travaux de rénovation ou de construction sur son parc, en plus du respect strict de la réglementation, à réaliser une analyse de nuisances sur le voisinage. Cette analyse permettra en particulier à BLEECKER de porter une attention aux nuisances acoustiques afin de les limiter.

Aucune nouvelle opération de construction ou de rénovation sur le parc n'a été réalisée sur l'exercice 2013/2014.

Afin de cadrer les exigences en cas de chantier de construction ou de rénovation, BLEECKER a rédigé une charte chantier.

Cette charte chantier destinée à être distribuée à toutes les entreprises, préconise des efforts en matière d'intégration des demandes des parties prenantes (principalement les riverains) et en matière de limitation des nuisances.

Le chantier du site Carafo ouvert en 2012 a respecté cette exigence de la politique développement durable de BLEECKER. Lors des travaux, un mode de communication avec les riverains a été développé. Il s'agit d'un cahier de doléances, présent sur le chantier afin de rassembler l'ensemble des questions et des remarques des riverains. L'entreprise s'est donnée un objectif de réponse sous 48h.

Par ailleurs, sur l'exercice 2013/2014, aucune action de mécénat et ou de partenariat n'a été mise en œuvre.

3.3 - LA SANTÉ AU CŒUR DU BÂTIMENT

Partant du constat qu'un individu passe une très large majorité de son temps dans un environnement bâti et que la santé de cet individu est influencée par le milieu dans lequel il vit, BLEECKER a décidé, convaincu de l'importance de cet enjeu, de développer une politique de santé sur son parc.

Tout comme l'année dernière, cette politique de santé est organisée autour des objectifs suivants :

- Limiter l'exposition des occupants aux substances potentiellement dangereuses en particulier l'amiante, le radon et le plomb,
- Assurer un renouvellement de l'air adéquat dans les bâtiments du parc,
- Assurer une bonne qualité de l'eau au sein des bâtiments du parc,
- Supprimer le risque de légionnelle en supprimant les équipements à risque en particulier les tours aéro-réfrigérantes.

Limiter l'exposition des occupants à l'amiante et au radon

L'amiante, de par son caractère cancérogène, et le radon, de par son caractère radioactif, sont deux substances que BLEECKER a souhaité limiter au maximum sur son parc.

La configuration actuelle du parc rend le risque d'exposition au radon faible. Le risque naturel d'exposition naturelle au radon est recensé par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté.

En effet, 71% du parc est situé en région parisienne, une région où naturellement le radon est peu présent.

En matière d'amiante, BLEECKER respecte strictement la réglementation.

L'ensemble des DTA nécessaires a été réalisé ; à savoir pour tous les immeubles dont le permis de construire été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le diagnostic du parc montre que le risque est faible, il n'y a notamment aucun matériau amianté friable relevant de la liste A mentionnée à l'article R. 1334-20 du code de la santé publique et aucun des immeubles ne nécessite de surveillance particulière ou de travaux afin de limiter l'exposition.

Assurer un renouvellement de l'air adéquat sur le parc

Un bon renouvellement de l'air dans les espaces de travail permet des conditions de travail optimales.

Sur cet exercice 2013/2014, BLEECKER a fait réaliser des analyses de débits d'air sur le périmètre 1, à savoir, sur l'actif Molière.

BLEECKER s'efforcera sur l'exercice 2014/2015, de développer ce protocole sur certains des actifs du périmètre 2 et en priorité sur les actifs sur lesquels sera déployée la certification BREEAM In-Use.

Ces mesures seront réalisées, dans la mesure du possible, au niveau des bouches de ventilation afin de s'assurer que le débit est conforme mais également que l'équilibrage du réseau de ventilation est correct. Si, pour des raisons techniques et de conception de l'actif, ces mesures ne peuvent être réalisées sur les bouches de ventilation, elles seront réalisées en amont au niveau de l'unité responsable du traitement de l'air.

C'est par ce dernier procédé que les mesures ont été effectuées sur le site Molière. Celles-ci ont montré que les débits d'air étaient conformes aux débits théoriques pour lesquels l'unité de traitement de l'air avait été conçue.

Assurer une bonne qualité de l'eau au sein des bâtiments du parc

BLEECKER lancera au cours du prochain exercice une campagne de surveillance de la qualité de l'eau à usage sanitaire de ses immeubles.

Cette surveillance sera d'abord réalisée sur le périmètre 1, c'est-à-dire sur le site Molière, puis déployée sur le périmètre 2 pour les actifs multi-locataires.

Supprimer le risque de légionnelle en supprimant les équipements à risque en particulier les tours aéro-réfrigérantes

Afin de limiter le risque associé à cet équipement, BLEECKER met en œuvre une politique « zéro tour aéro-réfrigérante ».

Assurer la qualité de l'air en cas de travaux

BLEECKER a décidé d'intégrer la thématique de la qualité de l'air lors des travaux qui pourront être menés sur son parc.

Cet engagement prend la forme de trois documents déjà décrits précédemment :

- Le guide d'aménagement,
- La charte chantier vert,
- La procédure listant les études environnementales à mener en amont de toute opération de construction et/ou de rénovation.

Le premier document précise les matériaux à privilégier en cas de travaux d'aménagement et notamment pour les produits de Second Œuvre.

Le second document décrit les règles à suivre sur le chantier particulièrement en matière de nuisances envers les parties prenantes. Des dispositions devront être prises par les entreprises afin de réduire les pollutions de l'air et l'émanation de poussières.

Enfin, suite aux travaux, BLEECKER fera réaliser des prélèvements et mesures afin de s'assurer de la bonne qualité de l'air intérieur.

Molière, bâtiment test d'une balise de mesure de la qualité de l'air en continu

Dans le cadre de sa politique de santé mais également de la certification BREEAM In-Use, BLEECKER a fait placer une balise pendant un mois sur le site Molière.

La pose de cette balise avait pour objectif de:

- Mesurer et suivre en continu plusieurs polluants et indicateurs de confort,
- Observer l'usage du bâtiment,
- Identifier les facteurs influençant la qualité de l'air intérieur,
- Corriger et optimiser les paramètres d'exploitation du bâtiment.

Les paramètres suivants ont été mesurés :

- Le bruit,
- La température,
- L'humidité relative,
- La concentration en dioxyde de carbone (CO₂),
- Le taux de composés organiques volatils légers (COVL),
- Le taux de composés organiques volatils totaux (COVT),
- La concentration en aérosols.

Les analyses de la qualité de l'air effectuées dans les bureaux montrent des niveaux satisfaisants ; les niveaux mesurés ont été comparés avec des valeurs guides et les valeurs réglementaires.

3.4 - LA DIVERSITÉ POUR AMÉLIORER L'ADAPTABILITÉ DU BÂTIMENT

BLEECKER s'est engagé dès 2010 en faveur de l'accessibilité de ses immeubles, en planifiant une opération de restructuration progressive des actifs de son parc classés ERP afin de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Il s'agit pour la grande majorité des établissements de commerces implantés en pied d'immeubles, classés dans le 2^{ème} groupe (5^{ème} catégorie).

Seul un immeuble (GIDE) accueille un établissement du 1^{er} groupe, classé type R, 4^{ème} catégorie, ayant fait l'objet d'une mise en conformité à l'occasion de sa restructuration complète en 2011.

Lors de chaque opération d'aménagement, que l'actif soit classé ou non ERP, les opportunités d'amélioration de l'accessibilité seront évaluées, ce principe est rappelé dans le guide d'aménagement.

3.5 - DES OFFRES DE SERVICES SPÉCIFIQUES POUR LES LOCATAIRES

L'offre de services de BLEECKER vise à accompagner les locataires dans leur démarche environnementale tout en répondant à leurs besoins, notamment en matière de déchets et de transport.

Cette offre vise à, d'une part à permettre aux occupants d'avoir la possibilité de recourir à des modes de transport alternatifs et propres et, d'autre part, à mettre à disposition des occupants la possibilité de développer un système de tri des déchets poussé.

Favoriser le recours aux transports propres

Une grande majorité du parc BLEECKER bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun, en effet, 71 % des immeubles sont situés à Paris et en région parisienne.

Par ailleurs, et de manière systématique, dans le cadre d'une opération de construction et de rénovation, BLEECKER déterminera les conditions techniques de mise en œuvre des racks à vélos (et vestiaires et douches associés) et des places de parking réservées aux véhicules électriques (et des dispositifs de recharge associés).

Sur le site Malher, six emplacements pour vélo, protégés des intempéries, sont prévus.

Sur le site Carafa, un effort particulier a été réalisé en matière de transport. Tout d'abord, BLEECKER s'est assuré que l'accès au site serait sécurisé pour tous les flux.

De plus, 60 places vélos, protégées des intempéries, ont été mises en place. Celles-ci sont accompagnées de vestiaires et douches.

En complément, BLEECKER, au cours de la construction, s'est rapproché des autorités locales afin de s'assurer de la bonne connectivité de son site. Ce dialogue a permis le positionnement d'un transport en commun à proximité du site.

Enfin, des places de parking ont été mobilisées afin de faciliter la mise en place d'un système de co-voiturage par le futur locataire et des dispositifs de recharge ont été prévus pour recharger en toute sécurité tous types de véhicule électriques et hybrides en mode 2.

Favoriser la valorisation des déchets

Le questionnaire technique envoyé à l'ensemble des locataires a révélé que seulement 11% des répondants ne réalise pas le tri.

A noter : 18 locataires ont répondu au questionnaire, soit un taux de réponse de près de 34%.

BLEECKER souhaite avoir une image plus fine de l'état actuel du parc en matière de gestion et de tri des déchets. Le questionnaire envoyé à l'ensemble des locataires sera modifié sur le prochain exercice de manière à s'assurer qu'en matière de déchets l'offre de BLEECKER correspond aux attentes des locataires.

Sur Malher, dans le cadre des travaux de rénovation de la cour, un mobilier urbain en bois a été créé, permettant le stockage des containers déchets avec 3 tris sélectifs :

- ordures ménagères,
- papier/cartons/plastique
- verre

Sur Carafa, les deux locaux de stockage des déchets ont été dimensionnés suivant les préconisations faites par le référentiel BREEAM 2009 : Europe Commercial – Offices. Ils permettent un stockage et une manipulation aisée des bacs déchets.

3.6 - LA POLITIQUE D'ACHATS DURABLES DE BLEECKER

La politique d'achats durables de BLEECKER a tout d'abord était déployée sur l'actif du périmètre 1, Molière. La politique est appliquée à deux niveaux :

- Aux produits et fournitures utilisées sur le site,
- Aux fournisseurs et leurs éventuels sous-traitants (prestations d'entretien du bâtiment, multi technique et d'accueil).

La politique et ses objectifs seront précisés sur l'exercice 2014/2015. BLEECKER développera notamment une grille de sélection des prestataires incluant des critères environnementaux et sociaux.

BLEECKER a demandé à son asset manager la société Sinouhé Immobilier de faire régulièrement des appels d'offres auprès de ses fournisseurs de manière à éviter tout risque de corruption.

Paris, le 27 novembre 2014
Le Directoire

TABLE DE CORRESPONDANCE DES DONNEES RSE

INFORMATIONS SOCIALES

§ du rapport où figure l'information

EMPLOI	1	Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	sans objet
	2	Embauches et licenciements	sans objet
	3	Rémunérations et leur évolution	sans objet
ORGANISATION DU TRAVAIL	4	Organisation du temps de travail	sans objet
	5	Absentéisme	sans objet
RELATIONS SOCIALES	6	Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	sans objet
	7	Bilan des accords collectifs	sans objet
SANTE ET SECURITE	8	Condition de santé et de sécurité au travail	sans objet
	9	Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	sans objet
	10	Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	sans objet
FORMATION	11	Politiques mises en œuvre en matière de formation	sans objet
	12	Nombre total d'heures de formation	sans objet
EGALITE DE TRAITEMENT	13	Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	sans objet
	14	Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion de personnes handicapées	sans objet
	15	Politique de lutte contre les discriminations	sans objet
PROMOTION ET RESPECT STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDALES DE L'ORGANISATION INTERNATIONALE DU TRAVAIL RELATIVES	16	Respect de la liberté d'association et du droit négociation collective	sans objet
	17	L'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	sans objet
	18	Elimination du travail forcé et obligatoire	sans objet
	19	Abolition effective du travail des enfants	sans objet

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

§ du rapport où figure
l'information

POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE	20	Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	2.1 et 2.2
	21	Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	sans objet
	22	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.3.7
	23	Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux dans un litige en cours	2.3.7
POLLUTIONS ET GESTION DES DECHETS	24	Mesure de prévention, de réduction, ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.3.3 et 2.3.7
	25	Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.3.2
	26	Prise en compte des nuisances sonores et de toutes autre forme de pollution spécifique à une activité	2.3.7 et 3.2.2
UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES	27	Consommation d'eau, et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.3.1.1 et 2.3.4
	28	Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	2.3.1.2
	29	Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3.1.1
	30	Utilisation des sols	2.3.3
CHANGEMENT CLIMATIQUE	31	Rejets de gaz à effets de serre	2.3.5
	32	Adaptation aux conséquences du changement climatique	2.3.6
PROTECTION DE LA BIODIVERSITE	33	Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	2.3.4

INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIETAUX EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

		§ du rapport où figure l'information
IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	34 En matière d'emploi et de développement régional 35 Sur les populations riveraines ou locales	3.1 3.2.2
RELATIONS ENTRETIENUES AVEC LES PERSONNES OU LES ORGANISATIONS INTERESSEES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE, NOTAMMENT LES ASSOCIATIONS D'INSERTION, LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS ET LES POPULATIONS RIVERAINES	36 Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations 37 Actions de partenariats ou de mécénat	3.2.1 et 3.2.2 3.2.2
SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS	38 Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux 39 Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	3.6 3.6
LOYAUTE DES PRATIQUES	40 Actions engagées pour prévenir la corruption 41 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs 42 Autres actions engagées au titre des informations sociétales, en faveur des droits de l'homme	3.6 3.3 3.4 et 3.5



BUREAU VERITAS SA
67/71, boulevard du Château
92571 Neuilly-sur-Seine

Société anonyme
RCS Nanterre B 775 690 621

Rapport de vérification de la sincérité des informations relatives aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Les informations revues concernent l'exercice clos au 31 août 2014.

Demande, Responsabilités et Indépendance

A la suite de la demande qui nous a été faite par le groupe Bleecker et en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce français, en tant qu'organisme tiers indépendant, nous avons effectué un examen des informations sociales, environnementales et sociétales publiées dans le rapport RSE (Responsabilité sociétale de l'entreprise) du groupe Bleecker.

Il appartient au groupe Bleecker de publier les informations prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce français. Ces informations ont été préparées sous la coordination du chargé de Prévention et Développement Durable de la société Sinouhé Immobilier, asset manager du groupe Bleecker conformément aux :

- ✓ Outils de traitements des données RSE utilisées,

ci-après nommés « les procédures de reporting », consultables au siège du groupe Bleecker

Il nous revient de conduire les travaux, en application de l'article R.225-105-2 du code de commerce français, nous permettant d'établir le présent rapport de vérification.

Les conclusions de ce rapport intègrent :

- une attestation relative à la présence des informations sociales, environnementales et sociétales, prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce français ;
- un avis motivé sur la sincérité des informations publiées et, le cas échéant un avis motivé sur les explications relatives à l'absence de certaines informations.

Nous déclarons que ce rapport de vérification a été élaboré de manière indépendante, et en toute impartialité, et que nos travaux ont été conduits conformément aux pratiques professionnelles de la tierce partie indépendante. De plus, nous avons mis en place un code éthique appliqué par l'ensemble des intervenants Bureau Veritas.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux ont été conduits entre le 6 novembre 2014 et la signature de notre rapport pour une durée d'environ une semaine, par un vérificateur. Nous avons conduits 3 entretiens principaux lors de cette mission.

Nous nous sommes assurés que les informations environnementales et sociétales portaient sur le périmètre consolidé tel que défini dans les articles L 233-1 et L 233-3 du code de commerce français. Les adaptations de ce périmètre pour le reporting des données environnementales et sociétales sont précisées dans le texte du rapport RSE.

Pour l'attestation de présence nous avons conduit les travaux suivants :



- ✓ prise de connaissance des orientations en matière de développement durable du groupe Bleecker, en fonction de ses impacts environnementaux et de ses engagements sociétaux ;
- ✓ comparaison des informations présentes dans le rapport RSE avec la liste prévue par l'article R 225-105-1 du code de commerce français ;
- ✓ vérification de la présence d'explication en cas d'informations omises.

Pour l'avis motivé sur la sincérité nous avons effectué nos travaux conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et notre méthodologie interne.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants permettant de conclure sur le fait que les informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux procédures de reporting.

- ✓ examen des procédures de reporting au regard de leur pertinence, fiabilité, caractère compréhensible et exhaustivité ;
 - ✓ identification des personnes, qui au sein du groupe Bleecker sont en charge des processus de collecte et, le cas échéant, sont responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
 - ✓ vérification de la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
 - ✓ prise de connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des informations ;
 - ✓ conduite d'entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental et sociétal ;
 - ✓ sélection d'informations à tester¹ et détermination de la nature et de l'étendue des tests à mener en prenant en considération leur importance eu regard des conséquences environnementales liées à l'activité du Groupe ainsi que ses engagements sociétaux
 - ✓ Pour les informations quantitatives que nous avons considérées comme étant le plus importantes, nous avons :
 - réalisé une revue analytique des informations et vérifié sur la base de sondages, les calculs et la compilation de ces informations au niveau de Bleeker et des entités vérifiées.
 - sélectionné d'un échantillon de sites en fonction de leur activité, de leur contribution aux données consolidées du Groupe, de leur implantation, des résultats des travaux effectués lors des précédents exercices et d'une analyse de risques.
 - ✓ Pour chacun des sites sélectionnés nous avons effectué les travaux suivants :
 - conduite d'entretiens pour vérifier la correcte application des procédures de reporting
 - réalisation de tests de détails sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec des pièces justificatives
- L'échantillon sélectionné représente un taux de couverture d'environ 20% des valeurs reportées pour les informations environnementales testées.
- ✓ Pour les informations qualitatives que nous avons considérées importantes, nous avons mené des entretiens, analysés les documents sources et le cas échéant des données publiques ;
 - ✓ Pour les explications relatives aux informations omises, nous en avons apprécié la pertinence.

¹ Les surfaces, les typologies d'immeubles les dates de construction, les scores Breeam in-use de l'immeuble Molière, la qualité des informations sur l'eau et l'énergie, le mode de chauffage par typologie d'actif, la répartition des familles de déchets, la charte travaux, la charte de biodiversité et des espaces verts.



Observations sur les procédures de reporting et les données

Les procédures et pratiques de reporting du groupe Bleecker appellent de notre part les observations suivantes :

- La mise en œuvre récente et partielle, sur un périmètre restreint d'actifs immobiliers, de modalités de reporting permettant, dans l'avenir, d'exploiter des éléments quantifiés en lien avec la gestion des fluides, des énergies et des déchets ;
- La collecte des données chiffrées relatives aux consommations d'énergie et d'eau est engagée, les données ne sont pas encore consolidées ni publiées ;

Attestation de présence

Sur la base de nos travaux, et dans la limite du périmètre défini par le Groupe, nous attestons de la présence des informations environnementales et sociétales, les informations omises sont assorties d'explications.

Nous avons noté, comme cela est mentionné dans le rapport RSE, que certaines informations couvrent un périmètre restreint.

Avis de sincérité et d'assurance modérée

Suite à nos travaux de vérification, nous avons constaté que le processus de collecte visant à l'exhaustivité des informations est en cours de déploiement, en conséquence le rapport ne présente pas de données quantitatives consolidées lorsque cela est requis par les textes.

En conclusion, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations environnementales et sociétales communiquées par le groupe Bleecker dans son rapport RSE.

A Puteaux, le 5 décembre 2014

Pour Bureau Veritas

Jacques Matillon
Directeur d'agence

ANNEXE 4 – 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. 136 à 154
2.	COMPTES CONSOLIDÉS	Annexe 2 p. 155 à 185
3.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31.08.2014	
3.1	Évènements marquants	Chap ; 26 § 1 p. 125 à 126
3.2	Commentaires sur les comptes sociaux	Chap ; 26 § 2 p. 126 à 131
3.3	Commentaires sur les comptes consolidés	Chap ; 26 § 3 p. 131 à 134
3.4	Évolution et perspectives d'avenir	Chap ; 26 § 4 p. 133 à 134
4.	DECLARATION DU RESPONSABLE	Chap.1 p. 4
5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDÉS	Chap. 20 § 20.4 p. 100 à 101 Chap. 20 § 20.5 p. 102 à 103