

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 août 2025

## **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 20 787 356,70 €

39 avenue George V  
75008 Paris

## **Grant Thornton Commissaire aux Comptes**

29 rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

## **Farec Commissaire aux Comptes**

29 rue Claude Decaen  
75012 Paris

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

## **BLEECKER**

Assemblée générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 août 2025

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Bleecker,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées 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 SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### 1 Conventions autorisées au cours de l'exercice

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

#### 1.1. *Contrat de domiciliation avec la SNC SINOUE IMMOBILIER*

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

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

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

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

#### 1.2. *Mandat de gestion et d'administration avec la SNC SINOUE IMMOBILIER – Actif immobilier situé à Paris - 75011*

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

Nature et objet : Votre société bénéficie de prestations d'assistance de gestion et d'administration d'un actif immobilier situé à Paris (75011). Ce mandat de gestion, conclu à compter du 6 août 2025 jusqu'au 31 décembre 2026, sera renouvelé par tacite reconduction au 1<sup>er</sup> janvier 2027.

##### Honoraires de Gestion technique et Gestion locative

Les honoraires de gestion technique seront égaux à 2 € hors taxes par m<sup>2</sup> conformément aux surfaces des locaux loués inscrites aux baux.

Les honoraires de gestion locative seront égaux à 2 000 € hors taxes par an

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

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

Modalités : Le montant des honoraires constaté en charge sur l'exercice au titre de ce mandat s'élève à 5 265 € HT.

### ***1.3. Acquisition d'un actif immobilier situé à Paris - 75011 auprès de la SNC 18 AICARD***

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

Nature et objet : En date du 6 août 2025, un acte authentique de vente a été signé entre la SA BLEECKER et la société 18 AICARD, portant sur un immeuble à usage de bureaux situé au 18 et 18bis avenue Jean Aicard à Paris (75011), d'une surface de plancher de 999,80 m<sup>2</sup> et entièrement loué.

Motif justifiant la convention : Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de Bleecker d'investir dans de nouveaux actifs immobiliers sécurisés.

Modalités : Le montant de cette acquisition s'élève à 16 000 000 € HT. Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 7.067.000 € au moyen de fonds propres, et pour un montant de 8.933.000 € par la reprise d'emprunts bancaires de 4.2M€ et de 4.7M€ liés à l'actif. Ces financements sont rémunérés respectivement au taux Euribor 3 mois, majoré d'une marge de 2,50 % l'an et au taux Euribor 3 mois, majoré d'une marge de 2 % l'an, avec une échéance au 30 septembre 2028.

## **II. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **1 Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

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

#### ***1.1. Contrat de gestion avec la SNC SINOUE IMMOBILIER***

Personnes concernées : Madame Muriel Marcilhacy-Giraud et Monsieur Philippe Bucheton, Membres du Directoire.

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

- Prestations d'assistance à la stratégie du groupe,
  - Prestations d'acquisition :
    - 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,
  - Prestations d'asset management.

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

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

Cette convention a été tacitement renouvelée le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour une durée de 5 ans.

Modalités : Le montant total constaté en charge sur l'exercice au titre de ce contrat s'élève à 4 560 375 € HT et correspondant quasi exclusivement aux prestations d'assistance et d'asset management.

### ***1.2. Conventions de licence non exclusive de la marque "BLEECKER" au profit des filiales et sous-filiales***

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

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

- le nom BLEECKER qui a fait l'objet :
  - d'un enregistrement en date du 03.04.2002 auprès de l'INPI PARIS sous le numéro national 02 3 157 262, renouvelé le 04.04.2012 puis renouvelé le 09.03.2022,
  - d'un enregistrement auprès de l'OHMI en date du 04.05.2005 sous le numéro 003530664, renouvelé le 03.11.2013 puis renouvelé le 12.05.2023 ;
- le logotype attaché qui a fait l'objet :
  - d'un enregistrement auprès de l'INPI PARIS le 07.06.2002 sous le numéro national 02 3 168 214, renouvelé le 22.03.2012 puis renouvelé le 06.04.2022,
  - d'un enregistrement auprès de l'OHMI en date du 09.06.2005 sous le numéro 003507878, renouvelé le 03.11.2013 puis renouvelé le 12.05.2023.

Cette convention a été renouvelée le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 31 décembre 2026.

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

**1.3. Convention de compte courant non bloqué conclue avec la SAS AM DEVELOPPEMENT**

Personne concernée : Monsieur Philippe BUCHETON, Membre du Directoire.

Nature et objet : Mise à disposition de compte courant. Au 31 août 2025, le compte courant de la SAS AM DEVELOPPEMENT s'élève à 4 240 798 €. Conformément à l'avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 à la convention du 31 août 2011, le compte courant est rémunéré sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Modalités : Les intérêts pris en charge au cours de l'exercice s'élèvent à 42 700 € HT.

**1.4. Convention de compte courant non bloqué conclue avec la SARL THALIE**

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

Nature et objet : Mise à disposition de compte courant. Au 31 août 2025, le compte courant de la SARL THALIE s'élève à 12 710 426 €. Conformément à l'avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 à la convention du 31 août 2011, le compte courant est rémunéré sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés.

Modalités : Les intérêts pris en charge au cours de l'exercice s'élèvent à 108 475 € HT.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 18 décembre 2025

Les commissaires aux comptes

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

**Farec**

  
Arnold Dekeister  
Associé

  
Lionel Escaffre  
Associé

  
Marie-Pierre Davidson  
Associée