

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

COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 AOUT 2025

ANNEXE 2 – Comptes consolidés au 31 août 2025

I. BILAN CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2025	BLEECKER 31 08 2024
		K € NET IFRS	K € NET IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS		583 746	564 874
Immobilisations incorporelles	9.1.1.1	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000
Immeubles de placement	9.1.1.2	574 975	560 050
Immobilisations corporelles		574 975	560 050
Participations dans les entreprises associées	9.1.1.3	5 577	0
Autres actifs non courants	9.1.1.4	195	1 824
Immobilisations financières		5 771	1 824
ACTIFS COURANTS		25 331	27 402
Actifs destinés à la vente	9.1.1.2	0	0
Clients et comptes rattachés	9.1.1.5	18 213	14 359
Avances et acomptes versés	9.1.1.6	228	789
Autres créances courantes	9.1.1.7	5 742	7 115
Instruments financiers dérivés	9.1.1.8	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.1.1.9	1 148	5 138
TOTAL ACTIF		609 077	592 276

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

		BLEECKER 31 08 2025	BLEECKER 31 08 2024
	Notes	K €	K €
PASSIF		NET IFRS	NET IFRS
CAPITAUX PROPRES		249 848	259 261
Capital social	9.1.2.1	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		8	8
Réserves consolidées Groupe		238 466	279 804
Résultat de l'exercice Groupe		-9 414	-41 338
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		249 848	259 261
Réserve intérêts minoritaires		0	0
Résultat intérêts minoritaires		0	0
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		0	0
Passifs financiers non courants	9.1.2.2	304 335	296 297
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		238 583	226 296
> Dont CBI		65 752	70 001
> Dont emprunt obligataire		0	0
Autres passifs non courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus	9.1.2.3	5 854	5 165
Provisions pour risques et charges	9.1.2.4	3 538	0
PASSIFS NON COURANTS		313 727	301 462
Autres passifs courants	9.1.2.5	17 622	12 690
Passifs financiers courants	9.1.2.2	27 879	18 862
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit		5 304	12 893
> Dont CBI		4 249	4 052
> Dont instruments financiers dérivés		1 375	852
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0
> Dont emprunt obligataire		0	0
> Dont autres		16 951	1 064
PASSIFS COURANTS		45 502	31 552
TOTAL PASSIF		609 077	592 276

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	BLEECKER 31 08 2025 K € NET IFRS	BLEECKER 31 08 2024 K € NET IFRS
COMPTE DE RESULTAT			
Revenus locatifs	9.2.1	24 508	29 958
Autres produits		76	251
Produits opérationnels		24 584	30 209
Charges externes		12 572	16 144
Impôts et taxes		1 430	2 530
Dotations aux provisions		3 532	31
Autres charges		25	90
Charges opérationnelles	9.2.3	17 559	18 795
Juste valeur des immeubles	9.1.1.2	-1 795	-18 532
Résultat opérationnel avant cession d'actif		5 230	-7 118
Résultat des cessions d'actifs	9.1.1.2	0	-16 193
Résultat opérationnel après cession d'actif		5 230	-23 311
Produits des autres valeurs mobilières		0	0
Autres produits financiers		97	370
Produits financiers		97	370
Intérêts et charges financières	9.2.4	14 218	17 544
Juste valeur des instruments financiers	9.2.4	522	852
Charges financières		14 740	18 397
Coût de l'endettement financier	9.2.4	-14 644	-18 027
Quote-part de résultat des entreprises associées		0	0
Impôts		0	0
Résultat net		-9 414	-41 338
Part du Groupe		-9 414	-41 338
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat par action		-8,37	-36,76
Résultat dilué par action		-8,37	-36,76

Le nombre d'actions BLEECKER SA est au 31 08 2025 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2025 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686
-2 000
<hr/> 1 124 686

	BLEECKER 31 08 2025	BLEECKER 31 08 2024
	K €	K €
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	NET IFRS	NET IFRS
Résultat net	-9 414	-41 338
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Impôts liés		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-9 414	-41 338
<i>Dont part groupe</i>	-9 414	-41 338
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	0

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K €)	Notes	31-août-25	31-août-24
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		(9 414)	(41 338)
Part relative aux intérêts minoritaires			
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>	9.1.1.2	0	16 193
<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>	9.1.2.4	3 538	
<i>Juste valeur des immeubles</i>	9.1.1.2	1 795	18 532
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		522	852
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	9.2.4	14 121	17 175
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		10 563	11 414
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	9.1.1.10	3 702	(3 348)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		14 265	8 066
Investissements :			
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	(7 787)	(7 409)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>			0
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>			
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>			
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9.1.1.2	0	104 227
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>			
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>			0
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre*</i>		(5 576)	
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(13 364)	96 817
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.2.2	24 791	20 353
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	9.1.2.2	(15 812)	(112 058)
<i>Intérêts versés</i>		(14 491)	(14 392)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>			
<i>Distribution aux minoritaires</i>			0
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>			
<i>Augmentations et réduction de capital</i>			
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>			
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(5 510)	(106 096)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		(4 610)	(1 212)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	9.1.1.9	5 138	6 351
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9.1.1.9	527	5 138

*La variation est principalement due à l'acquisition de 50 % des titres de la SCI BUSSY FL durant l'exercice.

IV. TABEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€	Nombre d'actions net d'auto détention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
au 31 08 2023	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	298 482	-26 009	300 600	0	300 600
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2023								-26 009	26 009			
Résultat de la période									-41 338	-41 338		-41 338
Variations de périmètre												0
au 31 08 2024	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	272 473	-41 338	259 261	0	259 261
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2024								-41 338	41 338			
Résultat de la période									-9 414	-9 414		-9 414
Variations de périmètre												0
au 31 08 2025	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	231 135	-9 414	249 848	0	249 848

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et bureaux.

Les comptes consolidés au 31 août 2025 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 27 novembre 2025 et présentés au Conseil de surveillance le même jour.

1 FAITS SIGNIFICATIFS

1.1 ÉVÉNEMENTS SUR LA PERIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2024 AU 31 AOÛT 2025

L'exercice clos le 31 août 2025 est marqué par un contexte géopolitique et économique complexes. Ce contexte constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières, sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Malgré ce contexte, l'impact reste modéré pour le Groupe Bleecker, grâce à son positionnement sur des actifs « prime » et sa stratégie de valorisation.

1.1.1 PATRIMOINE

Dans le cadre de sa stratégie :

- la SA BLEECKER a acquis, le 6 août 2025, un ensemble immobilier à usage de bureau sis à PARIS 11^{ème} d'une surface de 1.021 m².
- la SAS RAVEL a acquis, le 28 août 2025, 50 % des titres de la SCI BUSSY FL, laquelle détient un ensemble immobilier à usage commercial sis à BUSSY-SAINT-GEORGES (77), d'une surface de 2.554 m².

Le montant global de ces investissements s'élève à 19,4 M€.

1.1.2 ACTIVITE LOCATIVE

Les revenus locatifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 24,5 M€, contre 29,9 M€ au titre de l'exercice précédent. A périmètre constant, les revenus locatifs progressent, principalement grâce à la prise d'effet de nouveaux baux et au plein effet des baux sur l'actif immobilier de la SARL GABRIELLI (Paris 15^{ème}).

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2025, ont principalement pris effet de nouveaux baux sur une surface cumulée de 1.018 m² représentant un loyer annuel cumulé de 861 K€ HT/HC.

1.1.3 FINANCEMENT

Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis à PARIS (11^{ème}) à hauteur de 8,9 M€ par la reprise des emprunts bancaires de 4,2 M€ et 4,7 M€ 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.

1.1.4 VARIATION DE PERIMETRE

Dans le cadre de la rationalisation et de la simplification des structures juridiques du Groupe, plusieurs opérations ont été réalisées sur l'exercice :

- La SA Bleecker a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 7 juillet 2025, de la SAS ILO 123. La transmission universelle du patrimoine de la SAS ILO 123 a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 8 août 2025.
- Les SARL Lulli, Mahler, Mallarme, Molière, Moussorgski, Ravel et Wagner ont été transformées en SAS.

1.1.5 PROPOSITION DE RECTIFICATION

Au 31 août 2025, la provision pour risques et charge correspond à un avis de rectification reçue de l'administration. Cette provision d'un montant de 3.5M€ représente l'intégralité de la proposition de rectification reçue (principal et intérêts) soit le risque maximum estimé à date. La Direction du Groupe Bleecker, assistée de ses conseils fiscalistes, utilise tous les moyens disponibles pour faire valoir son droit. La procédure précontentieuse est actuellement au stade du recours hiérarchique.

1.2 ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS AU 31 AOÛT 2025

Aucun évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

2 EVOLUTION DU CAPITAL

	Nb actions	Nominal en €	Capital en €
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2024 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70
Nombre d'actions autorisées, émises et mises en circulation au 31/08/2025 (*)	1 126 686	18,45	20 787 356,70

(*) dont 2 000 actions BLEECKER auto-détenues.

3 COMPOSITION DU CAPITAL

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

Au 31 août 2025 :

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

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

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

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

Dans le cadre de ce pacte et au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD et Monsieur Philippe BUCHETON, ont consécutivement à l'annulation des 30.000 actions auto-détenues par la société BLEECKER, informé l'AMF au titre de la variation du concert, détenir au 10 juin 2014, 427.526 actions BLEECKER représentant autant de droits de vote, soit 37,94% du capital et des droits de vote de BLEECKER, calculés en tenant compte du solde des actions auto-détenues, sur la base d'un capital composé de 1.126.686 actions et d'un nombre de 1.126.686 droits de vote déterminé en application de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

4 **EVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER**

	du 01 09 2023 au 31 08 2024	du 01 09 2024 au 31 08 2025
Cours +haut	195 €	163 €
Cours +bas	135 €	109 €
Cours moyen	161 €	131 €

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

Conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31.08.2025, 2.000 actions représentant 0,18 % du capital social sont inscrites au nom de la Société.
Par ailleurs, aucune action n'a fait l'objet de réallocation.

5 **PARTIES LIEES**

5.1 **REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS**

	31 08 2025	31 08 2024
Rémunération du Directoire		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération du Conseil de surveillance		
Salaires bruts	0€	0€
Rémunération fixe totale (montant brut annuel maximum)	24.000€	24.000€

5.2 **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

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

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management et de la gestion locative de ses actifs immobiliers, confiés à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management, d'asset stratégie et de gestion locative. Les rémunérations facturées pendant l'exercice clos le 31 août 2025, s'élèvent à 4.178.068 € HT au titre de l'asset management contre 5.019.074 € HT pour l'exercice précédent, à 556.658 € HT au titre de la gestion locative contre 696.814 € HT pour l'exercice précédent, et à 4.200.375 € HT pour l'asset stratégie contre 4.995.825 € HT pour l'exercice précédent. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation, se sont élevées au titre de l'exercice à 680.674 € HT contre 2.534.130 € HT au titre de l'exercice précédent. Ce dernier comprenait principalement les honoraires de commercialisation liés à la cession des actifs lors de l'exercice précédent.
- La SAS MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
 - un contrat de sous-location à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.01.2022 pour une surface de 3.400 m² environ et une durée de 10 ans fermes. La durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé :
 - que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029, ou dès lors que celui-ci prendra fin de manière anticipée ;
 - le loyer annuel actuel s'élève 3.770.619 € HT.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 24.000 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2025, contre 25.600 € HT pour l'exercice précédent.
- La SAS MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 09.03.2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 38.333 € HT contre 36.908 € HT pour l'exercice précédent.
- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement au 31 août 2025 à 12.710.426 € et 4.240.798 €. Les comptes courants ont été rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts versés sur l'exercice au titre des comptes courants des sociétés THALIE et AM DEVELOPPEMENT, s'élèvent respectivement à 108.475 € et à 42.700 € au 31 août 2025 contre 1.167.076 € et à 366.764 € au titre de l'exercice précédent.
- La SARL GABRIELLI, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 123 boulevard de Grenelle à PARIS (75015), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1^{er} septembre 2022 portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 1.896.659 € HT contre 1.804.864 € HT au titre de l'exercice précédent.

- BLEECKER a acquis, le 6 août 2025, auprès de la SNC 18 AICARD un ensemble immobilier à usage de bureaux situé dans le 11^e arrondissement de Paris, d'une surface de 1 021 m², pour un prix de 16 M€.
- La SAS RAVEL, filiale à 100 % de BLEECKER, a acquis le 28 août 2025 auprès de la SARL PICABIA 50% des titres de la SCI BUSSY FL, moyennant le prix de 3,4 M€.

6 ENGAGEMENTS DE BLEECKER

6.1 HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DES PRETEURS DE DENIERS

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques et/ou des Privilèges des Prêteurs de Deniers (PPD) donnés en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 31 08 2025	Tirages des prêts réalisés	Tirages à appeler	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 31 08 2025	Capital restant dû au 31 08 2024
				Hypothèques	PPD		
SA BLEECKER	8 933 000 €	8 933 000 €	0 €	5 205 200 €	4 621 100 €	8 933 000 €	0 €
SARL GABRIELLI	128 000 000 €	128 000 000 €	0 €	96 107 351 €	39 572 649 €	123 053 500 €	126 530 000 €
SAS LULLI	4 200 000 €	4 200 000 €	0 €	4 620 000 €	0 €	3 906 000 €	3 990 000 €
SAS MAHLER	21 769 919 €	21 769 919 €	0 €	12 258 415 €	10 600 000 €	18 176 250 €	18 569 250 €
SAS MALLARME	16 007 000 €	16 007 000 €	0 €	15 129 400 €	3 008 300 €	13 950 000 €	14 250 000 €
SAS MOUSSORGSKI	15 389 984 €	15 389 984 €	0 €	16 159 484 €	0 €	13 042 500 €	13 324 500 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	20 155 688 €	0 €	21 968 614 €	0 €	16 881 250 €	17 343 750 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	19 545 688 €	0 €	13 690 807 €	4 568 157 €	13 687 500 €	14 062 500 €
SCI 176 RIVOLI	20 000 000 €	20 000 000 €	0 €	6 130 960 €	15 869 040 €	19 885 216 €	19 952 118 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	13 300 000 €	0 €	3 631 137 €	10 998 863 €	12 352 375 €	12 635 000 €
	267 301 279 €	267 301 279 €	0 €	196 880 232 €	87 259 246 €	243 867 592 €	240 657 118 €

6.2 NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI 176 RIVOLI	1.000 parts sociales	100%
SCI 30 HAUSSMANN	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SAS LULLI	6.100 parts sociales	100%
SAS MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SAS MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SAS MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SAS MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%

Des engagements de non-cession de titres ont été pris sur les titres des SARL GABRIELLI, SAS MALLARME, SAS LULLI, SCI 14 RUE LAFAYETTE, SCI 15 RUE LAFAYETTE, SCI 30 HAUSSMANN et SCI 176 RIVOLI.

6.3 NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Le contrat de crédit-bail immobilier, consenti à la société MOLIERE a été nanti au profit des pools de crédits-bailleurs.

6.4 CAUTIONS BANCAIRES DONNEES

La SA BLEECKER s'est portée caution de la SARL MOLIERE, à concurrence de 3,7 M€ dans le cadre de la souscription par cette dernière d'une couverture de taux de type swap.

6.5 CAUTIONS BANCAIRES REÇUES

Cautions bancaires reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2024	Montants au 31 08 2025	Objet
SCI 176 RIVOLI	341 143 €	271 386 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	3 532 901 €	3 696 161 €	Caution bancaire locataire
SAS MAHLER	24 762 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SAS MOLIERE	3 557 720 €	3 690 247 €	Caution bancaire locataire
SAS RAVEL	0 €	300 000 €	Garantie de passif

6.6 PROMESSES DE VENTE

Néant.

6.7 COVENANTS

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER et par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

Le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Lors de la signature des contrats d'emprunts, le Groupe s'est engagé à respecter certains des ratios suivants, à savoir :

- Le **Ratio LTV (loan to value)** qui est défini comme le rapport entre l'endettement (encours de l'emprunt relatif à l'immeuble) et la valeur d'expertise hors droit de l'immeuble à une date considérée ;
- Le **Ratio LTV Consolidé** qui est défini comme le rapport entre la dette financière nette consolidée et la valeur consolidée du portefeuille hors droit à une date considérée ;
 - 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce covenant ; les tests correspondants sont réalisés annuellement, semestriellement ou trimestriellement selon les engagements contractuels.
- Le **Ratio DSCR (debt service coverage ratio)** qui est défini comme le rapport entre les revenus locatifs hors taxes et hors charges de l'immeuble prévisionnels (cash-flow) et les frais financiers et l'amortissement de l'emprunt y relatif une période considérée ;
- Le **Ratio DSCR Consolidé** qui est défini pour un portefeuille, comme le rapport entre le cash-flow opérationnel consolidé et le service de la dette consolidé des emprunts y relatifs sur une période considérée ;
 - 9 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce covenant ; les tests sont réalisés annuellement, semestriellement ou trimestriellement selon les engagements contractuels.
- Le **Ratio ICR (interest coverage)** qui est défini comme le rapport entre la somme des loyers hors taxes et hors charges prévisionnels de l'immeuble et les intérêts de l'emprunt y relatif sur une période considérée ;
- Le **Ratio ICR Consolidé** qui est défini pour un portefeuille, comme le rapport entre les revenus locatifs consolidés et les intérêts consolidés des emprunts y relatifs sur une période considérée.
 - 2 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce covenant ; les tests sont réalisés semestriellement.

Le non-respect d'un de ces covenants entraînerait l'obligation de remboursement anticipé partiel de l'emprunt afférent ou la constitution de réserves de liquidités jusqu'à atteindre les ratios détaillés ci-dessous :

➤ **Emprunt bancaire contracté le 18 février 2022, porté par un portefeuille de cinq actifs.**

Capital restant dû au 31 août 2025 : 60 777 K€.

Covenants :

- LTV : le ratio LTV doit être respecté à tout moment jusqu'au 31 décembre 2025 (inclus) les obligations suivantes :
 - Le ratio LTV consolidé doit être inférieur ou égal à 65 %
 - Ratio LTV Immeuble doit être inférieur ou égal à 70 %
- DSCR consolidé : le ratio testé semestriellement devra être supérieur ou égal à 105%, jusqu'à la date d'échéance finale :

Au 31 août 2025, l'ensemble des ratios sont respectés : le LTV consolidé ressort à 58,5 % et le ratio DSCR consolidé, s'établit à 125,4 %.

➤ **Emprunt bancaire contracté le 30 août 2023, porté sur un actif.**

Capital restant dû au 31 août 2025 : 19 885 K€.

Covenants :

- LTV : le ratio LTV devra être inférieur ou égal à 65 %, pendant toute la durée du Contrat.
- DSCR : le ratio testé annuellement devra être supérieur ou égal à 110 %, pendant toute la durée du Contrat ;

Au 31 août 2025, l'ensemble des ratios sont respectés : le ratio LTV au 31 août 2025 ressort à 58,5 % et le ratio DSCR, s'établit à 112,7 %.

➤ **Emprunt bancaire contracté le 30 avril 2018, porté par un portefeuille de deux actifs.**

Capital restant dû au 31 août 2025 : 31 219K€.

Covenants :

- LTV : le ratio LTV consolidé devra être inférieur à 65 %, entre le 8 décembre 2024 et le 8 décembre 2025 ;
- DSCR : le ratio, testé semestriellement, devra être supérieur ou égal à 120%, jusqu'à la date d'échéance finale ;
- ICR : le ratio, testé semestriellement, devra être supérieur ou égal à 225%, jusqu'à la date d'échéance finale ;

Au 31 août 2025, l'ensemble des ratios sont respectés : le ratio LTV consolidé ressort à 45% et les ratios DSCR et ICR s'établissent à respectivement 219,4% et 538,6%.

➤ **Emprunt bancaire contracté le 30 août 2023, porté par un actif.**

Capital restant dû au 31 août 2025 : 8 933 K€.

Covenants :

- LTV : le ratio LTV devra être inférieur ou égal à 65 %, pendant toute la durée du Contrat.

Au 31 août 2025, le ratio est respecté : il ressort à 53,2 %.

➤ **Emprunt bancaire contracté le 29 juin 2023, porté par un actif.**

Capital restant dû au 31 août 2025 : 123 053 K€.

Covenants :

- LTV : le ratio LTV doit être maintenu pour les trois premières années, comme suit :
 - Ratio LTV Soft doit être inférieur ou égal à 70 %
 - Ratio LTV Hard doit être inférieur ou égal à 77,5 %
- DSCR : le ratio DSCR, calculé trimestriellement, devra être supérieur ou égal à 103 % dans la troisième année du Contrat

Au 31 août 2025, le ratio DSCR est respecté : il s'établit à 106%.

S'agissant du ratio LTV, le seuil « hard » (i.e entraînant l'exigibilité anticipée) est respecté, mais un bris « soft » (i.e n'entraînant pas l'exigibilité anticipée immédiate du prêt), a été constaté en date du 15 juillet 2024.

Il est précisé que la société concernée a obtenu un accord du Prêteur pour être dispensée, jusqu'au 30 avril 2026, de l'obligation de rembourser, par apport de fonds propres complémentaires, une partie du crédit, afin de ramener le ratio LTV sous le seuil soft applicable.

Jusqu'à cette échéance, la société verse son Excess Cash-Flow sur un compte de remédiation ouvert et nanti dans les livres du Prêteur ;

Ainsi, après impacts des amortissements contractuels du 15 octobre 2024 au 15 avril 2026 mais aussi des remboursements anticipés, liés aux mesures de remédiation précitées, l'encours du prêt devrait être réduit de telle manière à satisfaire à nouveau le covenant LTV à la date de test du 30 avril 2026.

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.

7 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.

8 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

8.1 REFERENTIEL

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 août 2025 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2024.

8.2 PRESENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Au compte de résultat, les dotations aux provisions, constatées en charges opérationnelles, sont présentées nettes des reprises sur provisions de la période après imputation préalable sur les charges correspondantes aux provisions utilisées.

8.3 NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS DES NORMES IFRS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2024

Les principes comptables appliqués sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés au 31 août 2024. Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1er septembre 2024 n'ont pas eu d'effet significatif sur les états financiers du Groupe.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 août 2025 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2024 à l'exception des amendements et interprétations entrés en vigueur.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers
- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir
- Amendements à IFRS 16 Contrat de location

8.4 NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A COMPTER DES EXERCICES OUVERTS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2025

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB et approuvées par l'Union Européenne en 2024 sont les suivantes d'application aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2025 :

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères
- Amendements à IFRS 9 Instruments financiers et IFRS 7 Instrument financiers : information à fournir
- Améliorations annuelles - Volume 11.

8.5 METHODES DE CONSOLIDATION

L'ensemble des filiales du Groupe BLEECKER entre dans le périmètre de consolidation.

La méthode de consolidation est déterminée par le niveau de contrôle exercé par le Groupe :

- Intégration globale : elle s'applique aux sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif.
- Mise en équivalence : elle s'applique aux sociétés pour lesquelles le Groupe exerce uniquement une influence notable.

Toutes les sociétés intégrées du groupe clôturent leurs comptes au 31 août à l'exception de la société SCI BUSSY FL qui clôture au 31 décembre. Elle a donc été consolidée sur la base d'une situation comptable établie au 31 août 2025.

8.5.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 14 sociétés.

Sauf mention expresse, les pourcentages des droits de vote sont identiques à la quote-part de capital détenue.

IG : Intégration Globale

MEE : Mise en équivalence

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle		Méthode de consolidation		% Intérêts	
			31 08 2025	31 08 2024	31 08 2025	31 08 2024	31 08 2025	31 08 2024
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante					
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	IG	IG	100	100
ILO 123 SAS	949 921 266	Paris	0	100	IG	IG	0	100
LULLI SAS	437 952 096	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MAHLER SAS	444 344 436	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MALLARME SAS	440 193 795	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOLIERE SAS	435 372 826	Paris	100	100	IG	IG	100	100
MOUSSORGSKI SAS	440 259 380	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	IG	IG	100	100
SCI BUSSY FL	494 318 918	Paris	50	N/A	MEE	N/A	50	N/A
RAVEL SAS	437 936 727	Paris	100	100	IG	IG	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	IG	IG	100	100
WAGNER SAS	444 344 105	Paris	100	100	IG	IG	100	100

8.5.2 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ELIMINATIONS

8.5.2.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

8.5.2.2 Opérations réciproques

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

8.6 METHODES COMPTABLES

8.6.1 EVALUATION DE LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)

L'IFRS 13 définit la notion de juste valeur comme le prix qui serait payé pour le transfert d'un passif ou par la vente d'un actif lors d'une transaction entre des intervenants du marché à date de valorisation.

La norme IFRS 13 reprend la hiérarchie de la juste valeur retenue par l'IFRS 7, Instruments financiers :

- 1^{er} niveau : uniquement des prix cotés sur un marché actif pour un instrument identique et sans aucun ajustement
- 2^{ème} niveau : juste valeur déterminée à partir de données observables, soit directement (tel qu'un prix), soit indirectement (i.e. calculées à partir d'un autre prix), mais autres qu'un prix coté sur un marché actif relevant du niveau 1
- 3^{ème} niveau : juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché.

La norme IFRS 13 étend cette hiérarchie à l'évaluation de la juste valeur de tous les actifs et passifs (financiers et non financiers). Elle apporte également des précisions sur les principes à suivre pour classer une évaluation dans un des trois niveaux de la hiérarchie.

Immeubles de Placement :

Le Groupe Bleecker a confié à Cushman & Wakefield Valuation France 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 2016 – 8^{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 taux de croissance des loyers et des hypothèses de marché (tels que les taux de capitalisation et d'actualisation) connues à août 2025.

A la suite de l'adoption de la norme IFRS 13 à compter de l'exercice clos au 31 août 2014, les méthodes de valorisation des actifs utilisées par Cushman & Wakefield sont inchangées : soit la méthode par Discounted Cash-Flow (ci-après « DCF ») ou soit la méthode par capitalisation.

Depuis le 31 août 2023, Cushman & Wakefield a adapté sa méthodologie par rapport au contexte économique et selon la typologie de l'actif (multi-locataire, mono-locataire...) orientant vers une généralisation du Discounted Cash-Flow ; la méthode par capitalisation du revenu étant généralement retenue dans le cas des immeubles monolocataires (cf. §8.6.3).

Des informations complémentaires sur ces méthodes sont publiées au point 8.6.3, lequel inclut les taux de rendement.

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 les établissements de crédit concernés. 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).

8.6.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant, en date du 31 octobre 2024.

8.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Valuation France (C&W Valuation France) 185, Avenue de Général de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92 200).

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

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus

locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

i. Taux de rendement minimum et maximum au 31 août 2025

ii.

	2025	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
Bureau	3,81 %	4,50 %
Paris	3,81 %	4,50 %
Usage mixte	4,03 %	4,40 %
Paris	4,03 %	4,40 %

iii. Taux de rendement minimum et maximum au 31 août 2024

	2024	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
Bureau	3,81 %	4,30 %
Paris	3,81 %	4,30 %
Usage mixte	3,99 %	4,42 %
Paris	3,99 %	4,42 %

L'expert indépendant établit, à titre indicatif, une étude du marché immobilier se référant aux transactions intervenues sur la commune du bien et fait ressortir la valeur locative estimée en fonction de la superficie et de l'année de construction du ou des immeubles. L'immobilier logistique a su maintenir une bonne dynamique en dépit de la crise en raison de l'évolution des modes de consommation.

Les coûts des travaux à réaliser dans le cadre des justes valeurs retenues, au 31 août 2025, sont appréhendés économiquement.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe BLEECKER pour être évalués en juste valeur.

Afin de retranscrire au mieux le contexte économique actuel marqué par un manque de visibilité du marché d'investissement compte tenu des conditions financières (taux d'intérêts à des niveaux toujours élevés) les différents organismes et groupes de travail réglementant la profession d'expert immobilier (RICS, IFEI, AFREXIM...) orientent ces derniers vers une généralisation de la méthode par Discounted Cash-Flow, dans leurs évaluations.

Sur la base de ces préconisations, Cushman & Wakefield a adapté (depuis le 31 août 2023) ses méthodes d'évaluation pour la campagne d'expertise des actifs du Groupe BLEECKER au 31 août 2025, puisque Cushman & Wakefield ne retient pas uniquement la méthode de capitalisation Hardcore and Topslice mais adapte son approche compte tenu du contexte décrit ci-dessus et des caractéristiques intrinsèques de l'actif (positionnement, multi/mono locataires, mouvements locatifs...).

Ainsi, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par l'expert indépendant, pourraient varier significativement selon l'évolution :

- du taux de rendement de sortie ;
- du taux d'actualisation ;

- du taux de capitalisation des revenus ; et
- de la Valeur Locative de Marché (VLM).

Ces différents indicateurs sont définis dans le glossaire, ci-après :

TAUX DE RENDEMENT DE SORTIE

Dans le cadre d'une expertise immobilière, taux utilisé dans la méthode des Discounted Cash-Flow (DCF). Taux de marché permettant le calcul de la valeur de revente potentielle de l'immeuble à l'issue de la période de détention.

TAUX D'ACTUALISATION DES REVENUS

Dans le cadre d'une expertise immobilière, taux utilisé dans la méthode des Discounted Cash Flow (DCF). Dans cette méthode, l'expert immobilier émet des projections des flux de trésorerie futurs, des indexations de loyer et du rendement au cours de la période concernée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle à l'issue de la période de détention. Ces flux de trésorerie sont actualisés.

TAUX DE CAPITALISATION

Dans le cadre d'une expertise immobilière, taux utilisé dans la méthode par capitalisation des revenus. Taux de marché permettant le calcul de la valeur vénale d'un actif, à partir des loyers de marché de cet actif.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

Les actifs sis PARIS 11^{ème} et BUSSY SAINT GEORGES ayant été acquis en fin d'exercice, ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une expertise. L'actif sis PARIS 11^{ème} est entré à sa valeur d'acquisition et l'actif sis BUSSY SAINT GEORGES est une mise en équivalence.

Ainsi, au 31 août 2025, la valeur du portefeuille soumis à expertise (10 actifs /12) s'établit à 558 975 K€, dont 370 470 K€ évalués selon la méthode des Discounted Cash-Flow et 188 505 K€ selon la méthode de capitalisation. Pour mémoire, au 31 août 2024, la valeur du portefeuille soumis à expertise (10 actifs /10) s'établissait à 560 050 K€, dont 377 850 K€ évalués selon la méthode des Discounted Cash-Flow et 182 200 K€ selon la méthode de capitalisation.

1) La méthode par Discounted Cash-Flow (ci-après « DCF »)

La méthode DCF permet de retranscrire de façon beaucoup plus précise les éléments et événements futurs (au cours des 10 prochaines années) allant impacter la vie de l'actif évalué. Cette méthode est la seule à pouvoir retranscrire par exemple l'augmentation de l'OAT à 10 ans moy. 6 mois, l'inflation, les taux d'actualisation, les progressions de valeurs locatives, d'indexations, ou encore les taux de rendement de sortie. Ainsi, par défaut, l'expert a retenu la méthode DCF lorsque l'actif évalué présente notamment les caractéristiques suivantes :

- Immeuble multilocataires
- Simulation de départ et prise en compte d'hypothèses de renouvellement
- Marché dynamique
- Projet à modéliser sur un horizon inférieur à 15 ans (pondération entre un cash-flow et une valeur de reconversion foncière en sortie).

1.1) Etat de sensibilité sur taux de rendement :

Typologie des actifs	Au 31/08/25	Evolution du taux de rendement (DCF)						
	Moyenne des taux de rendement	-100bps	-50 bps	-25bps	0bps	+25bps	+50 bps	+100bps
Bureau								
Paris	4,50%	230 220	209 040	200 310	192 550	185 620	179 380	168 590
Variation (en K€)		37 670	16 490	7 760		-6 930	-13 170	-23 960
Usage mixte								
Paris	4,19%	217 910	195 200	186 030	177 920	170 810	164 440	153 540
Variation (en K€)		39 990	17 280	8 110		-7 110	-13 480	-24 380
TOTAL		448 130	404 240	386 340	370 470	356 430	343 820	322 130
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>								
		77 660	33 770	15 870		-14 040	-26 650	-48 340
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>								
		21%	9%	4%		-4%	-7%	-13%

Typologie des actifs	Au 31/08/24	Evolution du taux de rendement (DCF)						
	Moyenne des taux de rendement	-100bps	-50 bps	-25bps	0bps	+25bps	+50 bps	+100bps
Bureau								
Paris	4,30%	245 390	221 210	211 360	202 650	194 900	187 960	176 040
Variation (en K€)		42 740	18 560	8 710		-7 750	-14 690	-26 610
Usage mixte								
Paris	4,24%	213 930	191 950	183 070	175 200	168 300	162 100	151 500
Variation (en K€)		38 730	16 750	7 870		-6 900	-13 100	-23 700
TOTAL		459 320	413 160	394 430	377 850	363 200	350 060	327 540
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>								
		81 470	35 310	16 580		-14 650	-27 790	-50 310
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>								
		22%	9%	4%		-4%	-7%	-13%

1.2) Etat de sensibilité sur taux d'actualisation :

Typologie des actifs	Au 31/08/25	Evolution du taux d'actualisation (DCF)						
	Moyenne des taux d'actualisation	-100bps	-50 bps	-25bps	0bps	+25bps	+50 bps	+100bps
Bureau								
Paris	5,75%	207 090	199 660	196 070	192 550	189 130	185 770	179 270
Variation (en K€)		14 540	7 110	3 520		-3 420	-6 780	-13 280
Usage mixte								
Paris	5,38%	191 870	184 760	181 320	177 920	174 690	171 470	165 270
Variation (en K€)		13 950	6 840	3 400		-3 230	-6 450	-12 650
TOTAL		398 960	384 420	377 390	370 470	363 820	357 240	344 540
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>								
		28 490	13 950	6 920		-6 650	-13 230	-25 930
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>								
		8%	4%	2%		-2%	-4%	-7%

Typologie des actifs	Au 31/08/24	Evolution du taux d'actualisation (DCF)						
	Moyenne des taux d'actualisation	-100bps	-50 bps	-25bps	0bps	+25bps	+50 bps	+100bps
Bureau								
Paris	5,75%	218 020	210 160	206 360	202 650	199 020	195 470	188 600
Variation (en K€)		15 370	7 510	3 710		-3 630	-7 180	-14 050
Usage mixte								
Paris	5,57%	188 810	181 860	178 530	175 200	172 030	168 900	162 830
Variation (en K€)		13 610	6 660	3 330		-3 170	-6 300	-12 370
TOTAL		406 830	392 020	384 890	377 850	371 050	364 370	351 430
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>								
		28 980	14 170	7 040		-6 800	-13 480	-26 420
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>								
		8%	4%	2%		-2%	-4%	-7%

2) La méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation du revenu, dans sa version classique, moins utilisée que la méthode du DCF, a généralement été retenue dans le cas des immeubles monolocataires.

2.1) Etat de sensibilité sur taux de capitalisation :

Typologie des actifs	Au 31/08/25	Evolution du taux de capitalisation (Capitalisation)						
	Moyenne des taux de capitalisation	-100bps	-50 bps	-10bps	0bps	+10bps	+50 bps	+100bps
Bureau								
Paris	4,02%	254 870	216 720	193 550	188 505	183 730	166 810	149 580
Variation (en K€)		66 365	28 215	5 045		-4 775	-21 695	-38 925
TOTAL		254 870	216 720	193 550	188 505	183 730	166 810	149 580
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>		66 365	28 215	5 045		-4 775	-21 695	-38 925
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>		35%	15%	3%		-3%	-12%	-21%

Typologie des actifs	Au 31/08/24	Evolution du taux de capitalisation (Capitalisation)						
	Moyenne des taux de capitalisation	-100bps	-50 bps	-10bps	0bps	+10bps	+50 bps	+100bps
Bureau								
Paris	3,99%	246 300	209 420	187 030	182 200	177 530	161 170	144 530
Variation (en K€)		64 100	27 220	4 830		-4 670	-21 030	-37 670
TOTAL		246 300	209 420	187 030	182 200	177 530	161 170	144 530
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>		<i>64 100</i>	<i>27 220</i>	<i>4 830</i>		<i>-4 670</i>	<i>-21 030</i>	<i>-37 670</i>
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>		<i>35%</i>	<i>15%</i>	<i>3%</i>		<i>-3%</i>	<i>-12%</i>	<i>-21%</i>

3) La méthode par DCF & Capitalisation

3.1) Etat de sensibilité sur valeur locative de marché :

31 /08/2025	Evolution de la valeur locative de marché (Capitalisation & DCF)						
Typologie des actifs	+15%	+10%	+5%	0%	-5%	-10%	-15%
Bureau							
Paris	438 213	419 161	400 108	381 055	362 002	342 950	323 897
Variation (en K€)	57 158	38 106	19 053		-19 053	-38 106	-57 158
Usage mixte							
Paris	204 608	195 712	186 816	177 920	169 024	160 128	151 232
Variation (en K€)	26 688	17 792	8 896		-8 896	-17 792	-26 688
TOTAL	642 821	614 873	586 924	558 975	531 026	503 078	475 129
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>	83 846	55 898	27 949		-27 949	-55 898	-83 846
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>	15%	10%	5%		-5%	-10%	-15%

31/08/2024	Evolution de la valeur locative de marché (Capitalisation & DCF)						
Typologie des actifs	+15%	+10%	+5%	0%	-5%	-10%	-15%
Bureau							
Paris	442 578	423 335	404 093	384 850	365 608	346 365	327 123
Variation (en K€)	57 728	38 485	19 243		-19 243	-38 485	-57 728
Usage mixte							
Paris	201 480	192 720	183 960	175 200	166 440	157 680	148 920
Variation (en K€)	26 280	17 520	8 760		-8 760	-17 520	-26 280
TOTAL	644 058	616 055	588 053	560 050	532 048	504 045	476 043
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i>	<i>84 008</i>	<i>56 005</i>	<i>28 003</i>		<i>-28 003</i>	<i>-56 005</i>	<i>-84 008</i>
<i>Impact sur la valeur du portefeuille (%)</i>	<i>15%</i>	<i>10%</i>	<i>5%</i>		<i>-5%</i>	<i>-10%</i>	<i>-15%</i>

8.6.4 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

La participation dans une société dans laquelle le Groupe exerce une influence notable est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Lors de l'acquisition, le coût de la participation est comparé à la quote-part dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité. Dans le cas d'une prise d'influence notable par étapes, l'écart d'acquisition est calculé par différence entre le prix payé au titre de l'influence notable, augmenté de la juste valeur dans les comptes de la participation antérieurement détenue ; et, la quote-part des actifs identifiables et passifs assumés évalués à la juste valeur à la date de prise d'influence notable. L'écart d'acquisition est comptabilisé, immédiatement en résultat (dans la rubrique Quote-part de résultat des entreprises associées) lorsque celui-ci est négatif et à l'actif, dans la rubrique « Participations dans les entreprises associées » lorsqu'il est positif.

Les actifs immobiliers, répondant à la définition d'un immeuble de placement, détenus par une entreprise associée sont expertisés selon la méthodologie décrite dans la note 8.6.1.

Postérieurement à l'acquisition, la participation est augmentée ou diminuée de la quote-part de résultat net (y compris l'ajustement de valeur des immeubles de placement) dans l'entité détenue ainsi que des distributions reçues de cette entité.

8.6.5 ACTIFS DESTINES A LA VENTE (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BLEECKER s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, le Groupe BLEECKER le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon la méthode de la juste valeur de la manière suivante :

- Immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.
- Immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession, si celle-ci est inférieure à l'expertise.
- Immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

Au 31 août 2025, aucun actif n'est destiné à la vente.

8.6.6 INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

Le Groupe BLEECKER applique la norme IFRS 9. Le Groupe BLEECKER a fait une étude en conformité avec la norme IFRS 9 pour chaque refinancement afin de déterminer le traitement comptable des coûts liés à la renégociation (en résultat ou en frais d'émission de la nouvelle dette).

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 (swaps, 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 instruments financiers doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, et l'efficacité doit être vérifiée. Si la relation de couverture est établie, la variation de valeur de l'instrument financiers, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, par résultat.

Le Groupe a décidé de ne pas tester l'efficacité de ses instruments financiers et en conséquence, les instruments dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

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.

Dans un contexte incertain de variation des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER seraient défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2025, 74,67 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes et 88 % de la dette bancaire à taux variable dispose d'un instrument de couverture de type SWAP.

Il est rappelé que cet instrument de couverture a été souscrit sur l'exercice précédent par la SARL MOLIERE. Le montant couvert s'élève à 67,3 M€ sur une durée de 3 ans, à compter du 1er juillet 2024.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER poursuit sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou à des instruments financiers de couverture de taux.

Ainsi, au 31 août 2025, 97% de l'endettement total du Groupe BLEECKER, soit 302 M€, est stabilisé.

Au 31 août 2025, la dette auprès des établissements financiers exigible à moins d'un an s'élève à 8,8 M€. Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois, compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §8.6.13.2).

8.6.7 CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux créances clients retraitées des prestations intra-groupes, et aux comptes courants débiteurs retraités des comptes courants de BLEECKER dans les sociétés du groupe.

Les autres créances à moins d'un an résultent des créances fiscales, sociales, sur cessions d'immobilisations et sur débiteurs divers.

8.6.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Ce poste comprend les valeurs mobilières de placement et les disponibilités évaluées à leur juste valeur au 31 août 2025.

8.6.9 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 249 848 K€ contre 259 261 K€ au titre de l'exercice précédent.

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.

8.6.10 AVANTAGES AU PERSONNEL

Au 31 août 2025, le Groupe BLEECKER n'emploie pas de salarié. Il n'existe pas d'avantages au personnel.

8.6.11 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS EVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas devenus définitifs.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe 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.

8.6.12 IMPOTS

8.6.12.1 Régime S.I.I.C

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

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

8.6.12.2 IFRIC 21

L'application de l'interprétation IFRIC 21 rend obligatoire la reconnaissance d'un passif au titre des taxes à la date de l'évènement générant l'obligation et conduit à retraiter certaines taxes préalablement étalées sur l'exercice. La taxe concernée par ce retraitement au niveau du Groupe BLEECKER est la taxe foncière et se situe au niveau des charges locatives supportées.

8.6.13 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

8.6.13.1 Le risque de taux d'intérêt

Dans un contexte incertain de variation des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER seraient défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 31 août 2025, 74,67 % de la dette bancaire bénéficie de taux fixes et 88 % de la dette bancaire à taux variable dispose d'un instrument de couverture de type SWAP.

Il est rappelé que cet instrument de couverture a été souscrit sur l'exercice précédent par la SAS

MOLIERE. Le montant couvert s'élève à 67,3 M€ sur une durée de 3 ans, à compter du 1er juillet 2024.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa situation financière, le Groupe BLEECKER poursuit sa politique de gestion du risque de taux, en appréciant au cas par cas l'opportunité du recours à des taux fixes ou à des instruments financiers de couverture de taux.

Ainsi, au 31 août 2025, 97% de l'endettement total du Groupe BLEECKER, soit 302 M€, est stabilisé.

8.6.13.2 Le risque de liquidité

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

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, compte tenu des éléments portés au §6.7, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER et la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

8.6.14 SECTEURS OPERATIONNELS (IFRS 8)

L'information sur les secteurs opérationnels telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme IFRS 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison pour l'exercice clos le 31.08.2024 et pour l'exercice clos le 31.08.2025.

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2025 -

En K€	Paris	Ile de France	Total
Revenus locatifs	24 592	-84	24 508
%	100,3 %	-0,3 %	100,0%
Autres produits d'exploitation	70	6	76
Charges d'exploitation	17 380	179	17 559
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-1 795	0	-1 795
Résultat opérationnel	5 487	-257	5 230
%	104,9 %	-4,9 %	100,0%
Produits Financiers	97	0	97
Charges Financières	14 740	0	14 740
Résultat Financier	-14 644	0	-14 644
%	100,0 %	0,0 %	100,0%
Résultat courant	-9 156	-257	-9 414
%	97,3 %	2,7 %	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	0	0
Résultat net consolidé	-9 156	-257	-9 414
%	97,3 %	2,7 %	100,0%

En K€	Paris	Ile de France	Total
Immeubles de placement	574 975	0	574 975
Participations dans les entreprises associées		5 577	5 577
Total Immobilisations corporelles	574 975	5 577	580 552
%	99,0 %	1,0 %	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0
%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	574 975	5 577	574 975
%	99,0 %	1,0 %	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2025 -

En K€	Paris	Ile de France	Total
Dettes financières	319 740	2	319 743
TOTAL	319 740	2	319 743
%	100,0 %	0,0 %	100,0%

- Compte de Résultat global consolidé au 31 août 2024 -

En K€	Paris	Ile de France	Total
Revenus locatifs	23 304	6 654	29 958
%	77,8 %	22,2 %	100,0%

Autres produits d'exploitation	248	3	251
Charges d'exploitation	16 232	2 558	18 795
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-18 532	0	-18 532
Résultat opérationnel	-11 213	4 099	-7 118
%	157,5 %	-57,6 %	100,0%
Produits Financiers	370	0	370
Charges Financières	17 549	848	18 397
Résultat Financier	-17 179	-848	-18 027
%	95,3 %	4,7 %	100,0%
Résultat courant	-28 392	3 251	-25 145
%	112,9 %	-12,9 %	100,0%
Résultat de cession d'actifs	0	-16 203	-16 193
Résultat net consolidé	-28 392	-12 952	-41 338
%	68,7 %	31,3 %	100,0%

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Total
Immeubles de placement	560 050	0	560 050
Total Immobilisations corporelles	560 050	0	560 050
%	100,0 %	0,0 %	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0
%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	560 050	0	560 050
%	100,0 %	0,0 %	100,0%

- Dettes financières au 31 août 2024 -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Total
Dettes financières	318 407	0	318 407
TOTAL	318 407	0	318 407
%	100,0 %	0,0 %	100,0%

9 NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

9.1 BILAN CONSOLIDE

9.1.1 ACTIF

9.1.1.1 Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2024	Augmentations	Diminutions	31 08 2025
Actifs incorporels				
Marque Bleecker	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant, en date du 31 octobre 2024.

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

9.1.1.2 Immeubles de placement

En K€	31 08 2024	Augmentations	Diminutions	31 08 2025
Immeubles de placement*	560 050	14 925	0	574 975
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Valeur nette	560 050	14 925	0	574 975

* Cette hausse résulte notamment de l'acquisition de l'ensemble immobilier à usage de bureaux sis à PARIS 11^{ème} au cours de l'exercice.

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 2025, le Groupe BLEECKER détient un contrat de crédit-bail, signé à taux variable intégralement couvert par un SWAP de taux fixe.

Au 31 août 2025, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

La SA BLEECKER n'occupe aucun immeuble. Au 31 août 2025, aucun actif n'est destiné à la vente.

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

- Discounted Cash-Flow ou
- Méthode par capitalisation

Depuis l'exercice clos le 31 août 2023, Cushman & Wakefield a adapté sa méthodologie par rapport au contexte économique orientant vers une généralisation de la méthode par DCF pour certains actifs (cf § 8.6.3).

Variation des immeubles :

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	560 050	694 970
Acquisitions y compris CBI	16 000*	
Travaux	720	1 442
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties		
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(1 795)	(18 532)
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		(117 830)
Valeur comptable des immeubles à la clôture	574 975	560 050

*Acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureau sis à PARIS 11^{ème} durant l'exercice.

Résultat de cession

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Prix de cession	0	106 400
Frais de cession	0	(2 373)
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	0	120 220
Résultat de cession	0	(16 193)

La variation résulte de l'absence de cession durant l'exercice.

9.1.1.3 Participations dans les entreprises associées

Au 31 aout 2025, le Groupe détient 50% de la SCI BUSSY FL.

En K€	31 08 2024	Résultat	Distributions	Variations de périmètre	Autres Variation	31 08 2025
Participations dans les entreprises associées				3 400		3 400
Créances rattachées à des participations				2 177		2 177
Valeur nette	0	0	0	5 577	0	5 577

Les principaux éléments du bilan et compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous :

En K€	31/08/2025
Actifs non courants (principalement des immeubles de placement)	11 502
Actifs courants	422
Disponibilités et équivalents de trésorerie	379
Passifs financiers non courants	(2 281)
Passifs financiers courants	(372)
Actifs nets	9 649

9.1.1.4 Autres actifs non courants

En K€	31 08 2024	Augmentations	Diminutions	31 08 2025
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	1 824		1 629	195
Valeur nette	1 824	0	1 629	195

9.1.1.5 Clients et comptes rattachés

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Clients et comptes rattachés*	19 106	15 258
Dépréciation**	-893	-899
Valeur nette	18 213	14 359

* dont 9.553 K€ liés à l'étalement des mesures d'accompagnement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'à des contributions financières relatives à des travaux

** dont 640 K€ au titre de dépréciations liées à une créance locataire en liquidation judiciaire

	Ancienneté 31 08 2025			Total
	< 1 an	> 1 an & < 2 ans	2 ans & plus	
Clients et comptes rattachés	8 601	1 958	8 548	19 106

Au 31.08.2025 et au 31.08.2024, le poste « Client et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision du 31.08.2025, à hauteur de 640 K€ est identique à celui du 31.08.2024, compte tenu de l'absence de nouveau paiement dans le cadre de la liquidation judiciaire d'un locataire.

9.1.1.6 Avances et acomptes versés

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Avances et acomptes versés	228	789
Valeur nette	228	789

9.1.1.7 Autres créances courantes

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Créances fiscales	2 668	3 562
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance	2 695	2 840
Débiteurs divers	379	713
Valeur nette	5 742	7 115

9.1.1.8 Instruments financiers dérivés

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Contrats CAP	0	0
Valeur nette	0	0

9.1.1.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Valeurs mobilières de placement	1	1
Disponibilités	1 147	5 137
Trésorerie*	1 148	5 138
Découverts bancaires	-621	-1
Valeur nette	527	5 137

*La baisse de trésorerie est notamment liée aux acquisitions durant l'exercice.

9.1.1.10 Besoin en fonds de roulement

En K€		31 08 2025	31 08 2024	Variation de BFR
Avances et acomptes versés		228	789	561
Créances clients	9.1.1.4	18 213	14 359	(3 854)
Autres passifs courants/ non courants	9.1.2.5	17 622	12 690	4 932
Dépôts et cautionnements	9.1.2.3	5 854	5 165	689
Autres actifs courants	9.1.1.6	5 741	7 115	1 373
Variation de BFR au 31 08 2025				3 702

9.1.2 PASSIF

9.1.2.1 Capitaux propres

Au 31 août 2025, 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 2025, 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 2025	
	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.

9.1.2.2 *Passifs financiers courants et non courants*

En K€	ENCOURS 31 08 2024	Diminution 31 08 2025	Augmentation 31 08 2025	ENCOURS 31 08 2025	Remboursement < 1 an	ENCOURS 31 08 2026	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 31 08 2030	Remboursement au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	239 189	5 869	1 048	234 369	-4 677	229 692	-210 533	19 158	-19 158
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires	238 103	4 783	0	233 321	-3 629	229 692	-210 533	19 158	-19 158
Intérêts provisionnés	1 086	1 086	1 048	1 048	-1 048	0	0	0	0
Dettes à taux variable	74 053	4 119	9 586	79 520	-4 876	74 644	-76 644	0	0
Emprunts bancaires	0	66	8 933	8 867	26	8 893	-8 893	0	0
Intérêts provisionnés	0	0	32	32	-32	0	0	0	0
Crédit-bail	74 052	4 052	0	70 000	-4 249	65 751	-65 751	0	0
Découvert bancaire	1	1	621	621	-621	0	0	0	0
Total dette brute	313 242	9 988	10 634	313 889	-9 553	304 336	-285 177	19 158	-19 158

Note : Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf §8.6.13.2) et ce malgré la survenance d'un bris soft de covenant (cf. §6.7) :

- (i) renégociation en cours de l'endettement moyen terme
- (ii) mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT
- (iii) arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant

En K€	ENCOURS 31 08 2024	Entrée de périmètre	Augmentation Cash Non cash	Diminution Cash Non cash	Reclassement	ENCOURS 31 08 2025
Emprunt obligataire	0					0
Emprunts bancaires	238 103		9 873	-4 123	-1 666	242 187
Dettes de CBI	74 052		33	-4 087		70 000
Comptes courants d'associés	-386	24 791		-7 605		16 800
Sous-total Dettes / Flux de financement hors intérêts courus	311 769	24 791	9 906	-15 812	-1 666	328 986
Intérêts courus sur emprunts	1 086		1 080	-1 086		1 080
Intérêts courus sur comptes courants	1 450		151	-1 450		151
Concours bancaires	1	621		-1		621
Total	314 305	25 412	11 137	-18 349	-1 666	330 838

9.1.2.3 Dépôts et cautionnements reçus

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Dépôts et cautionnements reçus	5 854	5 165
Total	5 854	5 165

Au 31 août 2025, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

9.1.2.4 Provisions pour risques et charges

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Provisions pour risques et charges*	3 538	0
Total	3 538	0

*Au 31 août 2025, la provision pour risques et charge correspond à un avis de rectification reçue de l'administration. Cette provision d'un montant de 3.5M€ représente l'intégralité de la proposition de rectification reçue (principal et intérêts) soit le risque maximum estimé à date. La Direction du Groupe Bleecker, assistée de ses conseils fiscalistes, utilise tous les moyens disponibles pour faire valoir son droit. La procédure précontentieuse est actuellement au stade du recours hiérarchique.

9.1.2.5 Autres passifs courants

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Dettes fiscales et sociales	1 914	2 289
Autres dettes	731	708
Produits constatés d'avance*	9 151	2 621
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 825	7 073
Total	17 622	12 690

* La variation des produits constatés d'avance correspond principalement aux échéances locatives du 3^{ème} trimestre 2025.

9.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

9.2.1 REVENUS LOCATIFS

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Loyers*	22 109	26 545
Refacturation de charges	2 399	3 413
Total des revenus locatifs	24 508	29 958

**A périmètre constant, le poste « Loyers » au 31 août 2025 varie de manière positive, principalement grâce à la prise d'effet de nouveaux baux.*

9.2.2 LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

En K €	31 08 2025	31 08 2024
Total	94 519	105 071
A moins de 1 an	21 595	21 642
Entre 2 et 5 ans	61 808	60 187
A 5 ans et plus	11 115	23 241
Base loyer annuel	24 013	22 857

9.2.3 CHARGES OPERATIONNELLES

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

9.2.4 COUT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTERET

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations.

en K€	31 08 2025	31 08 2024
Produits financiers	97	370
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>10 342</i>	<i>10 524</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>3 876</i>	<i>3 626</i>
Charges financières liées aux financements	14 218	17 544
Coût de l'endettement financier net	14 120	17 174
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>522</i>	<i>0</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Coût de l'endettement net	14 643	14 149

9.2.5 VARIATION DU PERIMETRE

Dans le cadre de la rationalisation et de la simplification des structures juridiques du Groupe, plusieurs opérations ont été réalisées sur l'exercice :

- La SA Bleecker a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 7 juillet 2025, de la SAS ILO 123. La transmission universelle du patrimoine de la SAS ILO 123 a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 8 août 2025.
- Les SARL Lulli, Mahler, Mallarme, Molière, Moussorgski, Ravel et Wagner ont été transformées en SAS.
- La SAS Ravel a acquis 50% des titres de la SCI Bussy FL le 28 août 2025.