

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 août 2025

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

BLEECKER

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

39 avenue George V
75008 Paris

Farec
Commissaire aux Comptes
29 rue Claude Decaen
75012 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BLEECKER

Exercice clos le 31 août 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Bleecker** relatifs à l'exercice clos le 31 août 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} septembre 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Le poste « immeubles de placement » représente, au 31 août 2025, 575 M€ soit plus de 94% de l'actif net consolidé et la variation de juste valeur des immeubles de placement contribue à hauteur de -1,8 M€ au résultat net consolidé de l'exercice.

La société Bleecker a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans les notes 8.6.1 et 8.6.3 de l'annexe.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- obtenir les rapports d'expertise immobilière (ou le cas échéant, les actes d'acquisition) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés de Bleecker ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et à apprécier la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- apprécier les modalités d'évaluation retenues exposées dans la note 8.6.3 ;
- apprécier la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement, sur les taux d'actualisation et sur les valeurs locatives de marché ;

- vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences des commissaires aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 août 2025, le cabinet Grant Thornton était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Farec dans la 15^{ème} année.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 18 décembre 2025

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Farec

**Membre français de Grant Thornton
International**



Arnaud Dekeister
Associé



Lionel Escaffre
Associé



Marie-Pierre Davidson
Associée

ANNEXE 2 – Comptes consolidés au 31 août 2025

I. BILAN CONSOLIDÉ

| | Notes | BLEECKER | BLEECKER |
|---|---------|-----------------|-----------------|
| | | 31 08 2025 | 31 08 2024 |
| | | K € | K € |
| ACTIF | | NET IFRS | NET IFRS |
| ACTIFS NON COURANTS | | 560 746 | 564 574 |
| 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 Notes 31 08 2025 | BLEECKER 31 08 2024 |
|--|---------------------------------|------------------------|
| | K € | K € |
| PASSIF | NET IFRS | NET IFRS |
| CAPITAUX PROPRES | 226 343 | 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 - INTÉRÊTS 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 | BLEECKER 31 08 2024 |
|---|-------|------------------------|------------------------|
| | | K € NET IFRS | 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 | | 17 533 | 18 701 |
| Juste valeur des immeubles | 9.1.2 | -1 795 | -18 532 |
| Résultat opérationnel avant cession d'actif | | 5 230 | -7 118 |
| Résultat des cessions d'actifs | | 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 | | 1 126 686 | |
| Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 31 08 2025 est de | | -2 000 | |
| Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention | | 1 124 686 | |

| | BLEECKER 31 08 2025 K€ NET IFRS | BLEECKER 31 08 2024 K€ 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 | -9 414 | -41 338 |
| Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | -9 414 | -41 338 |
| <i>Dont part groupe</i> | <i>-9 414</i> | <i>-41 338</i> |
| <i>Dont part des intérêts minoritaires</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS

| (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 |
| Accroissement net des passifs financiers courants et non courants | 9.1.2.2 | 24 791 | 20 353 |
| Diminution nette des passifs financiers courants et non courants | 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>Décaissements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i> | | | |
| <i>Augmentations et réduction de capital</i> | | | |
| <i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i> | | | |
| Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | | (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. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

| VARIATION CAPITAUX PROPRES EN K€ | Nombre d'actions net d'auto détenue | Capital | Prime de fusion | Réserve legale | Réserves réglementées | Autres réserves | Report à nouveau | Autres réserves consolidées | Résultat de la période | Capitaux propres | Intérêts minoritaires | Total |
|---|---|---------|--------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|----------------|
| au 31/08/2023 | | | | | | | | | | 298 482 | -26 009 | 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 | | | | | | | | | | | | |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | | | |
| au 31/08/2024 | | | | | | | | | | 5 242 | 9 | 259 261 |
| Prime de fusion (pertes intercalaires) | | | | | | | | | | | | |
| Réduction de capital | | | | | | | | | | | | |
| Autres réserves | | | | | | | | | | | | |
| Report à nouveau | | | | | | | | | | | | |
| Distribution dividende | | | | | | | | | | | | |
| affectation résultat 2024 | | | | | | | | | | | | |
| Résultat de la période | | | | | | | | | | | | |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | | | |
| au 31/08/2025 | | | | | | | | | | 5 242 | 9 | 249 848 |
| Prime de fusion (pertes intercalaires) | | | | | | | | | | | | |
| Réduction de capital | | | | | | | | | | | | |
| Autres réserves | | | | | | | | | | | | |
| Report à nouveau | | | | | | | | | | | | |
| Distribution dividende | | | | | | | | | | | | |
| affectation résultat 2025 | | | | | | | | | | | | |
| Résultat de la période | | | | | | | | | | | | |
| Variations de périmètre | | | | | | | | | | | | |
| au 31/08/2026 | | | | | | | | | | 0 | 249 848 | 0 |

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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 PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2024 AU 31 AOUT 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 Bleeker, 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 ACTIVITÉ 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 Bleeker 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 Bleeker, 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 AOUT 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 SINOUHE 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 SINOUHE 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 dires d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé :
 - que la SNC SINOUHE 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 SINOUHE 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 SINOUHE 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 Priviléges 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 nantissemens 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 RECUES

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 bénéficiant 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 bénéficiant 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 bénéficiant 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 |
| ULLI 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 BLECKER.

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 MÉTHODES 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 Bleeker a confié à Cushman & Wakefield Valuation France l’évaluation de la valeur vénale des actifs détenus par les filiales de la société Bleeker ou la société Bleeker 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 Bleeker 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 & Wakfield 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 BLECKER 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 règlementant 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 BLECKER 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 retrancrire de façon beaucoup plus précise les éléments et évènements futurs (au cours des 10 prochaines années) allant impacter la vie de l'actif évalué. Cette méthode est la seule à pouvoir retrancrire 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 :

| | | Evolution du taux de rendement (DCF) | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------|---------|
| | | Au 31/08/25 | Moyenne des taux de rendement | -100bps | -50 bps | -25bps | 0bps | +25bps | +50 bps | +100bps |
| Typologie des actifs | | | | | | | | | | |
| 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</i> (K€) | | | | | | | | | | |
| | | 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% | | |

| 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 |
| 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 |
| 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 |
| <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 :

| | | Au 31/08/25 | | | | | | Evolution du taux d'actualisation (DCF) | | | | | |
|--|-------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|---------|--|--|--|--|
| | | Moyenne des taux d'actualisation | -100bps | -50 bps | -25bps | 0bps | +25bps | +50 bps | +100bps | | | | |
| Typologie des actifs | | | | | | | | | | | | | |
| 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% | | | | | |

| | | 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 :

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

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

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% |
| Bureau | | | | | | |
| Paris | 438 213 | 419 161 | 400 108 | 381 055 | 362 002 | 342 950 |
| Variation (en K€) | 57 158 | 38 106 | 19 053 | | -19 053 | -38 106 |
| Usage mixte | | | | | | |
| Paris | 204 608 | 195 712 | 186 816 | 177 920 | 169 024 | 160 128 |
| Variation (en K€) | 26 688 | 17 792 | 8 896 | | -8 896 | -17 792 |
| TOTAL | 642 821 | 614 873 | 586 924 | 558 975 | 531 026 | 503 078 |
| <i>Impact sur la valeur du portefeuille (K€)</i> | 83 846 | 55 898 | 27 949 | | -27 949 | -55 898 |
| <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% |
| Bureau | | | | | | |
| Paris | 442 578 | 423 335 | 404 093 | 384 850 | 365 608 | 346 365 |
| Variation (en K€) | 57 728 | 38 485 | 19 243 | | -19 243 | -38 485 |
| Usage mixte | | | | | | |
| Paris | 201 480 | 192 720 | 183 960 | 175 200 | 166 440 | 157 680 |
| Variation (en K€) | 26 280 | 17 520 | 8 760 | | -8 760 | -17 520 |
| TOTAL | 644 058 | 616 055 | 588 053 | 560 050 | 532 048 | 504 045 |
| <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>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 SIIC

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 étaillées 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 BLEEKER 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 BLEEKER, 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 BLEEKER 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 BLEEKER 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 -

| | <i>En K€</i> | Paris | Île 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% |

| | <i>En K€</i> | Paris | Île 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 -

| | <i>En K€</i> | Paris | Île 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 -

| | <i>En K€</i> | Paris | Île 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 | Île 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 | 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 | Île 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 CONSOLIDÉS**

9.1 **BILAN CONSOLIDÉ**

9.1.1 **ACTIF**

9.1.1.1 *Immobilisations incorporelles*

| En K€ | 31 08 2024 | Augmentations | Diminutions | 31 08 2025 |
|---------------------|--------------|---------------|-------------|-------------------|
| 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 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 SINOUHE 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 |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|--------------|---------------|
| | < 1an | > 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 | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | 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 | Diminution | Augmentation | ENCOURS | Remboursement | ENCOURS | Remboursement | ENCOURS | Remboursement |
|-------------------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| | 31 08 2024 | 31 08 2025 | 31 08 2025 | 31 08 2025 | < 1 an | 31 08 2026 | 1 à 5 ans | 31 08 2030 | 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 | | | |
| Crédit-bail | 74 052 | 4 052 | 0 | 70 000 | -4 249 | 65 751 | -65 751 | 0 | 0 |
| Découvert bancaire | 1 | 1 | 621 | 621 | -621 | | | | |
| Total dette brute | 313 242 | 9 988 | 10 634 | 313 889 | -9 553 | 304 336 | -285 177 | 19 158 | -19 158 |

Note : Le Groupe BLECKER 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 | Entrée de périmètre | Augmentation Cash | Diminution Cash | Reclassement Non cash | 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 BLECKER.

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 Blecker, assistée de ses conseils fiscaux, 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> | 10 342 | 10 524 |
| <i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i> | 3 876 | 3 626 |
| 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> | 522 | 0 |
| <i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i> | 0 | 0 |
| 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.