

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 août 2025

BLEECKER

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

39 avenue George V
75008 Paris

Grant Thornton Commissaire aux Comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Farec Commissaire aux Comptes

29 rue Claude Decaen
75012 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

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 annuels* » 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 août 2025, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 332 millions d’euros, représentant 93% du total bilan. A leur date d’entrée, ils sont comptabilisés au coût d’acquisition. A la clôture, pour la détermination de la valeur d’inventaire des titres de participation, la société a opté pour la méthode dérogatoire permettant de les évaluer et de les présenter suivant la méthode de l’évaluation par équivalence.

Comme indiqué dans la note 2.5 de l’annexe, à chaque clôture, la société inscrit la valeur des titres de participation des entités qu’elle contrôle de manière exclusive, en fonction de la quote-part des capitaux propres retraités d’après les règles de consolidation retenues du groupe que ces titres représentent, et qui comportent des évaluations à la juste valeur (principalement des immeubles de placement).

En raison des estimations inhérentes à certaines méthodes d’évaluation retenues dans les comptes consolidés établis selon le référentiel IFRS tel qu’adopté dans l’Union européenne et principalement l’évaluation des immeubles de placement à leur juste valeur, nous avons considéré que l’évaluation des titres de participation selon la méthode retenue constituait un point clé de notre audit.

Procédures d’audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier les quotes-parts de capitaux propres retraités des entités contrôlées de manière exclusive sur lesquelles se fondent les valeurs d’équivalence,
- obtenir les rapports d’expertise immobilière (ou le cas échéant, les actes d’acquisition) et vérifier la concordance avec les valeurs retenues,
- 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 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 à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement, sur les taux d'actualisation et sur les valeurs locatives de marché,
- apprécier la conformité de l'approche retenue au regard des principes comptables français et en cohérence avec les estimations comptables appliquées dans les comptes consolidés établis selon le référentiel IFRS.
- vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes sociaux.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres vérifications informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire 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 annuels destinés à être 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.

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

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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport 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 annuels 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.

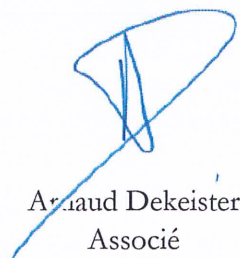
Nous fournissons également au comité d'audit, la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de 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

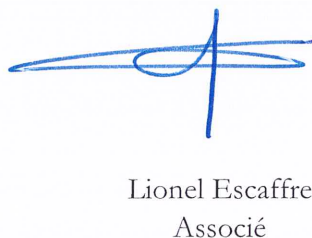
Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

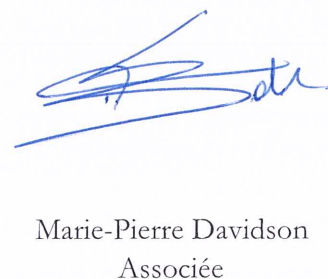
Farec



Arnaud Dekeister
Associé



Lionel Escaffre
Associé



Marie-Pierre Davidson
Associée

ANNEXE 1 – Comptes sociaux au 31 août 2025

BILAN ACTIF

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/08/2025		Exercice clos le 31/08/2024
--	--	--------------------------------	--	--------------------------------

	Brut	Amort. prov	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<u>ACTIF IMMOBILISE</u>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	3 000 000		3 000 000	3 000 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	7 200 000		7 200 000	
Constructions	8 800 000	28 591	8 771 409	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence	331 997 766		331 997 766	382 466 848
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	76 511		76 511	76 511
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	351 074 278	28 591	351 045 687	385 543 360

<u>ACTIF CIRCULANT</u>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	554 438	14 482	539 956	12 726
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	159 999		159 999	159 838
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	18 496		18 496	18 496
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 411 892		1 411 892	841 150
. Autres	4 557 969		4 557 969	9 163 879
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 000		1 000	1 000
Disponibilités	545 357		545 357	1 973 665
Instruments de trésorerie				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance	17 171		17 171	11 371
TOTAL (II)	7 266 321	14 482	7 251 839	12 182 125

Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	358 340 599	43 073	358 297 525	397 725 485

Bilan (suite) PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/08/2025	Exercice clos le 31/08/2024
<u>CAPITAUX PROPRES</u>		
Capital social ou individuel (dont versé : 20 787 357)	20 787 357	20 787 357
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	8 362	8 362
Ecart de réévaluation	205 390 054	254 536 901
Réserve légale	2 078 736	2 078 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	82 512	82 512
Autres réserves	9 015	9 015
Report à nouveau	-18 174 174	-18 074 069
Résultat de l'exercice	41 857 010	-100 104
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	4 954	4 954
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	252 043 826	259 333 663
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
<u>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</u>		
Provisions pour risques	3 538 202	
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	3 538 202	
<u>EMPRUNTS ET DETTES</u>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	4 232 969	
. Découverts, concours bancaires	4 773 912	
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	742 500	234 528
. Associés	90 799 522	135 924 115
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 912 236	2 181 346
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	101 315	7
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	6 518	51 827
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	146 524	
TOTAL (IV)	102 715 497	138 391 822
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	358 297 525	397 725 485

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2025		Exercice clos le 31/03/2024	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	419 413		419 413	1 277 646
Chiffres d'affaires	419 413		419 413	1 277 646
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			6 500	47 078
Autres produits			55 536	52
Total des produits d'exploitation (I)			481 448	1 324 776
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			5 514 483	7 414 837
Impôts, taxes et versements assimilés			52 040	237 404
Salaires et traitements				
Charges sociales			4 800	4 800
Dotations aux amortissements sur immobilisations			28 591	174 829
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				31 932
Dotations aux provisions pour risques et charges			3 538 202	
Autres charges			24 001	30 123
Total des charges d'exploitation (II)			9 162 117	7 893 925
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-8 680 668	-6 569 148
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			49 907 927	1 346 011
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			3 411 040	732 459
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)			53 318 967	2 078 470
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			2 781 289	10 663 577
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			2 781 289	10 663 577
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			50 537 678	-8 585 107
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			41 857 010	-15 154 256

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/08/2025	Exercice clos le 31/08/2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	489
Produits exceptionnels sur opérations en capital		24 785 203
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	0	24 785 692
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		9 731 540
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0	9 731 540
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	0	15 054 151
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	53 800 415	28 188 938
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 943 405	28 289 042
RESULTAT NET	41 857 010	-100 104
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier	0	682 150

BLEECKER S.A.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

1. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

a) Faits caractéristiques de l'exercice :

En date du 6 août 2025, la SA BLEECKER a acquis un ensemble immobilier à usage de bureaux sis à PARIS (75011) d'une surface de 1.021 m².

Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis à PARIS (11ème) 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.

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.

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

b) Événements postérieurs à la clôture :

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

2. REGLES, METHODES COMPTABLES

2.1. GENERALITES

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers :

- Les comptes annuels sont établis et présentés suivant les principes, normes et méthodes comptables découlant du plan comptable général de 2014 conformément au règlement 2014-03 du Comité de la Réglementation Comptable modifié par le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020, ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

- Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.
- La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, y compris les titres d'auto-détention, est la méthode des coûts historiques. Toutefois, les titres de participation sont évalués selon la méthode de mise en équivalence.

2.2. REVENU LOCATIF

Les revenus locatifs sont composés des revenus de l'activité foncière (loyers et refacturations de charges).

2.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

Les amortissements ont été calculés sur une durée normale d'utilisation des biens soit, selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- | | | |
|--------------------------------|---|----------------|
| • Constructions | : | de 10 à 50 ans |
| • Agencement des constructions | : | de 10 à 20 ans |

2.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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.

2.5. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation sont valorisés par la méthode de la mise en équivalence. La valeur comptable des titres dans les comptes sociaux est ainsi remplacée par la quote-part de capitaux propres retraités selon les règles de consolidation retenues pour l'établissement des comptes consolidés de la SA BLEECKER, à savoir les normes IFRS, et comportent des évaluations à la juste valeur (immeubles de placement principalement).

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Valuation France, 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 le 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.

Cette méthode de la mise en équivalence se traduit par un impact positif sur les capitaux propres au 31 août 2025 de 205 390 054 €, tels qu'ils ressortent dans les comptes de l'exercice.

Dans le cadre des fusions et des transmissions universelles de patrimoine, un mali technique affecté en titres peut être reconnu s'il existe des plus-values latentes sur le sous palier.

A la clôture de l'exercice, la SA BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions valorisées à hauteur de 218.000 €, hors frais d'acquisition et de dépréciation des titres. Cette auto-détention résulte de l'absorption de la société Foncière Saint Honoré, le 28 juin 2007.

Aucune provision pour dépréciation sur les titres d'auto-détention n'a été constatée dans les comptes de la SA BLEECKER au 31 août 2025.

2.6. PROVISIONS

Provisions pour risques et charges

Une provision de 3.538.202 € a été constatée dans les comptes de la SA BLEECKER au 31 août 2025. Celle-ci correspond à une proposition de rectification reçue de l'administration.

Provisions réglementées

Le montant des provisions réglementées figurant au passif du bilan s'élève à 4.954 € et est relative aux frais d'acquisition sur titres.

2.7. CREANCES

L'évaluation des créances est faite à la valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.8. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 146 524 € au 31 août 2025, contre aucun pour l'exercice précédent. Ceux-ci correspondent principalement aux échéances locatives du 3ème trimestre 2025.

2.9. DETTES ET COUVERTURE DE TAUX

1) Endettement

Les emprunts et dettes financières diverses d'un montant total de 100.548.904 € se composent de 16.951.225 € de comptes courants d'associés, de 73.848.297 € dans le cadre de la centralisation du pool de trésorerie du groupe, de 742.500 € de dépôts de garantie ainsi que de 9.006.881 € d'emprunts et découverts bancaires.

2) Couverture de taux

Durant l'exercice clos le 31 août 2025, la SA BLEECKER n'a pas souscrit d'instrument de couverture de taux.

2.10. REGIME SIIC

A la suite de l'exercice de l'option le 1^{er} septembre 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de l'article 208-C du Code Général des Impôts, BLEECKER et ses filiales se trouvent soumises à ce régime.

2.11. VALORISATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières (Sicav de trésorerie) figurant au bilan sont comptabilisées à leur coût historique. Une provision est constatée si la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût.

Le montant des valeurs mobilières de placement (VMP) détenues par BLEECKER au 31 août 2025 est de 1 000 € comme pour l'exercice précédent.

La valorisation de ces VMP au dernier prix de marché connu à la clôture de l'exercice ressort à 7.589 €, contre 7.442 €, au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte une plus-value latente de 6.589 €, contre 6.442 €, au titre l'exercice précédent.

2.12. NANTISSEMENT DES TITRES DE PARTICIPATION

BLEECKER a consenti des nantissemements de titres de participation de certaines de ses filiales au profit d'établissements de crédit dans le cadre de financements d'investissements immobiliers développés par ces filiales.

Il s'agit des titres de participation détenus dans les sociétés suivantes :

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
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%

2.13. NANTISSEMENT DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Le contrat de crédit-bail immobilier, consenti à la société MOLIERE a été nanti au profit du pool de crédit-bailleur.

2.14. 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.

2.15. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

En application de la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025, les membres du Conseil de surveillance ont chacun perçu la somme de 8.000 € brut au titre de leur mandat de membre de Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 août 2025. Au titre de cette rémunération, 4.800 € ont été versés par la Société au titre des prélèvements sociaux.

2.16. ENTITE CONSOLIDANTE

L'entité consolidante est BLEECKER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 20.787.356,70 €, dont le siège social est situé 39 avenue George V – Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 920 650.

- NOTES ANNEXES

BLEECKER S.A.
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 20.787.356,70 €
Siège social : 39, Avenue George V - 75008 PARIS
572 920 650 RCS PARIS

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 AOÛT 2025

VARIATION CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime d'Emission	Ecart d'Equivalence	Reserve Légale	Réserves Réglementées	Autres Réserves	Report à Nouveau	Subvention d'investissement	Provisions Réglementées	Résultat de la Période	Capitaux Propres
An 31 08 2024	20 787 357	8 362	254 536 901	2 078 736	82 512	9 015	-18 074 069	0	4 954	-100 104	259 333 663
Réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat 2024	-	-	-	-	-	-	-100 104	-	-	100 104	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41 857 010	41 857 010
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvention d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-49 146 847	-	-	-	-	-	-	-	-49 146 847
An 31 08 2025	20 787 357	8 362	205 390 054	2 078 736	82 512	9 015	-18 174 174	0	4 954	41 857 010	252 043 826

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Présenté en Euros

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 126 686	18,45
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales remboursées/annulées pendant l'exercice	0	0
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 126 686	18,45

ETAT DES IMMOBILISATIONS

CADRE A	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations	
		Régénération en cours de l'exercice	Acquisitions, cessions, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	3 000 000		
Terrains			7 200 000
Constructions sur sol propre			8 800 000
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			16 000 000
Participations évaluées par équivalence	382 466 848	331 997 766	
Autres participations			
Autres titres immobilisés	76 511		-76 511
Prêts et autres immobilisations financières			76 511
TOTAL	382 543 359	331 997 766	1
TOTAL GENERAL	385 543 359	331 997 766	16 000 001

CADRE B	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			3 000 000	
Terrains			7 200 000	
Constructions sur sol propre			8 800 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			16 000 000	
Participations évaluées par équivalence		382 466 848	331 997 766	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			76 511	
TOTAL		382 466 848	332 074 278	
TOTAL GENERAL		382 466 848	351 074 278	

ETAT DES AMORTISSEMENTS

Présenté en Euros

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre		28 591		28 591
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL		28 591		28 591
TOTAL GENERAL		28 591		28 591

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

ETAT DES PROVISIONS

Présenté en Euros

PROVISIONS	Début exercice 31/08/2024	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice 31/08/2025
Pour reconstitution gisements				
Pour investissement				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	4 954			4 954
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92				
Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92				
Pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées	4 954			4 954
Pour litiges		3 538 202		3 538 202
Pour garanties données clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations				
Pour impôts				
Pour renouvellement immobilisations				
Pour grosses réparations				
Pour charges sur congés payés				
Autres provisions				
TOTAL Provisions		3 538 202		3 538 202
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	20 982		6 500	14 482
Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations	20 982		6 500	14 482
TOTAL GENERAL	25 936	3 538 202	6 500	3 557 638

Dont dotations et reprises :				
- Exploitation		3 538 202	6 500	
- Financières				
- Exceptionnelles				

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Présenté en Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut au 31/08/2025	Un an au plus	Plus d'un an	Montant brut au 31/08/2024
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières	76 511	76 511		
Clients douteux ou litigieux	18 679	18 679		25 179
Autres créances clients	535 759	535 759		8 530
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	18 496	18 496		18 496
- T.V.A	1 411 892	1 411 892		841 150
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés				
- Divers				
Groupe et associés	4 284 732	4 284 732		9 015 338
Débiteurs divers	433 236	433 236		308 379
Charges constatées d'avance	17 171	17 171		11 371
TOTAL GENERAL	6 796 476	6 796 476		10 228 442
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Remboursements des prêts dans l'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut au 31/08/2025	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Montant brut au 31/08/2024
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :					
- à 1 an maximum	4 773 912		4 773 912		
- plus d'un an	4 232 969	31 969	4 201 000		
Emprunts et dettes financières divers	742 500	742 500			234 528
Fournisseurs et comptes rattachés	1 912 236	1 912 236			2 181 346
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Etat et autres collectivités publiques :					
- Impôts sur les bénéfices					
- T.V.A	89 315	89 315			7
- Obligations cautionnées					
- Autres impôts et taxes	12 000	12 000			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Associés et autres *	90 799 522	90 799 522			135 924 115
Autres dettes	6 518	6 518			51 827
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	146 524	146 524			
TOTAL GENERAL	102 715 497	93 740 585	8 974 912		138 391 822
Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 201 000				
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Emprunts et dettes contractés auprès des associés					

*y compris comptes courants rémunérés des parties liées : SARL THALIE (12,7 M€ au 31 août 2025) et SAS AM DEVELOPPEMENT (4,2 M€ au 31 août 2025).

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Présenté en Euros

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2025	31/08/2024
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
CREANCES		
Créances clients et comptes rattachés	10 137	
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	20 265	133 722
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		
DISPONIBILITES		
TOTAL	30 402	133 722

CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Présenté en Euros

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	31/08/2025	31/08/2024
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	31 969	
Emprunts et dettes financières divers	39 359	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés*	664 783	239 292
Dettes fiscales et sociales	12 000	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes (dont avoirs à établir)	6 101	
TOTAL	754 212	239 292

*La variation correspond principalement à de la facturation non parvenue dans le cadre de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis à PARIS 11ème durant l'exercice.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Présenté en Euros

Produits constatés d'avance	31/08/2025	31/08/2024
Produits d'exploitation	146 524	
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	146 524	0

La variation correspond principalement aux échéances locatives du 3ème trimestre 2025.

Charges constatées d'avances	31/08/2025	31/08/2024
Charges d'exploitation	17 171	11 371
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	17 171	11 371

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Présenté en Euros

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals, cautions et garanties	9 826 300
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Engagement en matière de pensions, retraites, et assimilés	
Autres engagements donnés	
TOTAL	9 826 300
<i>Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	9 826 300

Engagements reçus	Montant
Caution bancaire locataire	
TOTAL	0
<i>Dont concernant :</i>	
- les dirigeants	
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
<i>Dont engagements assortis de sûretés réelles</i>	

EFFECTIF MOYEN

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	0	0
Agents de maîtrise et techniciens	0	0
Employés	0	0
Ouvriers	0	0
TOTAL	0	0

RESULTAT EXPLOITATION

Présenté en Euros

	31/08/2025	31/08/2024
Revenus locatifs	419 413	1 277 646
Redevances crédit-bail	0	(476 133)
Honoraires divers	(545 453)	(509 326)
Honoraires parties liées*	(4 572 093)	(5 737 358)
Autres charges externes	(396 937)	(692 020)
Dotations aux amortissements	(22 091)	(174 829)
Autres charges et produits**	(3 563 507)	(257 128)
Résultat d'exploitation	(8 680 668)	(6 569 148)

*Les honoraires correspondent principalement à la rémunération des prestations relatives à la stratégie réalisée par la société SINOUE IMMOBILIER, partie liée.

**La variation résulte d'une provision pour risques et charge à la suite d'une proposition de rectification reçue de l'administration et qui est actuellement au stade du recours hiérarchique.

RESULTAT FINANCIER

Présenté en Euros

	31/08/2025	31/08/2024
Produits / Charges liés au groupe	50 537 678	(8 585 107)
Intérêts bancaires		
Autres charges et produits		
Dotations nettes aux provisions des valeurs mobilières		
Résultat financier	50 537 678	(8 585 107)

Cette variation correspond principalement aux distributions de dividendes des filiales de la SA BLEECKER durant l'exercice.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Présenté en Euros

	31/08/2025	31/08/2024
Produits / Charges liés au groupe		
Autres charges et produits*		15 054 151
Reprise / Dotations nettes aux provisions		
Résultat exceptionnel	0	15 054 151

*Cette variation s'explique par l'absence de cession lors de l'exercice écoulé.

BLEECKER S.A
TABEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 AOUT 2025

SA BLEECKER	Capital	Capitaux Propres autres que le Capital & le Résultat	Quote-Part du Capital en %	Valeur Comptable des Titres	Prêts et Avances en Immobilisations Financières	Gauctions & Avals Donnés par la SA BLEECKER	C.A. HT du dernier Exercice au 31/08/25	Résultats (Bénéfice ou Perte) au 31/08/25	Dividendes Bénéfices
RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS									
1/ Filiales (+50% du Capital détenu)									
SAS MAHLER	1 050 000	41 711	100,00%	11 057 500	-	-	1 757 965	245 552	-
SAS MOUSSORGSKI	7 625	12 909	100,00%	1 653 100	-	-	1 127 884	481 977	-
SAS RAVEL	1 933 650	193 378	100,00%	2 418 391	-	-	-84 106	386 703	-
SARL VARESE	7 500	-25 453	100,00%	127 500	-	-	-	20 225	521,95
SAS WAGNER	2 685 201	841 162	100,00%	29 892 100	-	-	-	25 587	-
SAS LULLI	7 625	763	100,00%	7 625	-	-	293 787	38 992	-
SAS MOLIÈRE	1 037 000	2 227 055	99,98%	48 304 080	-	-	7 214 384	81 490	-
SAS MALLARME	4 969 800	2 471 749	100,00%	12 039 891	-	-	839 383	434 711	521 426,05
SARL GABRIELLI	3 050 000	-36 106 644	100,00%	21 107 525	-	-	10 752 846	-2 415 028	-
Sous total des titres Filiales									
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				126 607 712					521 948
Sous Total Participations				205 390 054					
2/ Titres d'autocontrôle				0					
Titres BLEECKER				331 997 766					
			0,1775%	71 558					

PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées (SNC SINOUE IMMOBILIER, SARL THALIE et SAS AM DEVELOPEMENT, et les filiales) ont été conclues à des conditions normales de marché.

