

# **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
Au capital de 20.787.356,70 €  
Siège social : 39, avenue George V – PARIS (75008)  
572 920 650 RCS PARIS  
(la « Société »)

## **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 19 FEVRIER 2026**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de vous soumettre :

- les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 août 2025,

Vos Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes sociaux et des comptes consolidés qui vous sont présentés. Ils vous donneront également lecture de leur rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce.

Au présent rapport sont annexés (i) un tableau faisant apparaître les résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (Annexe n° 1), (ii) le tableau prévu à l'article L.233-15 du Code de commerce concernant la situation des filiales et participations (Annexe n° 2).

### **Présentation de la société**

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.

Le Groupe BLEECKER est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et s'est développé sur le marché des locaux d'activité et bureaux.

## **I. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE**

### **I.1. Principes et méthodes comptables**

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 août 2025 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et sont sans changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

## **I.2. Événements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2025**

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

### **I.2.1 Patrimoine**

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 m<sup>2</sup>, intégralement loué.

### **I.2.2 Financement**

Financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis à PARIS (11<sup>ème</sup>) 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.

### **I.2.3 Variation de périmètre**

Dans le cadre de la rationalisation et de la simplification des structures juridiques, 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. Suite à ces transformations, la SA Bleecker a été nommée en qualité de présidente de ces sociétés.

### **I.2.4 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 3,5 M€ 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.

## **I.3. Activité et situation de la société**

Au cours de l'exercice, BLEECKER a réalisé un chiffre d'affaires de 419.413 €, contre 1.277.646 € au titre de l'exercice précédent. Celui-ci provient essentiellement de la rémunération des fonctions de Présidente au sein de ses filiales.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 481.448 € contre 1.324.776 € au titre de l'exercice précédent et les charges d'exploitation s'élèvent à 9.162.117 € contre 7.893.925 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation est donc de (8.680.668) € contre (6.569.148) € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de 50.537.678 € contre un résultat financier de (8.585.107) € au titre de l'exercice précédent. Cette variation résulte principalement de la distribution de dividendes réalisée par la SAS RAVEL au cours de l'exercice.

Aucun résultat exceptionnel n'est constaté sur l'exercice, contre 15.054.151 € pour l'exercice précédent, ce dernier résultant de la cession d'actifs.

Le résultat net de la société est un bénéfice de 41.857.010 €, contre une perte de (100.104) € au titre de l'exercice précédent. Cette variation positive résulte principalement par le résultat financier réalisé au titre de l'exercice.

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 12,7 M€ et 4,2 M€. 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 K€ et à 42 K€ au 31 août 2025 contre 1.167 K€ et à 366 K€ au titre de l'exercice précédent.

#### **I.4. Événements postérieurs à la clôture**

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

#### **I.5. Option pour le régime SIIC**

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

#### **I.6. Filiales de BLEECKER : Activité et résultats au 31 août 2025**

##### **GABRIELLI SARL**

Cette filiale, détenue à 100% par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux d'une surface de 12.273 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75015), lequel est certifié Breeam-In-Use. Cet immeuble est intégralement loué.

La SARL GABRIELLI a obtenu le label « Biodiversity life » niveau démarrage sur son immeuble de bureaux situé à Paris, bénéficiant d'un fort potentiel biophilique et écologique avec ses 2.300 m<sup>2</sup> d'espaces verts extérieurs en plein Paris (terrasses, patios, cours).

##### **LULLI SAS**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de commerces, d'une surface de 390 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75011). Cet immeuble est intégralement loué.

##### **MAHLER SAS**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux, habitation, commerces de 2.258 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75008), lequel est certifié Breeam Rénovation « GOOD ». Cet immeuble est loué à 76 % compte tenu de la surface vacante et de la vacance technique principalement en raison de travaux de réhabilitation en habitation.

Ont pris effet sur l'exercice, deux baux à usage de bureaux et showroom portant sur une surface totale cumulée de 645 m<sup>2</sup>, pour un loyer cumulé annuel de 583.000 € HT/HC.

La SAS MAHLER a par ailleurs dans le cadre de sa transformation en SAS réduit son capital social de 945.000 €, lequel s'élève désormais à 105.000 €.

### **MALLARME SAS**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 1.389 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75009), lequel est en cours de certification Breeam-In-Use. Cet immeuble est loué à 81 %.

Ont pris effet sur l'exercice, deux baux à usage de bureaux portant sur une surface totale cumulée de 373 m<sup>2</sup>, pour un loyer cumulé annuel de 277.621 € HT/HC.

La SAS MALLARME a par ailleurs dans le cadre de sa transformation en SAS réduit son capital social de 3.313.200 €, lequel s'élève désormais à 4.969.800 €.

### **SCI DU 14 RUE LAFAYETTE**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SAS MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage principal de bureaux et de commerces de 1.804 m<sup>2</sup> au 14 rue La Fayette à PARIS 9<sup>ème</sup>, lequel est certifié Breeam-In-Use « VERY GOOD ». Cet immeuble est loué à 57 %.

### **SCI DU 15 RUE LAFAYETTE**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SAS MALLARME, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux et de commerce de 1.518m<sup>2</sup> 15 rue La Fayette à PARIS 9<sup>ème</sup>. Cet immeuble est loué à 90 %.

### **MOLIERE SAS**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient par voie de crédit-bail immobilier un bien immobilier à usage de bureaux et de commerces de 4.323 m<sup>2</sup>, sis 39 avenue George V à Paris (75008), lequel est certifié Breeam-In-Use « VERY GOOD ». Cet immeuble est intégralement loué.

### **MOUSSORGSKI SAS**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, est propriétaire d'un bien immobilier à usage de bureaux de 1.104 m<sup>2</sup> situé à PARIS (75008), 82 Rue de Courcelles, lequel est certifié Breeam-In-Use « VERY GOOD ». Cet immeuble est intégralement loué.

### **RAVEL SAS**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, a réalisé au cours de l'exercice un investissement en procédant à l'acquisition de 50 % du capital et des droits de vote de la SCI BUSSY FL. La SAS RAVEL a été nommée cogérante de la SCI BUSSY FL.

Au cours de l'exercice, la SAS RAVEL a effectué une distribution exceptionnelle de dividendes au profit de la SA BLEECKER de 8.138.475,03 €, prélevé en totalité sur le compte « Autres Réserves » et a également réduit son capital social de 4.511.850 €, lequel s'élève désormais à 1.933.650 €.

### **SCI BUSSY FL**

Cette sous-filiale détenue à 50% par la SAS RAVEL est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à BUSSY-SAINT-GEORGES (77), d'une surface de 2.554 m<sup>2</sup>, intégralement loué. Cette nouvelle acquisition a été comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés au 31 août 2025.

## **VARESE SARL**

Cette filiale, détenue à 100 % par BLEECKER, détient une participation dans le capital des filiales BLEECKER suivantes :

- 0,10 % du capital de la SCI 14 RUE LAFAYETTE
- 0,10% du capital de la SCI 15 RUE LAFAYETTE
- 0,10% de la SCI 30 HAUSSMANN
- 0,04 % du capital de la SCI 176 RIVOLI
- 0,02% du capital de la SAS MOLIERE

## **WAGNER SAS**

La SAS WAGNER détient la SCI 176 RIVOLI à hauteur de 61,28 % et la SCI 30 HAUSSMANN à hauteur de 99,90 %.

## **SCI 176 RIVOLI**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 61,28 % par la SAS WAGNER et à 38,67 % par la SAS MOUSSORGSKI, est propriétaire d'un immeuble situé rue de Rivoli à Paris (75001), à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1.867 m<sup>2</sup>. Cet immeuble est loué à hauteur de 88 %.

Au titre de l'exercice, la SCI 176 RIVOLI a augmenté son capital social de 1.384 € pour le porter à 2.384 €.

## **SCI 30 HAUSSMANN**

Cette sous-filiale, détenue à hauteur de 99,90 % par la SAS WAGNER, est propriétaire d'un immeuble à usage de commerces, bureaux et habitation, d'une surface totale de 1.160 m<sup>2</sup> situé boulevard Haussmann (75009), lequel est certifié Breeam-In-Use « VERY GOOD ». Cet immeuble est loué à hauteur de 100 %.

Au titre de l'exercice, la SCI 30 HAUSSMANN a augmenté son capital social de 500.000 € pour le porter à 501.000 €.

Les chiffres d'affaires et résultats de ces filiales sont mentionnés dans le tableau ci-après :

<b>FILIALES</b>	<b>Chiffre d'affaires H.T au 31.08.2025 en Euros</b>	<b>Résultat net comptable au 31.08.2025 en Euros</b>
SCI 176 RIVOLI	1 269 762 €	-1 142 135 €
GABRIELLI SARL	10 752 846 €	-2 415 028 €
LULLI SAS	293 787 €	38 992 €
MAHLER SAS	1 757 965 €	245 552 €
MALLARME SAS	839 383 €	434 711 €
MOLIERE SAS	7 214 384 €	81 490 €
MOUSSORGSKI SAS	1 127 884 €	481 977 €
RAVEL SAS	-84 106 €	386 703 €
VARESE SARL	0 €	20 225 €
WAGNER SAS	0 €	25 587 €
SCI BUSSY FL*	737 566 €	179 655 €
SCI 30 HAUSSMANN	1 008 654 €	-46 650 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1 021 619 €	16 110 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1 194 570 €	366 856€

*\*Date de clôture 31 décembre. Le CA et le résultat sont ceux de la situation comptable intercalaire arrêtée au 31 08 2025.*

## **I.7. Contrôle interne et de gestion des risques**

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

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

Le Contrôle Interne a pour objectif d'assurer :

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

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

### 1.7.1. Périmètre du contrôle interne

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

### 1.7.2. Les principaux intervenants du contrôle interne

#### **- Le Conseil de surveillance**

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

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

#### **- Le Directoire**

##### Composition du Directoire

Le Directoire est composé, de 2 membres :

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire.

Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et Membre du Directoire.

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

Le Directoire est nommé pour une durée de six ans conformément à l'article 17 des statuts de BLEECKER. Le Directoire actuellement en fonction, nommé le 8 novembre 2006, a été renouvelé dans ses fonctions le 8 novembre 2024, pour une nouvelle durée de six ans.

Le 8 novembre 2024, le Conseil de surveillance a procédé au renouvellement des mandats des membres du Directoire de Mme Muriel MARCILHACY-GIRAUD et de M. Philippe BUCHETON, lesquels ont été respectivement reconduits dans leur mandat de Président et de Directeur Général pour une durée de 6 années à compter de cette même date.

### Pouvoirs et obligations du Directoire

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

Dans le cadre de son mandat, le Directoire assume les fonctions de direction de la Société, il définit la stratégie, les investissements, les budgets, il établit les comptes de la Société, et assure sa gestion administrative, comptable, financière, juridique.

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

### Réunions du Directoire

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

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

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

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

Au cours de l'exercice écoulé et outre les décisions qui relèvent des attributions légales du Directoire, ce dernier a défini les principales orientations stratégiques du groupe et notamment les acquisitions, cessions, commercialisations, la politique de financement et refinancement.

### 1.7.3. Organisation Opérationnelle et Fonctionnelle

La société SINOUE IMMOBILIER assiste le Directoire dans la définition de sa stratégie et de sa politique de valorisation des immeubles.

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité de prestataire d'Asset Management :

- organise et supervise la gestion immobilière locative assurée par les équipes « Administrateur de biens », adapte les mandats de gestion immobilière aux besoins de la SA BLEECKER, et de ses filiales,
- contrôle l'exécution par l'Administrateur de biens des obligations mises à sa charge aux termes des mandats de gestion immobilière,
- organise la réalisation des travaux de construction et de réhabilitation,
- veille à la souscription par la société concernée de toute police d'assurance requise et aux paiements de primes,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans leur politique d'investissement :
  - o présentation à la SA BLEECKER ou à la filiale concernée, de l'actif immobilier



- répondant aux critères d'investissement fixés, supervision des différents audits préalables à l'acquisition, collaboration à la négociation et à la rédaction des différents actes de la procédure d'acquisition,
  - mise en relation avec tout établissement financier susceptible de mettre en place les financements ou refinancements souhaités, collaboration à la négociation et à la rédaction des contrats, suivi du processus de mise en place,
- assiste la SA BLEECKER ou ses filiales dans le cadre de sa politique d'arbitrage à tous les stades du processus de vente jusqu'à son terme.

Aux termes de son avenant n° 3 en date du 3 janvier 2011, le contrat d'asset management (Contrat de Gestion) a une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2011, il est prorogeable tacitement pour des périodes de 5 ans à la suite du terme. Ce contrat a été prorogé par tacite reconduction le 1er janvier 2021 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Administrateur de biens – titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France, Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété n° CPI 7501 2021 000 000 379, Caisse de Garantie CEGC n° 22956GES211 et 22956SYN211, Assurance ZURICH police N°7400026934/00123, assure notamment les missions de gestion locative, gestion technique et gestion administrative des actifs immobiliers détenus par la SA BLEECKER et de ses filiales propriétaires de biens immobiliers.

La durée des mandats de gestion couvre la période entre la date de signature desdits mandats et le 31 décembre de l'année suivante, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an. Par ailleurs, certains mandats arrivant à échéance à la date du 31 décembre 2015, il a été décidé de les proroger jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard, en maintenant une faculté de résiliation annuelle.

#### Organisation fonctionnelle

SINOUE IMMOBILIER, en sa qualité d'Asset Manager assume notamment les fonctions suivantes :

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

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

##### Non-paiement des loyers

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

Afin de réduire ce risque, le Groupe BLEECKER, de manière générale, procède préalablement à la signature des baux à une étude de la solvabilité des locataires potentiels et, lorsque cela s'avère nécessaire, sollicite la mise en place de toute garantie adéquate. Par ailleurs, afin que le règlement des loyers soit suivi de manière régulière, des réunions mensuelles sont mises en place entre les dirigeants du Groupe BLEECKER et les services concernés de la société SINOUE IMMOBILIER. Ces réunions sont l'occasion d'identifier au plus tôt les impayés afin d'engager immédiatement le processus de

relance, conformément à la procédure de recouvrement arrêtée par le Directoire du Groupe BLEECKER et mise en œuvre par SINOUHE IMMOBILIER et, d'assurer le suivi des procédures en cours et des éventuelles nouvelles actions à mener.

Dans le cadre de son développement, le Groupe BLEECKER veille à acquérir des actifs immobiliers dont la situation locative est appréciée notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, une analyse de la solidité financière est menée. La dégradation générale de la situation économique pourrait néanmoins impacter la situation de certains locataires.

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

#### Assurance des immeubles

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

Au 31 août 2025 et à ce jour, tous les immeubles du Groupe sont assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf et ils bénéficient d'une garantie de perte des loyers généralement pour une période de trois ans.

La société BLEECKER a souscrit une police Responsabilité des Dirigeants couvrant notamment les frais de défense civile et pénale liés à toutes réclamations introduites à l'encontre des dirigeants de droit et de fait de la société BLEECKER et de ses filiales détenues à plus de 50%.

#### Évolution du marché immobilier

Le patrimoine immobilier du Groupe BLEECKER est évalué, chaque année, par un expert immobilier indépendant, ce qui permet d'apprécier sa valeur de marché. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre.

#### Environnement et santé – Durabilité

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

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

#### Fluctuation des taux d'intérêt

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de refinancement de l'endettement existant, le Groupe BLEECKER doit mobiliser des ressources financières, soit sous forme de fonds propres, soit sous forme d'emprunts auprès des établissements bancaires. Ces derniers étant conclus, soit à taux fixe, soit à taux variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêt dans le temps.

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 au cours de 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.

Le coût financier de l'endettement bancaire sur l'exercice clos au 31 août 2025 s'élève à 14,12 M€ contre 17,17 M€ (dont impact des produits des couvertures de taux), soit une amélioration de 3 M€ essentiellement due à :

- L'impact des amortissements contractuels récurrents de 8 M€ ; et
- L'évolution des taux à la baisse :
  - o E3M moyen / l'exercice 2025 = 2,54%
  - o E3M moyen / l'exercice 2024 = 3,85%

### Trésorerie

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. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la mise à disposition de comptes courants par les sociétés SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT.

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

### Risques juridiques et fiscaux

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

### Contrôle de l'information financière et comptable

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **I.8. Cautionnement, avals, garanties et sûretés données par la société**

Conformément à l'article L.232-1 alinéas 1° et 2° du Code de commerce, il est précisé qu'au cours de l'exercice clos le 31 août 2025, la SA BLEECKER a consenti des hypothèques et privilèges de prêteur de deniers (PPD), liés à l'acquisition de l'actif immobilier situé à PARIS (11<sup>ème</sup>) pour un montant en principal et accessoire de 9,8 M€.

#### **I.9. Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement 5 % du capital social ou des droits de vote**

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce, il est mentionné ci-après l'identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales.

ACTIONNAIRES	Nbre d'actions	% de participation	Nbre de voix	% de droits de vote
Muriel Marilhac-Giraud	211 600	18,78%	211 600	18,81%
Philippe Bucheton	211 400	18,76%	211 400	18,79%
SAS AM Développement (M. Philippe Bucheton)	2 864	0,25%	2 864	0,25%
SARL Thalie (Mme Muriel Marilhac-Giraud)	1 662	0,14%	1 662	0,14%
Xavier Giraud	194 228	17,23%	194 228	17,26%
Aurélie Giraud	168 810	14,98%	168 810	15,00%
SARL MILESTONE (Investisseur privé)	153 936	13,66%	153 936	13,68%
SAS PHEDRE (Mme Aurélie Giraud)	2 000	0,17%	-	0,00%

### **I.10. Endettement bancaire**

L'acquisition de l'ensemble immobilier sis à PARIS (11<sup>ème</sup>) a été financé à hauteur de 8,9 M€ par la reprise des emprunts bancaires de 4,2 M€ et de 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 société 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, notamment par la centralisation de la trésorerie du groupe et par la mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT. Il est précisé par ailleurs qu'aucune dégradation significative de la trésorerie n'est intervenue depuis la clôture de l'exercice et que des discussions avec nos partenaires bancaires ont d'ores et déjà été initiées pour le refinancement des encours arrivant à échéance courant 2026 pour un montant global de 30,5 M€.

Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 août 2025, BLEECKER n'a contracté ou octroyé aucun prêt interentreprise mentionné à l'article L.511-6-3 bis du Code monétaire et financier.

### **I.11. Charges non déductibles**

Aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 août 2025.

### **I.12. Activité en matière de recherche et de développement**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement.

### **I.13. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 août 2025**

L'exercice écoulé fait apparaître un bénéfice de 41.857.010 €.

Il vous est proposé d'affecter le bénéfice distribuable qui, compte tenu :

- du bénéfice de l'exercice clos le 31 août 2025 .....	41.857.009,88 €
- du « Report à nouveau » débiteur .....	(18.174.173,66) €

s'élève à : ..... 23.682.836,22 €

-Auquel s'ajoute un prélèvement sur le compte « Prime d'Emission » .....	3.050,94 €
--	------------

- à la distribution d'un dividende de ..... 23.685.887,16 €

(soit 21,06 € par action pour un nombre total de 1.124.686 actions,  
hors actions auto détenues)

Le montant du dividende sera ainsi fixé à 21,06 € par action, étant observé que les 2.000 actions auto-détenues au 31 août 2025 ne percevront pas de dividende. En cas de nouvelles acquisitions par la Société de ses propres actions, les dividendes revenant auxdites actions seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende distribué, d'un montant de 23.685.887,16 € sera donc prélevé à hauteur de 23.682.836,22 € sur le bénéfice distribuable (le compte « Report à nouveau » étant ramené à zéro) et à

hauteur de 3.050,94 € sur le compte « Prime d'Emission », lequel est ramené de 8.362,06 € à 5.311,12 €.

Il est rappelé qu'aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des trois derniers exercices.

#### I.14. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et clients

En application des dispositions des articles L. 441-6, L. 443-1, D. 441-4 I et II, A. 441-2 et annexe 4-1 nouveaux du code de commerce, nous vous indiquons ci-après, les informations relatives aux délais de paiement fournisseurs et clients :

##### Factures fournisseurs TTC non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	2	1	1	0	2	4
Montant total TTC	1 251 075 €	6 000 €	1 800 €	0 €	-11 422 €	-3 622 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice	19,09 %	0,09%	0,03%	0,00%	-0,17%	-0,06%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	Néant.					
Montant total des factures exclues	Néant.					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					

### Factures clients TTC non réglées à la clôture

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<i>(A) Tranches de retard de paiement</i>						
Nombre de factures concernées	8	0	0	0	12	12
Montant total TTC	521 384 €	0 €	0 €	0 €	3 822 €	3 822 €
% du montant total des C.A. TTC de l'exercice	103,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,76%	0,76%
<i>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</i>						
Nombre de factures exclues	1					
Montant total des factures exclues	18 679					
<i>(C) Délais de paiement de référence utilisés</i>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels					



### I.15. Information relative à l'auto-détention

Au 31.08.2025 la SA BLEECKER détient 2.000 de ses propres actions soit 0,18% du capital social.

### I.16. Évolution du cours du titre BLEECKER

	du 01 09 2022 au 31 08 2023	du 01 09 2023 au 31 08 2024	du 01 09 2024 au 31 08 2025
Cours +haut	230 €	195 €	163 €
Cours +bas	157 €	135 €	109 €
Cours moyen	192 €	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.

### I.17. Opérations réalisées par les dirigeants ou par les personnes auxquelles ils sont liés au cours de l'exercice clos le 31 août 2025

Aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2025 au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et b) dudit article.

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

Au 31 août 2025, la répartition des actions détenues par les signataires du pacte d'actionnaires est la suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote (*)
Muriel Marcilhacy-Giraud	211 600	18,78
SARL Thalie	1 662	0,15
<b>Sous-total Muriel Marcilhacy-Giraud</b>	<b>213 262</b>	<b>18,93</b>
Philippe Bucheton	211 400	18,76
SAS AM Développement	2 864	0,25
<b>Sous-total Philippe Bucheton</b>	<b>214 264</b>	<b>19,01</b>
<b>Total</b>	<b>427 526</b>	<b>37,94</b>

(\*) Est pris en compte l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, y compris les actions auto-détenues.

Au titre de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, concernant les opérations réalisées sur les titres de la Société par une personne mentionnée aux a) et c) dudit article, aucune déclaration n'a été faite au cours de l'exercice clos le 31 août 2025.

## **I.18. Plan d'options de souscriptions ou d'achat d'actions, Plan d'attribution d'actions gratuites, Programme de rachat d'actions**

### **I.18.1. Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025 a autorisé le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce des options d'une durée de 10 années donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par les statuts et par la loi.

Le nombre total des options de souscription et les options d'achat consenties ne pourront donner droit à un nombre total d'actions excédant dix pour cent (10 %) du capital social de la Société (sous réserve de l'ajustement du nombre d'actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties, en application de l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de Commerce).

Les options de souscription et/ou d'achat d'actions devront être consenties avant l'expiration d'une période de 38 mois à compter du 13 février 2025.

Aucune option n'a été consentie au cours de l'exercice clos le 31 août 2025, ni à ce jour.

### **I.18.2. Plan d'attribution d'actions gratuites**

Nous vous rappelons également, que l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025 a autorisé le Directoire à attribuer, en une ou plusieurs fois, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société provenant d'achats effectués par elle, au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux de la société, ou à certains d'entre eux, et/ou des sociétés et des groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an, le Directoire pouvant librement fixer la durée de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires, étant précisé toutefois que conformément à la loi, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux (2) ans.

Cette délégation est valable pour une durée de 38 mois à compter du 13 février 2025.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 août 2025, ni à ce jour.

### **I.18.3. Programme de rachat d'actions**

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025 a autorisé le Directoire à acheter ou faire acheter des actions de la Société dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social à la date de réalisation de ces achats conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, étant toutefois précisé que le nombre maximal d'actions détenues après ces achats ne pourra excéder 10 % du capital.

Le montant maximum des acquisitions ne pourra dépasser 29.519.016 euros. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, le prix indiqué ci-dessus pourra être ajusté en conséquence.

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

- annulation sous réserve de l'adoption de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 13 février 2025,
- animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement indépendant conforme à une charte de déontologie reconnue par

l'Autorité des Marchés Financiers,

- attribution d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées ou lui seront liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables, au titre de l'exercice d'options d'achat, de l'attribution d'actions gratuites ou de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise,
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance donnant droit, de quelque manière, à l'attribution d'actions de la Société,
- tout autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 18 mois à compter du 13 février 2025.

Aucune opération d'achat, vente ou transfert d'actions de la Société n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 août 2025, ni à ce jour.

#### **I.19. Tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices**

En annexe (Annexe n° 1) figure le tableau des résultats financiers de BLEECKER au cours des cinq derniers exercices.

#### **I.20. Information sur les filiales et participations**

En annexe (Annexe n° 2) figure le tableau prévu à l'article L.233-15 du Code de commerce concernant la situation des filiales et participations.

#### **I.21. Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité de BLEECKER**

Le détail de la politique de développement durable de la SA BLEECKER, et la synthèse des actions menées au cours de l'exercice clos le 31 août 2025 tant dans la gestion de ses actifs immobiliers que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine, figure au paragraphe II.9 « Durabilité » ci-dessous.

#### **I.22. Participation des salariés au capital**

Nous vous informons que ni BLEECKER ni aucune de ses filiales n'emploie de salarié. En conséquence, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié de BLEECKER ou de ses filiales ne détient de participation dans le capital de la Société au 31 août 2025 et à ce jour.

## II. COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BLEECKER AU 31 AOUT 2025

### II.1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés présentés au 31 août 2025 sont établis suivant les normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standard).

Au 31 août 2025 le périmètre de consolidation du Groupe Bleecker est constitué de 14 sociétés.

### II.2. Évènements marquants au cours de l'exercice clos le 31 août 2025

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

#### 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<sup>ème</sup> d'une surface de 1.021 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.

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

#### Activité Locative

Au cours de l'exercice clos au 31 août 2025, ont principalement pris effet de nouveaux baux sur une surface cumulée de 1.018 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel cumulé de 861 K€ HT/HC.

Au 31 août 2025, le taux de vacance, rapport entre le nombre de m<sup>2</sup> vacants et la surface totale des actifs détenus par le Groupe BLEECKER, s'établit à 6,21%, dont 1,29% de vacance technique, induite par les surfaces en rénovation lourde, soit un taux de vacance nette de 4,92% au 31 août 2025.

Tableau taux de vacance 2024/2025 :

Indicateur	31 août 2025	31 août 2024	Variation
Taux de vacance brut	6,21%	4,96%	+1,25%
Taux de vacance technique	1,29%	1,46%	-0,17%
Taux de vacance nette	4,92%	3,50%	+1,42%

Au 31 août 2025, la valeur des actifs a augmenté de 2,66 % par rapport au 31 août 2024, passant de 560 M€ à 575 M€. Cette variation positive résulte principalement de l'acquisition de l'ensemble immobilier à usage de bureaux sis à PARIS 11<sup>ème</sup> au cours de l'exercice.

#### Financement

L'acquisition de l'ensemble immobilier sis à PARIS (11<sup>ème</sup>) a été financé à hauteur de 8,9 M€ par la reprise des emprunts bancaires de 4,2 M€ et de 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.

### Variation de périmètre

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.

### Proposition de rectification

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

## **II.3. Activité et situation du Groupe BLEECKER**

Libellé	01/09/2024 au 31/08/2025 En K€	01/09/2023 au 31/08/2024 En K€
Produits opérationnels	24 584	30 209
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>24 508</i>	<i>29 958</i>
Résultat opérationnel hors 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)
Coût de l'endettement financier	(14 644)	(18 027)
Résultat net	(9 414)	(41 338)
Part du Groupe	(9 414)	(41 338)

Le résultat opérationnel de 5 230 K€ au 31 août 2025, contre (7 118) K€ au titre de l'exercice précédent, s'explique principalement par la progression (hors effet d'acquisition) des revenus locatifs liée à la prise d'effet de nouveaux baux et par la résilience de la juste valeur des immeubles en patrimoine.

Le coût de l'endettement financier s'établit à (14 644) K€ au 31 août 2025, contre (18 027) K€ constatés lors de l'exercice précédent. Cette évolution reflète principalement la diminution des charges financières, essentiellement due à :

- L'impact des amortissements contractuels récurrents de 8 M€ ; et
- L'évolution des taux à la baisse :
  - o E3M moyen / l'exercice 2025 = 2,54%
  - o E3M moyen / l'exercice 2024 = 3,85%

En l'absence de résultat de cession d'actif, lequel avait impacté de (16 193) K€ le résultat de l'exercice précédent, le résultat net s'établit en conséquence à (9 414) K€, contre (41 338) K€ pour l'exercice précédent.

Les immeubles de placement s'élèvent à 574 975 K€ au 31 août 2025 contre 560 050 K€ au titre de l'exercice précédent. Cette hausse résulte notamment de l'acquisition de l'ensemble immobilier à usage de bureaux sis à PARIS 11<sup>ème</sup> au cours de l'exercice.

Le total du bilan consolidé s'élève à 609 077 K€ au 31 août 2025 contre 592 276 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 249 848 K€ au 31 août 2025 contre 259 261 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 332 214 K€ au 31 août 2025 contre 314 306 K€ au titre de l'exercice précédent.

La trésorerie nette au 31 août 2025 s'élève à 527 K€ contre 5 138 K€ au titre de l'exercice précédent.

#### **II.4. Option pour le régime SIIC**

A la suite de l'exercice de l'option, le 1<sup>er</sup> 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 sont soumises à ce régime.

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.

#### **II.5. Événements significatifs postérieurs au 31 août 2025**

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

#### **II.6. Activité en matière de recherche et de développement**

Il n'a pas été engagé de dépense en matière de recherche et de développement.

#### **II.7. Description des risques et incertitudes**

Une description des risques financiers figure au Chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel au 31 août 2025 déposé le 18 décembre 2025 à l'Autorité des Marchés Financiers.

En dehors de ces risques et de ceux liés à une dégradation de la situation économique des locataires, il n'existe pas de risques ou d'incertitudes au 31 août 2025.

#### **II.8. Informations sur l'utilisation des instruments financiers**

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de refinancement de l'endettement existant, le Groupe BLEECKER doit mobiliser des ressources financières, soit sous forme de fonds propres, soit sous forme d'emprunts auprès des établissements bancaires. Ces derniers étant conclus, soit à taux fixe, soit à taux variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêts dans le temps.

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 (*cf. point 9.2.4 de l'Annexe 2*). 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.

Le coût financier de l'endettement bancaire sur l'exercice clos au 31 août 2025 s'élève à 14,12 M€ contre 17,17 M€ (dont impact des produits des couvertures de taux), soit une amélioration de 3 M€ essentiellement due à :

- L'impact des amortissements contractuels récurrents de 8 M€ ; et
- L'évolution des taux à la baisse :
  - o E3M moyen / l'exercice 2025 = 2,54%
  - o E3M moyen / l'exercice 2024 = 3,85%

## **II.9 Durabilité**

### **I. Introduction**

Le présent chapitre rappelle la politique de durabilité du Groupe BLEECKER en matière environnementale, et la synthèse des actions engagées et projetées tant dans la gestion de ses actifs immobiliers, que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine.

D'un point de vue opérationnel, le Groupe BLEECKER a confié à son asset manager, la société SINOUE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

Le Groupe BLEECKER est engagé dans une démarche visant à évaluer et suivre les performances environnementales de ses actifs afin d'identifier les principaux leviers d'action, qu'ils soient liés à la gestion courante des immeubles en collaboration avec les locataires, ou dans le cadre de travaux modificatifs.

Les restructurations plus lourdes font l'objet d'une réflexion globale, qui intègre les enjeux environnementaux, avec pour objectif l'optimisation des performances énergétiques et la qualité environnementale des immeubles.

### **II. Les objectifs de la politique Environnementale du Groupe BLEECKER**

#### **- Réduire les consommations énergétiques des immeubles**

Le Groupe BLEECKER est engagé dans un plan de réduction de ses consommations énergétiques avec des actions portées sur trois axes :

- L'amélioration de la qualité de l'enveloppe de ses bâtiments et de ses équipements consommateurs d'énergie, dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation,
- L'optimisation du mode de gestion des équipements, notamment l'éclairage, le chauffage et la climatisation sur ses immeubles, en concertation avec ses prestataires de maintenance notamment,
- L'utilisation rationnelle et raisonnée de l'énergie par la mise en place d'un plan de sobriété énergétique, notamment par la sensibilisation des occupants et utilisateurs de ses immeubles.

Pour atteindre ses objectifs, le Groupe BLEECKER a mis en place un plan d'actions pluriannuel afin de répondre aux nouvelles obligations du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations

d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce décret concerne la grande majorité des immeubles du Groupe BLEECKER. Au 31 août 2025, le patrimoine BLEECKER est composé de 12 immeubles tertiaires représentant une surface totale de 31 661 m<sup>2</sup>.

Parmi ces 12 immeubles, 10 immeubles sont concernés par le décret Eco énergie tertiaire, représentant 95 % de la surface totale.

Le groupe poursuit annuellement la mise à jour des données bâtimentaires des structures concernées, la plate-forme OPERAT de l'ADEME a été complétée avec l'ensemble des informations.

L'ensemble des entités fonctionnelles assujetties a été créé afin de pouvoir compléter les données de consommations d'énergie.

Certains audits énergétiques ont été lancés. Selon les conclusions, des plans d'actions concertés avec toutes les parties prenantes pourront être proposés afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret.

Concernant la publication des consommations, environ 80 % des Entités Fonctionnelles Assujetties (EFA) ont au moins une consommation 2024 renseignée

Le tableau suivant présente les données corrigées tous actifs confondus sur les quatre dernières années en consommation moyenne kWh<sup>toute énergie</sup> / m<sup>2</sup> :

<b>Tous actifs confondus</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
kWh/an	6130644	7335647	7049587	3146259
Surface impliquée m <sup>2</sup>	36401	48390	49812	30111
kWh/m <sup>2</sup>	168	152	142	104

(\*) Données de consommation corrigée par OPERAT.

Sur les 12 immeubles de bureaux du patrimoine actuel BLEECKER (hors commerces), la moyenne des consommations annuelle sur les 3 dernières années est inférieure à 115 kWh/m<sup>2</sup> (\*).

Afin d'améliorer la complétude des consommations sur la plateforme OPERAT, le Groupe BLEECKER poursuit sa démarche auprès de ses locataires afin d'obtenir la publication des consommations privatives soit par l'envoi des factures, soit par le biais d'un mandat, cependant toutes les consommations ne sont à ce jour pas encore renseignées. Les consommations privatives sont encore manquantes, pour un peu moins de 20% des EFA des relances régulières sont effectuées auprès des locataires pour obtenir ces compléments de données.

Le Groupe BLEECKER poursuit les audits énergétiques avec pour objectif l'établissement de plans d'actions visant à réduire les consommations énergétiques sur tous les actifs et répondre de réduction de consommation à l'horizon 2030.

Ainsi sur cet exercice, un nouvel audit a été réalisé pour l'actif détenu par la SAS Moussorgski, celui-ci permettant d'établir des préconisations à mettre en œuvre dans le cadre d'un programme de travaux pluriannuel.

Conjointement avec les actions de réduction des consommations liées au décret tertiaire, le Groupe BLEECKER a engagé une phase d'audit afin de se mettre en conformité avec le décret « BACS », l'objectif étant de mettre en place sur chacun des immeubles assujettis une Gestion Technique du Bâtiment GTB permettant d'analyser et de suivre les consommations énergétiques et d'optimiser les réglages dans le but d'améliorer les performances énergétiques.



Les actifs des SAS Mahler, Moussorgski et Molière ont été audités afin de vérifier les conformités de leurs installations. Des Scénarii sont identifiés pour évaluer les économies d'énergie et piste d'optimisation envisageable.

Le Groupe BLEECKER se laisse la latitude de poursuivre ces audits liés aux dispositifs éco-énergie tertiaire et au décret BACS au cours des exercices à venir.

La réduction de la consommation d'énergie sur les immeubles est aussi possible par de simples réglages et des installations ainsi qu'un changement d'habitudes et de comportement des occupants. Pour se faire, le Groupe BLEECKER a mis en place une communication auprès de ses locataires et de ses prestataires maintenance sur la majorité de ses immeubles avec des informations sur les écogestes à adopter et les consignes de température à respecter :

1) Information sur les écogestes :

- Eteindre complètement les ordinateurs et écrans en fin de journée
- En été, conserver les fenêtres fermées quand les locaux sont climatisés
- Eteindre les lumières inutiles, ...

2) Information sur la mise en place de consignes de température programmée sur les équipements :

- 19°C en heures ouvrables en hiver, 26°C en heures ouvrables en été
- 16°C en période d'inoccupation
- 8°C si les lieux sont inoccupés plus de deux jours.

Le Groupe BLEECKER a réalisé cette communication en 2025 et la renouvelle tous les ans.

Enfin parmi les mécanismes qui permettent de réduire les consommations énergétiques, le Groupe BLEECKER étudie l'intégration d'énergies renouvelables sur certains de ses immeubles, lorsque cela est compatible avec la configuration et les enjeux économiques de ceux-ci. Il est également prévu sur le prochain exercice de mettre en place une option Electricité verte – Electricité d'origine 100% pour l'électricité des actifs du groupe.

## **Mettre en place un plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre**

Lorsque cela est possible, le Groupe BLEECKER étudie la possibilité de raccorder ses immeubles aux réseaux de chaleur ou réseaux de distribution de froid existants afin d'éviter le recours aux installations de combustion consommant des énergies fossiles. Ainsi, sur deux immeubles parisiens de bureaux, les plus importants, détenus par la SAS MOLIERE et la SARL GABRIELLI, le chauffage s'effectue via le réseau de chaleur CPCU, ce qui représente en surface 57% de la surface totale des bureaux parisiens.

Une étude de remplacement de la chaudière gaz par une sous-station CPCU est ralentie du fait de l'impossibilité de CPCU de s'engager sur un planning pour l'immeuble SCI du 15 LAFAYETTE.

Le recours au gaz pour assurer le chauffage des immeubles concerne un nombre marginal d'immeubles du portefeuille. Pour les immeubles de bureaux parisiens, le gaz n'est utilisé que sur deux actifs ce qui représente 11 % de la surface des bureaux parisiens. Des réflexions et études sont en cours pour supprimer les chaudières gaz et les remplacer par d'autres solutions plus performantes et plus écologiques permettant de réduire les consommations et l'impact environnemental.

Dans un premier temps, le Groupe BLEECKER a pour objectif de cartographier son patrimoine de façon à mieux connaître ses émissions de gaz à effet de serre et ainsi identifier les actifs sur lesquels des actions sont prioritaires.

Dans un second temps, l'impact global lié à l'usage des immeubles et de ses occupants pourra être analysé. Les immeubles du Groupe BLEECKER sont intégrés à un tissu urbain qui bénéficie très

souvent d'une grande offre de transports en commun, limitant ainsi les déplacements en voitures des utilisateurs des locaux.

### **Réduire les déchets**

Le Groupe BLEECKER a pour objectif de réduire, autant que possible, la production de déchets liés à ses activités, que ce soit :

- lors des travaux réalisés sur ses actifs en lien avec les entreprises, fournisseurs, en ayant recours au réemploi de matériaux, à des matériaux recyclés, en favorisant un tri sélectif efficace sur les déchets produits par le chantier de façon à les valoriser au mieux
- les déchets liés à l'exploitation et la maintenance de ses immeubles par la mise en place de systèmes de collecte, chaque fois que possible, dans les parties communes, permettant d'assurer un tri sélectif, la sensibilisation des locataires au respect des règles de gestion des déchets, notamment le respect du tri, la formalisation dans les contrats Fournisseurs de clauses liées à la limitation des déchets, la réduction des emballages, la gestion des déchets dangereux.

Afin de mieux identifier les impacts et bonnes pratiques de ces locataires, un questionnaire a été envoyé aux locataires afin de faire le point sur leur usage et les accompagner dans leur démarche de réduction des gaz à effet de serre mais également dans la valorisation des déchets.

### **Préserver la ressource en eau**

Le Groupe BLEECKER est conscient de la nécessité de préserver la ressource en eau et d'éviter tout gaspillage.

Afin d'identifier les immeubles consommateurs, le Groupe BLEECKER a établi un bilan des consommations d'eau par immeuble. Ce bilan a permis d'identifier les immeubles les plus consommateurs, pour lesquels une action de sensibilisation sera réalisée. Cet indicateur permet également de repérer les éventuelles fuites d'eau, cela a été le cas pour l'immeuble de la SAS MOLIERE sur lequel une action corrective a été menée.

Dès que possible, lors de l'aménagement de nouveaux espaces verts, le Groupe BLEECKER met en place un arrosage par goutte à goutte afin de permettre de réduire de façon importante les consommations d'eau.

Enfin, à l'occasion de travaux lourds ou de simples remplacements des installations consommatrices d'eau (installations sanitaires essentiellement), le Groupe BLEECKER intégrera systématiquement le recours aux équipements hydro-économes.

Dans le cadre de la certification BREEAM IN USE sur les actifs des SCI 14 LAFAYETTE et 30 HAUSSMANN, il est prévu de remplacer les robinets classiques par des équipements hydro-économes.

### **III. Valoriser les actifs au travers des certifications environnementales**

Le Groupe BLEECKER poursuit son programme de certifications environnementales de ses immeubles sur la base du référentiel anglosaxon BREEAM. A la fin de l'exercice en cours, 7 immeubles sont certifiés dont 4 immeubles sont évalués en Breeam-In-Use niveau « Very Good ». En complément, l'immeuble Mallarmé est en cours de certification Breeam-in-use, avec un objectif de niveau Very Good.

Ces 7 immeubles représentent plus de 25 332 m<sup>2</sup>, soit environ 75,6 % de la surface totale du patrimoine du Groupe BLEECKER.

Le Groupe BLEECKER a pour objectif d'étendre cette certification aux immeubles en exploitation éligibles et de certifier tout nouveau projet de rénovation importante touchant à la structure de l'immeuble ou à ses installations techniques de chauffage, climatisation.

#### **IV. Préserver la biodiversité**

Sur ses immeubles, le Groupe BLEECKER intègre dès que possible :

- Des espaces verts sous forme de massifs, terrasses, que ce soit dans les cours intérieures d'immeubles parisiens ou en espaces de pleine terre sur les sites disposant de surfaces plus importantes.
- Des habitats pour la faune locale, hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux

Le Groupe BLEECKER souhaite ainsi participer activement à la protection et au développement de la biodiversité, aussi bien de la flore que la faune locale, au bien être des utilisateurs des locaux, mais également à la limitation du réchauffement climatique par l'effet dit « îlot de chaleur urbain ».

Conscient du rôle que peuvent apporter les espaces verts de ses immeubles à la biodiversité urbaine et aux trames vertes et bleues, le Groupe BLEECKER a pour objectif d'accompagner ses prestataires d'entretien des espaces verts au travers d'une charte visant au respect des 6 principes suivants :

1. Zéro pesticide pour garantir un environnement sain pour les occupants
2. Tonte raisonnée
3. Création de prairies fleuries mellifères
4. Arrosage écologique
5. Paillage des sols
6. Développement de la biodiversité et en particulier de la flore indigène

Par ailleurs, le Groupe BLEECKER a obtenu le label « Biodiversity life » niveau démarrage sur l'immeuble de bureaux appartenant à la SARL GABRIELLI situé à Paris, bénéficiant d'un fort potentiel biophilique et écologique avec ses 2.300 m<sup>2</sup> d'espaces verts extérieurs en plein Paris (terrasses, patios, cours).

Le Groupe BLEECKER a pour objectif d'obtenir cette certification au cours du prochain exercice et d'étudier la mise en place d'une telle certification sur d'autres actifs éligibles.

#### **V. Suivre et respecter les réglementations environnementales**

Dans le cadre de la gestion de ses actifs, le Groupe BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. Le Groupe BLEECKER a mis en place, depuis plusieurs années, une organisation interne qui permet d'assurer une veille réglementaire sur ces domaines, d'identifier et de maîtriser ses risques environnementaux et de contrôler la bonne application des exigences minimales sur ses immeubles.

De nombreuses réglementations environnementales sont applicables aux actifs du Groupe BLEECKER, lesquelles sont :

- Le décret Eco-Energie Tertiaire concernant les immeubles tertiaires de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, soit 10 immeubles
- Le décret « BACS » concernant les immeubles dont la puissance nominale des installations de chauffage, ventilation, climatisation est supérieure à 70 kW, soit 10 immeubles.

#### **VI. Anticiper les aléas climatiques**

Dans un premier temps, afin d'évaluer la vulnérabilité de ses immeubles aux changements climatiques, le Groupe BLEECKER a utilisé la plateforme R4RE en ligne de l'OID et testé l'outil d'analyse. En fonction de l'adresse de l'actif, une exposition au risque est déterminée face aux aléas climatiques, le

diagnostic est complété d'un score de vulnérabilité, évalué à partir de réponses aux caractéristiques du bâtiment. Les informations au questionnaire ne sont pas exhaustives et pour certains actifs évalués la criticité face aux aléas climatiques requiert des compléments d'information pour établir un niveau de criticité.

Il s'agira dans un second temps, en fonction du niveau de vulnérabilité, de définir les actions adaptatives d'atténuation des impacts climatiques sur l'immeuble ou ses installations et permettre d'orienter d'éventuelles actions.

Lorsque cela s'avèrera pertinent et au cours de certification des études sur l'adaptabilité et la résilience des bâtiments pourront être étudiées.

## **VII. Montant prévisionnel des dépenses liées à la réduction de l'impact environnemental du Groupe BLEECKER**

Sur le dernier exercice, le Groupe BLEECKER a engagé près de 209 K€ dans des actions environnementales, liées à la mise en place du dispositif Eco énergie tertiaire, audits d'immeubles mais également certifications environnementales.

A l'issue des audits et plans d'actions visant l'atteinte des objectifs du décret tertiaire, le Groupe BLEECKER établira un programme de travaux sur la période 2025/2030.

### **II.10. Information sociale**

Au 31 août 2025, le Groupe BLEECKER n'employait aucun salarié.

## **II.11. Évolution et perspectives d'avenir**

BLEECKER adapte sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France compte tenu de la situation macroéconomique et internationale. Néanmoins, fort d'un portefeuille d'actifs essentiellement parisiens et restructurés et bénéficiant d'un taux d'occupation élevé, BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

BLEECKER poursuit également sa stratégie de valorisation de ses actifs en patrimoine par :

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit par ailleurs la consolidation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire en vue notamment de refinancer et sécuriser l'endettement existant.

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

BLEECKER demeure confiant dans la poursuite de sa stratégie, grâce notamment à son positionnement qui est un atout majeur. Compte tenu du contexte économique généré par la situation macroéconomique et internationale, BLEECKER se réserve, néanmoins, la faculté d'étudier d'autres thèses d'investissement.

A Paris, le 27 novembre 2025

**Le Directoire**

**ANNEXE N° 1 - TABLEAU FAISANT APPARAÎTRE LES RESULTATS DE LA SOCIETE BLEECKER AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

NATURE DES INDICATIONS	31/08/2021	31/08/2022	31/08/2023	31/08/2024	31/08/2025
<b>I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE</b>					
a) Capital Social.....	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70	20 787 356,70
b) Nombre d’actions émises.....	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686	1 126 686
c) Nombre d’obligations convertibles en actions.....					
<b>II - RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d’affaires hors taxes.....	1 892 141	1 773 496	1 674 406	1 277 646	419 413
b) Résultat avant impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	42 519 484	(7 368 479)	(10 030 291)	59 579	45 423 803
c) Impôt sur les bénéfices.....					
d) Résultat après impôts, part. salariés, dot. aux amortis. et prov.....	42 265 602	(7 783 682)	(10 290 387)	(100 104)	41 857 010
e) Montant des bénéfices distribués.....	-	47 158 084	-	-	-
<b>III - RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, part. des salariés mais avant amortis. et prov.....	37,74	(6,68)	(8,90)	0,07	40,32
b) Résultat après impôts, part. des salariés, amortis. et prov.....	37,51	(6,91)	(9,13)	(0,09)	37,15
c) Dividende attribué à chaque action (net).....	-				
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés (moyen).....	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale.....	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales).....	-	-	-	-	-

## ANNEXE N° 2 - TABLEAU CONCERNANT LA SITUATION DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

BLEECKER S.A

TABLEAU 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	Cautions & 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 Encaissés
<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS</b>									
<b>1/ Filiales (+50% du Capital détenu)</b>									
SARL MAHLER	105 000	41 711	100,00%	11 057 500	-	-	1 757 965	245 552	0
SARL MOUSSORGSKI	7 625	12 909	100,00%	1 653 100	-	-	1 127 884	481 977	0
SARL RAVEL	1 933 650	193 378	100,00%	2 418 391	-	-	-84 106	386 703	0
SARL VARESE	7 500	-25 453	100,00%	127 500	-	-	-	20 225	522
SARL WAGNER	2 685 201	841 162	100,00%	29 892 100	-	-	-	25 587	0
SARL LULLI	7 625	763	100,00%	7 625	-	-	293 787	38 992	0
SARL MOLIERE	1 037 000	2 227 055	99,98%	48 304 080	-	-	7 214 384	81 490	0
SARL MALLARME	4 969 800	2 471 750	100,00%	12 039 891	-	-	839 383	434 711	521 426
SARL GABRIELLI	3 050 000	-36 106 644	100,00%	21 107 525	-	-	10 752 846	-2 415 028	0
<b>2/ Sous-Filiales (au moins 50 % du Capital indirectement détenu)</b>									
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	10 000	0	99,90%	-	-	-	1 021 619	16 110	0
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 000	-846 336	99,90%	-	-	-	1 194 570	366 856	0
SCI 176 RIVOLI	2 384	-2 187 142	99,95%	-	-	-	1 269 762	-1 142 135	0
SCI BUSSY FL	1 000	0	50,00%	-	-	-	737 566	179 655	0
SCI 30 HAUSSMANN	501 000	-3 704 968	99,90%	-	-	-	1 008 654	-46 650	0
<b>Sous total des titres Filiales</b>				<b>126 607 712</b>		<b>0</b>			<b>521 948</b>
Participations Evaluées par Mise en Equivalence				205 390 054					
<b>Sous Total Participations</b>				<b>331 997 766</b>					
<b>2/ Titres d'autocontrôle</b>									
Titres BLEECKER			0,1775%	<b>71 558</b>					