

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 28 FEVRIER 2026

DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Paris, le 29 mai 2026

Nous attestons que, à notre connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport semestriel d'activité figurant en page 37 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON
Directeur Général

A.	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 28 FÉVRIER 2026	5
I.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....	5
II.	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....	7
III.	TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	9
IV.	TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	10
V.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS.....	11
1.	ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	11
1.1.	Sur la période du 1 ^{er} septembre 2025 au 28 février 2026	11
1.2.	Postérieurement au 28 février 2026.....	11
2.	ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL.....	12
3.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	12
4.	PARTIES LIÉES	12
4.1.	Rémunération des dirigeants	12
4.2.	Principales transactions entre les parties liées	13
5.	ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER.....	14
5.1.	Hypothèques et privilèges des prêteurs de deniers	14
5.2.	Nantissements de titres de participation	15
5.3.	Nantissements de contrats de crédit-bail immobilier.....	15
5.4.	Cautions données	15
5.5.	Cautions reçues	15
5.6.	Promesses de vente ou d'achat.....	15
5.7.	Covenants	16
6.	BASE DE PREPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS	18
7.	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION.....	19
7.1.	Référentiel	19
7.2.	Normes, Amendements et interprétations non encore applicables aux exercices ouverts à compter du 1 ^{er} septembre 2025	19
7.3.	Méthodes de consolidation	19
7.3.1.	Périmètre de consolidation	20
7.3.2.	Secteurs opérationnels.....	21
8.	NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	23
8.1.	Bilan consolidé	23
8.1.1.	Actif.....	23
8.1.1.1.	Immobilisations incorporelles.....	23
8.1.1.2.	Immeubles de placement	23
8.1.1.3.	Autres actifs non courants	30
8.1.1.4.	Clients et comptes rattachés.....	31
8.1.1.5.	Avances et acomptes versés.....	31
8.1.1.6.	Autres créances courantes.....	31

8.1.1.7.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	32
8.1.1.8.	Besoin en fond de roulement	32
8.1.2.	Passif	32
8.1.2.1.	Capitaux propres	32
8.1.2.2.	Passifs financiers courants et non courants	33
8.1.2.3.	Dépôts et cautionnements reçus	33
8.1.2.4.	Autres passifs courants	34
8.2.	Compte de résultat consolidé	35
8.2.1.	Revenus locatifs	35
8.2.2.	Loyers minimaux futurs à recevoir	35
8.2.3.	Charges opérationnelles	35
8.2.4.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt	36
B	RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026)	37
1.	ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026)	37
2.	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026)	38
2.1.	Principes et méthodes comptables	38
2.2.	Activité et situation du Groupe BLEECKER	38
2.3.	Événements significatifs postérieurs au 28 février 2026	39
2.4.	Activité en matière de recherche et de développement	39
2.5.	Description des risques et incertitudes	39
2.6.	Information sur l'utilisation des instruments financiers	39
2.7.	Durabilité	40
2.8.	Information sociale	43
2.9.	Évolution du cours du titre BLEECKER	43
3.	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	44
C -	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	45

A.COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 28 FÉVRIER 2026

I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Notes	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025
		K €	K €	K €
ACTIF		NET IFRS	NET IFRS	NET IFRS
ACTIFS NON COURANTS		583 799	583 746	563 274
Immobilisations incorporelles (1)	8.1.1.1	3 000	3 000	3 000
Immobilisations incorporelles		3 000	3 000	3 000
Immeubles de placement	8.1.1.2	574 975	574 975	560 050
Immobilisations corporelles		574 975	574 975	560 050
Participations dans les entreprises associées	8.1.1.3	5 629	5 577	
Autres actifs non courants	8.1.1.4	195	195	224
Immobilisations financières		5 824	5 771	224
ACTIFS COURANTS		29 205	25 331	26 059
Actifs destinés à la vente	8.1.1.2	0	0	0
Clients et comptes rattachés	8.1.1.5	21 629	18 213	19 960
Avances et acomptes versés	8.1.1.6	165	228	269
Autres créances courantes	8.1.1.7	6 005	5 742	5 524
Instruments financiers dérivés		0	0	0
Total des actifs courants		27 798	24 182	25 753
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.1.1.8	1 407	1 148	306
TOTAL ACTIF		613 003	609 077	589 333

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

	Notes	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		224 198	249 848	256 639
Capital social	8.1.2.1	20 787	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5	8	8
Réserves consolidées Groupe		205 369	238 466	238 466
Résultat de l'exercice Groupe		-1 964	-9 414	-2 622
CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE		224 198	249 848	256 639
Résultat intérêts minoritaires		0	0	0
Réserve intérêts minoritaires		0	0	0
CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES		0	0	0
Passifs financiers non courants		269 832	304 335	299 465
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	8.1.2.2	206 282	238 583	231 564
> <i>Dont CBI</i>	8.1.2.2	63 550	65 752	67 901
> <i>Dont emprunt obligataire</i>	8.1.2.2	0	0	0
Autres passifs non courants	8.1.2.2	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	8.1.2.3	6 001	5 854	5 326
Provisions pour risques et charges	8.1.2.4	3 406	3 538	0
PASSIFS NON COURANTS		279 240	313 727	304 790
Autres passifs courants	8.1.2.5	20 115	17 622	15 485
Passifs financiers courants		89 450	27 879	12 419
> <i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	8.1.2.2	35 110	5 304	4 823
> <i>Dont CBI</i>	8.1.2.2	4 351	4 249	4 150
> <i>Dont instruments financiers dérivés</i>		946	1 375	1 503
> <i>Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente</i>		0	0	0
> <i>Dont emprunt obligataire</i>	8.1.2.2	0	0	0
> <i>Dont autres (*)</i>		49 044	16 951	1 942
PASSIFS COURANTS		109 566	45 502	27 904
TOTAL PASSIF		613 003	609 077	589 333

(*) Les passifs financiers courants n'intègrent que les comptes courants.

II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025
		K €	K €	K €
COMPTE DE RESULTAT		NET IFRS	NET IFRS	NET IFRS
Revenus locatifs	8.2.1	12 417	24 508	12 129
Autres produits		25	76	6
Produits opérationnels		12 442	24 584	12 135
Charges externes		6 164	12 572	6 342
Impôts et taxes		1 014	1 430	661
Dotations aux provisions		-94	3 532	0
Autres charges		237	25	0
Charges opérationnelles	8.2.3	7 321	17 559	7 003
Juste valeur des immeubles	8.1.1.2	-521	-1 795	-28
Résultat opérationnel avant cession d'actif		4 599	5 230	5 105
Résultat des cessions d'actifs	8.1.1.2	0	0	0
Résultat opérationnel après cession d'actif		4 599	5 230	5 105
Produits des autres valeurs mobilières		0	0	0
Autres produits financiers	8.2.4	31	97	78
Produits financiers		31	97	78
Intérêts et charges financières	8.2.4	7 265	14 218	7 154
Juste valeur des instruments financiers	8.2.4	-429	522	651
Charges financières		6 836	14 740	7 805
Résultat financier		-6 805	-14 644	-7 727
Quote-part du résultat des entreprises associées		242	0	0
Impôts		0	0	0
Résultat net		-1 964	-9 414	-2 622
Part du Groupe		-1 964	-9 414	-2 622
Intérêts minoritaires		0	0	0
Résultat par action ⁽¹⁾		-1,75	-8,37	-2,33
Résultat dilué par action		-1,75	-8,37	-2,33

⁽¹⁾ Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 28.02.2026 de
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 28.02.2026 est de
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

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

État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	28 02 2026 K € NET IFRS	31 08 2025 K € NET IFRS	28 02 2025 K € NET IFRS
Résultat net	-1 964	-9 414	-2 622
<i>Eléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Écarts de conversion			
Réévaluation des instruments dérivés de couverture			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts liés			
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des immobilisations			
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies			
Eléments de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			
Impôts liés			
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0
Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-1 964	-9 414	-2 622
<i>Dont part groupe</i>	-1 964	-9 414	-2 622
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	0	0	0

III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	28-févr-26	31-août-25	28-févr-25
Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère		(1 964)	(9 414)	(2 622)
Part relative aux intérêts minoritaires		0	0	0
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :				
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>				
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>				
<i>Charges/(Produits) d'impôts différés</i>				
<i>(Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		0	0	0
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>		242	0	0
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>		(132)	3 538	0
<i>Juste valeur des immeubles</i>	8.1.1.2	521	1795	28
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		(429)	522	651
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	8.2.4	7 234	14 121	7 077
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		5 472	10 563	5 132
Variation des autres actifs et passifs courants et non courants	8.1.1.8	(976)	3 702	(534)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		4 495	14 265	4 597
Investissements :				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	(521)	(7 787)	(28)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>	8.1.1.3	(190)	0	0
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		0	0	0
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	0	0	0
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>				
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>				
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>		0	(5 577)	
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(711)	(13 364)	(28)
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	10 811	24 791	3 231
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	(7 036)	(15 812)	(5 089)
<i>Intérêts versés</i>		(6 694)	(14 491)	(7 771)
<i>Distribution de dividendes au public</i>				
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>				
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>				
<i>Augmentations et réduction de capital</i>				
<i>Acquisition de titres auprès des minoritaires</i>				
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(2 918)	(5 510)	(9 628)
Augmentation nette des comptes de trésorerie		865	(4 610)	(5 059)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		527	5 138	5 138
Trésorerie à la clôture de l'exercice	8.1.1.7	1 391	527	79

IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES En K€	Nombre d'actions net d'autodétention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
au 31 08 2024	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	272 475	-41 338	259 261	0	259 261
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Réduction de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
affectation résultat 2024								-41 338	41 338			
Résultat de la période									-9 414	-9 414		-9 414
Variations de périmètre												
au 31 08 2025	1 124 686	20 787	8	2 079	5 242	9	0	231 137	-9 414	249 848	0	249 848
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende				-3				-23 683		-23 686		-23 689
Affectation résultat 2025								-9 414	9 414			
Résultat de la période									-1 964	-1 964		-1 964
Variations de périmètre												
Au 28 02 2026	1 124 686	20 787	5	2 079	5 242	9	0	198 040	-1 964	224 198	0	224 198

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

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

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise et se développent sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

Les états financiers consolidés au 28 février 2026 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 29 mai 2026 et présentés au Conseil de Surveillance le même jour.

1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

Le 1^{er} semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 2025 est marqué par un contexte géopolitique et économique complexe. Ce contexte constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières, sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques. Malgré ce contexte, l'impact reste modéré pour le Groupe Bleecker, grâce à son positionnement sur des actifs « prime » et sa stratégie de valorisation.

1.1. SUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026

Au cours de ce 1^{er} semestre, les revenus locatifs des actifs immobiliers du Groupe BLEECKER s'élèvent à 12 417 K€, contre 12 129 K€ au 28.02.2025, soit une variation positive de 2,4 % qui s'explique principalement par l'acquisition, au cours de l'exercice précédent, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sis à PARIS 11^{ème} et de 50% des titres de la SCI BUSSY FL, laquelle détient un ensemble immobilier à usage commercial sis à Bussy-Saint-Georges (77). A périmètre constant, les revenus locatifs progressent, principalement grâce à l'indexation des loyers et à la prise d'effet de nouveaux baux.

L'activité du Groupe BLEECKER a principalement été marquée par les événements suivants :

La distribution d'un dividende de 21,06 € par action, soit un dividende total de 23.685.887,16 €, votée le 19 février 2026 par l'assemblée générale ordinaire annuelle a été mise en paiement le 27 mai 2026. Cette distribution s'inscrit dans le cadre des obligations légales de distribution liées au régime SIIC.

Au 28 février 2026, la provision pour risques et charges correspond à un avis de rectification portant sur la TVA pour la période du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2023. Cette provision d'un montant de 3,4 M€ représente l'intégralité de la proposition de rectification reçue (principal et intérêts), post recours hiérarchique, 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 ses droits. La procédure est actuellement au stade de la réclamation contentieuse.

1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 28 FÉVRIER 2026

Postérieurement au 28 février 2026, de nouveaux baux ont pris effet pour une surface totale cumulée de 444 m², avec un loyer cumulé annuel de 326 K€ HT/HC.

La SCI BUSSY FL, détenue à 50%, a le 9 avril 2026, conclu deux prêts bancaires moyen terme d'un montant total de 8,5 M€, ayant pour objet le refinancement de son endettement et le financement de ses besoins de trésorerie.

2. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Au cours de la période, il n'y a pas eu de modification du capital social. BLEECKER détient toujours 2.000 de ses propres actions.

3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

Au 28 février 2026, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions, soit 0,18 % du capital.

Au titre du concert constitué entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, la société THALIE, Monsieur Philippe BUCHETON et la société AM DEVELOPPEMENT, la détention capitalistique représente 37,94% du capital (en tenant compte des actions auto-détenues).

4. PARTIES LIÉES

4.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 février 2026 a approuvé, en application de l'article L.22-10-26 II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance, à raison de leur mandat au sein de la Société. La politique de rémunération pour l'exercice du 1^{er} septembre 2025 au 31 août 2026 prévoit :

- pour le Conseil de surveillance :
 - o une rémunération fixe totale de 24.000 € brut par an,
 - o une répartition égalitaire de cette somme entre les membres du conseil, soit 8.000 € brut par an par membre, pour un Conseil composé de 3 membres à ce jour, venant rémunérer de manière forfaitaire l'exercice de leur fonction,
- pour le Directoire : aucune rémunération, ni aucun engagement ou avantage visé par l'article L.22-10-26 du Code de commerce,

étant précisé que ni les membres du Directoire, ni les membres du Conseil de surveillance ne perçoivent de rémunération de quelque nature que ce soit de la part des filiales ou sous-filiales du Groupe BLEECKER.

Au 28 février 2026, les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération, ni aucun salaire, au titre de l'exercice en cours. Chacun des membres du Conseil de surveillance percevra, au plus tard, le 31 août 2026, 8.000 € brut, de la SA BLEECKER, conformément à la politique de rémunération susvisée.

4.2. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES

Sont considérées « parties liées », les personnes morales, dont les dirigeants et associés directs ou indirects sont communs avec ceux de BLEECKER. Il s'agit essentiellement des sociétés (i) SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, (ii) de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par Monsieur Philippe BUCHETON, et (iii) de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD :

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management, de la gestion locative, et de l'asset stratégie de ses actifs immobiliers, confié à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure, au profit de la SA BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées, au titre des comptes semestriels clos au 28 février 2026, s'élèvent à 2.090.753 € HT pour l'asset management, contre 4.178.068 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2025, à 295.168 € HT pour la gestion locative, contre 556.658 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2025 et à 2.156.156 € HT pour l'asset stratégie contre 4.200.375 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2025. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation se sont élevées au titre de la période à 124.621 € HT, contre 680.674 € HT, au titre de l'exercice clos au 31 août 2025.
- La SAS MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti un contrat de sous-location à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.01.2022 pour une surface de 3.400 m² environ et une durée de 10 ans ferme. La durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé :
 - que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit, jusqu'à son terme initial fixé en 2029, ou dès lors que celui-ci prendra fin de manière anticipée,
 - le loyer annuel actuel s'élève 3.789.963 € HT contre 3.770.619 € HT au 31 août 2025.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant facturé s'élève à 21.762 € HT au 28 février 2026 contre 24.000 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2025.
- La SAS MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08 mars 2011, portant sur une surface de 84 m² environ à usage de bureaux. Ce bail s'est tacitement prorogé le 9 mars 2020 aux mêmes conditions, pour une durée indéterminée. Le loyer annuel actuel s'élève à 36.265 € HT contre 38.333 € HT au 31 août 2025.

- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 19.043.449 € et 6.353.567 € au titre de la période, contre 12.710.426 € et 4.240.798 € au 31 août 2025. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux d'intérêts déductibles fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 348.882 € et 116.389 €, contre 108.475 € et à 42.700 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2025.
- La SARL GABRIELLI, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 123 rue de Grenelle à PARIS (75015), filiale à 100 % de BLEECKER, a conclu avec la SNC SINOUHE IMMOBILIER, un bail commercial d'une durée de 9 ans, à effet du 1^{er} septembre 2022, portant sur une surface de 2.586 m² environ à usage de bureaux. Le loyer annuel actuel s'élève à 1.926.976 € HT contre 1.896.659 € HT au 31 août 2025

5. ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER

5.1. HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DES PRÊTEURS DE DENIERS

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

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 28 02 2026	Inscriptions (accessoires compris)		Capital restant dû au 28 02 2026	Capital restant dû au 31 08 2025
		Hypothèques	PPD		
SA BLEECKER	8 933 000 €	5 205 200 €	4 621 100 €	8 866 000 €	8 933 000 €
SARL GABRIELLI	128 000 000 €	96 107 351 €	39 572 649 €	122 047 710 €	123 053 500 €
SARL LULLI	4 200 000 €	4 620 000 €	0 €	3 864 000 €	3 906 000 €
SARL MAHLER	21 769 919 €	12 258 415 €	10 600 000 €	17 979 750 €	18 176 250 €
SARL MALLARME	16 007 000 €	15 129 400 €	3 008 300 €	13 800 000 €	13 950 000 €
SARL MOUSSORGSKI	15 389 984 €	16 159 484 €	0 €	12 901 500 €	13 042 500 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	20 155 688 €	21 968 614 €	0 €	16 650 000 €	16 881 250 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	19 545 688 €	13 690 807 €	4 568 157 €	13 500 000 €	13 687 500 €
SCI 176 RIVOLI	20 000 000 €	6 130 960 €	15 869 040 €	19 842 191 €	19 885 216 €
SCI 30 HAUSSMANN	13 300 000 €	5 610 000 €	9 020 000 €	12 202 750 €	12 352 375 €
	267 301 279 €	196 880 231 €	87 259 246 €	241 653 901 €	243 867 592 €

5.2. NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

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

5.3. NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

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

5.4. CAUTIONS DONNÉES

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

5.5. CAUTIONS REÇUES

Cautions reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2025	Montants au 28 02 2026	Objet
SCI 176 RIVOLI	271 386 €	271 386 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	3 696 161 €	3 743 751 €	Caution bancaire locataire
SAS MAHLER	24 762 €	24 762 €	Caution bancaire locataire
SAS MOLIERE	3 690 247 €	3 692 677 €	Caution bancaire locataire
SAS RAVEL	300 000 €	300 000 €	Garantie de passif

5.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT

Aucune promesse de vente ou d'achat n'est intervenue au titre de la période.

5.7. COVENANTS

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

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

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

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

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

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

Capital restant dû au 28 février 2026 : 60 017 K€

Covenants :

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

Au 28 février 2026, l'ensemble des ratios sont respectés : le LTV consolidé ressort à 57,8% et le ratio DSCR consolidé, s'établit à 124,4%

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

Capital restant dû au 28 février 2026 : 19 842 K€

Covenants :

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

Au 28 février 2026, l'ensemble des ratios sont respectés : le ratio LTV ressort à 58,4% et le ratio DSCR, s'établit à 110,5%

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

Capital restant dû au 28 février 2026 : 30 881 K€

Covenants :

- LTV : le ratio LTV consolidé devra être inférieur à 62,5% entre le 8 décembre 2025 et le 8 décembre 2026 ;
 - DSCR : le ratio, testé semestriellement, devra être supérieur ou égal à 120%, jusqu'à la date d'échéance finale ;
 - ICR : le ratio, testé semestriellement, devra être supérieur ou égal à 225%, jusqu'à la date d'échéance finale ;
- Au 28 février 2026, l'ensemble des ratios sont respectés : le ratio LTV consolidé ressort à 44,5% et les ratios DSCR et ICR s'établissent à respectivement 216,4% et 527,4%

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

Capital restant dû au 28 février 2026 : 8 866 K€

Covenants :

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

Au 28 février 2026, le ratio est respecté : il ressort à 52,8%

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

Capital restant dû au 28 février 2026 : 122 019 K€

Covenants :

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

Au 28 février 2026, le ratio DSCR est respecté : il s'établit à 105%

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

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

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

Il est précisé qu'à la date de test du 30 avril 2026, le ratio LTV « soft » est à nouveau respecté.

Chaque contrat de financement bancaire ayant ses propres *covenants*, le non-respect de l'un d'eux n'aurait pas d'impact sur les autres contrats de financement bancaire.

6. BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des valeurs mobilières de placement, des instruments financiers dérivés, et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- la valeur de marché des instruments dérivés,
- les provisions,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La direction revoit ses estimations et appréciations, de manière régulière, afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique. Toutefois, en fonction de l'évolution de ces hypothèses, les résultats pourraient différer des estimations actuelles.

7. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

7.1. RÉFÉRENTIEL

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2026 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel I.F.R.S. et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l'exercice clos le 31 août 2025.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 28 février 2026 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 août 2025.

7.2. NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025

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

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2025

Amendements à IAS 21 - Absence de convertibilité : cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité. Il n'a pas eu d'impact sur états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union Européenne

Le Groupe ne souhaite pas appliquer les changements de normes, mentionnés ci-après, de façon anticipée :

- IFRS 18 : l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective
- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 : le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif au titre de ces amendements qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2026

7.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

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

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

Toutes les sociétés intégrées du groupe clôturent leurs comptes au 31 août à l'exception de la société SCI BUSSY FL qui clôture au 31 décembre. Elle a donc été consolidée sur la base d'une situation comptable établie au 28 février 2026.

7.3.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 15 sociétés au 28 février 2026.

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

IG = Intégration globale

MEE = Mise en équivalence

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle			Méthode de consolidation			% Intérêts		
			28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
ILO 123 SAS	949 921 266	Paris	0	0	100	NA	NA	IG	NA	NA	100
LULLI SAS	437 952 096	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MAHLER SAS	444 344 436	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MALLARME SAS	440 193 795	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOLIERE SAS	435 372 826	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOUSSORGSKI SAS	440 259 380	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
RAVEL SAS	437 936 727	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
WAGNER SAS	444 344 105	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI BUSSY	494 318 918	Paris	50	50	N/A	MEE	MEE	N/A	50	50	N/A

7.3.2. SECTEURS OPÉRATIONNELS

L'information relative aux secteurs opérationnels telle que communiquée, ci-après, est conforme aux dispositions de la norme I.F.R.S. 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison au 28 février 2026 et au 28 février 2025.

Secteurs opérationnels BLEECKER au 28 février 2026

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	12 414	3	0	12 417
%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	24	1	0	25
Charges d'exploitation	7 159	162	0	7 321
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-521	0	0	-521
Résultat opérationnel	4 758	-158	0	4 599
%	103,4%	-3,4%	0,0%	100,0%
Produits financiers	31	0	0	31
Charges financières	6 836	0	0	6 836
Résultat financier	-6 805	0	0	-6 805
%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Résultat courant	-2 047	-158	0	-2 205
%	92,8%	7,2%	0,0%	100,0%
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	0	242	0	242
Résultat net consolidé	-2 047	83	0	-1 964
%	104,2%	-4,2%	0,0%	100,0%

- Actifs courants et non courants

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	574 975	0	0	574 975
Participation dans les entreprises associées	0	5 629	0	5 629
Total Actif non courant	574 975	5 629	0	580 604
%	99,0%	1,0%	0,0%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0	0
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	574 975	5 629	0	580 604
%	99,0%	1,0%	0,0%	100,0%

- Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	315 292	2	0	315 295
TOTAL	315 292	2	0	315 295
%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%

Secteurs opérationnels BLEECKER au 28 février 2025

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Revenus locatifs	12 129	0	0	12 129
%	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>
Autres produits d'exploitation	3	4	0	6
Charges d'exploitation	6 963	40	0	7 003
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-28	0	0	-28
Résultat opérationnel	5 141	-36	0	5 105
%	<i>100,7%</i>	<i>-0,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>
Produits financiers	78	0	0	78
Charges financières	7 638	167	0	7 805
Résultat financier	-7 561	-167	0	-7 727
%	<i>97,8%</i>	<i>2,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>
Résultat courant	-2 420	-203	0	-2 622
%	<i>92,3%</i>	<i>7,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>
Résultat de cession d'actifs	0	0	0	0
Résultat net consolidé	-2 420	-203	0	-2 622
%	<i>92,3%</i>	<i>7,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>

- Total Actifs courants et non courants

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	560 050	0	0	560 050
Participation dans les entreprises associées	0	0	0	0
Total Actif non courant	560 050	0	0	560 050
%	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Total Actif courant	0	0	0	0
%	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
TOTAL	560 050	0	0	560 050
%	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>

- Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	313 764	2	0	313 765
TOTAL	313 764	2	0	313 765
%	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>

8. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

8.1. BILAN CONSOLIDÉ

8.1.1. ACTIF

8.1.1.1. Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2025	Augmentations	Diminutions	28 02 2026
Actifs incorporels				
Marque BLEECKER	3 000			3 000
Valeur nette	3 000			3 000

La marque fait l'objet d'un test semestriel et annuel de dépréciation, réalisé en interne sur la base des hypothèses retenues par l'expert indépendant, lors de sa dernière évaluation (31 octobre 2024).

Si besoin est, une dépréciation est constatée si la valeur économique ressort inférieure à la valeur comptable. Ce test est déterminé selon la même méthode que celle retenue par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

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

8.1.1.2. Immeubles de placement

En K€	31 08 2025	Augmentations	Diminutions	28 02 2026
Immeubles de placement	574 975			574 975
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0
Valeur nette	574 975	0	0	574 975

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

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

Au 28 février 2026, le Groupe BLEECKER détient un contrat de crédit-bail, signé à taux variable intégralement couvert par un SWAP de taux fixe.

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

En application de la norme IAS 40, le Groupe BLEECKER a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise son patrimoine en exploitation et en état futur d'achèvement en conséquence. La juste valeur des actifs en exploitation et en état futur d'achèvement est déterminée sur la base d'expertises indépendantes donnant des évaluations hors droits d'enregistrement. L'évaluation des actifs du Groupe BLEECKER repose sur des

rapports d'expertises effectuées au cours du deuxième semestre de l'exercice par un expert indépendant, Cushman & Wakefield Valuation France (C&W Valuation France) 185, Avenue de Général de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92 200).

Ainsi, au 28 février 2026, la valeur du portefeuille soumis à expertise est inchangée par rapport à la clôture du 31 août 2025 qui, pour mémoire s'établit à 558 975 K€, dont 370 470 K€ évalués selon la méthode des Discounted Cash-Flow et 188 505 K€ selon la méthode de capitalisation.

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

Le patrimoine du groupe BLEECKER se compose essentiellement de bureaux, locaux à usage mixte (bureaux, locaux d'activités). Pour chacun de ces biens immobiliers, le taux de rendement des revenus locatifs retenu par l'expert indépendant dépend de la surface des biens, de leur localisation géographique et de leur état.

i. Taux de rendement minimum et maximum au 28 février 2026

	2026	
	Taux de rendement minimum	Taux de rendement maximum
Bureau	3,81 %	4,50 %
Paris	3,81 %	4,50 %
Usage mixte	4,03 %	4,40 %
Paris	4,03 %	4,40 %

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

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

L'expert indépendant établit, à titre indicatif, une étude du marché immobilier se référant aux transactions intervenues sur la commune du bien et fait ressortir la valeur locative estimée en fonction de la superficie et de l'année de construction du ou des immeubles.

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

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

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

- du taux de rendement de sortie ;
- du taux d'actualisation ;
- du taux de capitalisation des revenus ; et
- de la Valeur Locative de Marché (VLM).

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

TAUX DE RENDEMENT DE SORTIE

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

TAUX D'ACTUALISATION DES REVENUS

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

TAUX DE CAPITALISATION

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

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

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

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

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

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

1.1) Etat de sensibilité sur taux de rendement au 28 février 2026 et au 31 août 2025* :

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

*Etat de sensibilité excluant l'actif détenu à Paris dans le 11^{ème} arrondissement, du fait de son acquisition le 6 août 2025 et, par conséquent, de l'absence d'un rapport d'expertise.

1.2) Etat de sensibilité sur taux d'actualisation au 28 février 2026 et au 31 aout 2025 :

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

2) La méthode par capitalisation

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

2.1) Etat de sensibilité sur taux de capitalisation au 28 février 2026 et au 31 aout 2025 :

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

3) La méthode par DCF & Capitalisation au 28 février 2026 et au 31 aout 2025

3.1) Etat de sensibilité sur valeur locative de marché :

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

Variation des immeubles de placement :

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Valeur comptable des immeubles à l'ouverture	574 975	560 050
Acquisitions y compris CBI	0	16 000*
Travaux	521	720
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties		
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(521)	(1 795)
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs		
Valeur comptable des immeubles à la clôture	574 975	574 975

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

Résultat de cession :

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Prix de cession	0	0
Frais de cession	0	0
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	0	0
Résultat de cession	0	0

8.1.1.3. Participations dans les entreprises associées

Au 28 février 2026, le Groupe détient 50% de la SCI BUSSY FL.

En K€	31 08 2025	Résultat	Distributions	Variations de périmètre	Autres Variation	28 02 2026
Participations dans les entreprises associées	3 400	242	-279		-101	3 262
Créances rattachées à des participations	2 177				190	2 367
Valeur nette	5 577	242	-279		89	5 629

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

En K€	28/02/2026	31/08/2025
Actifs non courants (principalement des immeubles de placement)	11 502	11 502
Actifs courants	791	422
Disponibilités et équivalents de trésorerie	139	379
Passifs financiers non courants	(2 818)	(2 281)
Passifs financiers courants	(770)	(372)
Actifs nets	8 843	9 649

8.1.1.4. Autres actifs non courants

En K€	31 08 2025	Augmentations	Diminutions	28 02 2026
Créances rattachées à des participations				
Créances d'impôts différés				
Prêts				
Prêts ICNE				
Dépôts et cautionnements	195			195
Valeur nette	195	0	0	195

8.1.1.5. Clients et comptes rattachés

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Clients et comptes rattachés*	22 560	19 106
Dépréciation**	-931	-893
Valeur nette	21 629	18 213

* dont 8.689 K€ liés l'étalement des mesures d'accompagnement du paiement de loyers sur la durée restante du bail dans le cadre de la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'à des contributions financières relatives à des travaux.

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

Ancienneté 28 02 2026 TTC

	< 1 an	> 1 an et < 2 ans	2 ans et plus	Total
Clients et comptes rattachés	12 801	1 959	7 801	22 560

Au 28.02.2026 et au 31.08.2025, le poste « Clients et comptes rattachés » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. Le montant de la provision au 28.02.2026, à hauteur de 640 K€, est identique à celui du 31.08.2025, compte tenu de l'absence de nouveau paiement dans le cadre de la liquidation judiciaire d'un locataire.

8.1.1.6. Avances et acomptes versés

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Avances et acomptes versés	165	228
Valeur nette	165	228

8.1.1.7. Autres créances courantes

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Créances fiscales	3 344	2 668
Créances sur cessions d'immobilisations		
Charges constatées d'avance	2 539	2 695
Débiteurs divers	121	379
Valeur nette	6 005	5 742

8.1.1.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Valeurs mobilières de placement	1	1
Disponibilités	1 406	1 147
Trésorerie	1 407	1 148
Découverts bancaires	-16	-621
Valeur nette	1 391	527

8.1.1.9. Besoin en fonds de roulement

En K€		28 02 2026	31 08 2025	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	8.1.1.6	165	228	63
Créances clients	8.1.1.5	21 629	18 213	(3 416)
Autres passifs courants / non courants	8.1.2.5	20 115	17 622	2 493
Dépôts et cautionnements	8.1.2.3	6 001	5 854	147
Autres actifs courants	8.1.1.7	6 005	5 741	264
Variation de BFR au 28 02 2026				(449)

8.1.2. PASSIF

8.1.2.1. Capitaux propres

Au 28 février 2026, le capital social de BLEECKER s'élève à 20.787.356,70 €, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	28 02 2026	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511 €
Auto-détention en %		0,18 %

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers (voir page 10).

8.1.2.2. Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS 31 08 2025	Diminution 28 02 2026	Augmentation 28 02 2026	ENCOURS 28 02 2026	Remboursement < 1 an	ENCOURS 28 02 2027	Remboursement 1 à 5 ans	ENCOURS 28 02 2031	Remboursement au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	234 369	2 843	1 008	232 534	-35 087	197 447	-178 379	19 069	-19 069
Emprunt obligataire	0			0	0	0	0	0	
Emprunts bancaires	233 321	1 795	0	231 526	-34 078	197 447	-178 379	19 069	-19 069
Intérêts provisionnés	1 048	1 048	1 008	1 008	-1 008		0	0	
Dettes à taux variable	79 520	2 806	47	76 760	-4 374	72 386	-72 386	0	0
Emprunts bancaires	8 867	54	0	8 813	23	8 836	-8 836	0	0
Intérêts provisionnés	32	32	31	31	-31				
Crédit-bail	70 000	2 099	0	67 901	-4 351	63 550	-63 550	0	0
Découvert bancaire	621	621	16	16	-16				
Total dette brute	313 889	5 649	1 055	309 294	-39 461	269 833	-250 765	19 069	-19 069

Note : Le Groupe BLEECKER estime ne pas être exposé à un risque de liquidité au cours des douze prochains mois compte tenu de sa politique de gestion de liquidité (cf. §.5.7 du présent rapport)

(i) renégociation en cours de l'endettement moyen terme

(ii) mise à disposition à court terme de comptes courants par les SARL THALIE et SAS AM DEVELOPPEMENT

(iii) arbitrage possible d'actif(s) le cas échéant

En K€	ENCOURS 31 08 2025	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS 28 02 2026
			Cash	Non Cash	Cash	Non Cash		
Emprunt Obligataire	0				0			0
Emprunts bancaire	242 187			394	-2 243			240 338
Dettes de CBI	70 000			15	-2 116			67 900
Comptes courants d'associés	16 800		10 811	23 647*	-2 680			48 578
Sous total Dettes/flux de financement	328 985		10 811	24 056	-7 039	0		356 814
Intérêts courus sur Emprunt	1 080			1 039	-1 080			1 039
Intérêts courus sur comptes courants	151			466	-151	0		466
Concours bancaires	621		16		-621			16
	330 838		10 827	25 561	-8 891	0		358 336

*au titre des dividendes à verser cf. faits marquants

8.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Dépôts et cautionnements reçus	6 001	5 854
Valeur nette	6 001	5 854

Au 28 février 2026, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

8.1.2.4. Provisions

En K€	31 08 2025	31 08 2024
Provisions pour risques et charges	3 406	3 538
Total	3 405	3 538

Au 28 février 2026 comme au 31 août 2025, la provision pour risques et charge correspond à un avis de rectification, portant sur la TVA pour la période du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2023. Cette provision d'un montant de 3.4M€ 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 ses droits. La procédure est actuellement au stade de la réclamation contentieuse.

8.1.2.5. Autres passifs courants

En K€	28 02 2026	31 08 2025
Dettes fiscales et sociales	2 759	1 914
Autres dettes	1 489	731
Produits constatés d'avance	9 606	9 151
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 261	5 825
Total des dettes	20 115	17 622

8.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

8.2.1. REVENUS LOCATIFS

En K€	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025
Loyers	11 055	22 109	10 767
Refacturation de charges	1 362	2 399	1 362
Total des revenus locatifs	12 417	24 508	12 129

8.2.2. LOYERS MINIMAUX FUTURS A RECEVOIR

En K €	28 02 2026	31 08 2025
Total	101 172	94 519
A moins de 1 an	24 767	21 595
Entre 2 et 5 ans	71 413	61 808
A 5 ans et plus	4 991	11 115
Base loyer annuel	25 175	24 013

8.2.3. CHARGES OPÉRATIONNELLES

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

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

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

8.2.4. COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊT

Conformément à la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers retenu est la comptabilisation en charges.

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

en K€	28 02 2026	31 08 2025	28 02 2025
Produits financiers	31	97	78
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	<i>5 716</i>	<i>10 342</i>	<i>5 028</i>
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	<i>1 548</i>	<i>3 876</i>	<i>2 126</i>
Charges financières liées aux financements	7 265	14 218	7 154
Coût de l'endettement financier net*	7 233	14 120	7 076
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	<i>-429</i>	<i>522</i>	<i>651</i>
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Coût de l'endettement net	6 804	14 642	7 726

B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026)

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

Le Groupe BLEECKER s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

1. ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026)

Le 1^{er} semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} septembre 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.

Au cours de ce 1^{er} semestre, les revenus locatifs des actifs immobiliers du Groupe BLEECKER s'élèvent à 12 417 K€, contre 12 129 K€ au 28.02.2025, soit une variation positive de 2,4 % qui s'explique principalement par l'acquisition, au cours de l'exercice précédent, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sis à PARIS 11^{ème} et de 50% des titres de la SCI BUSSY FL, laquelle détient un ensemble immobilier à usage commercial sis à Bussy-Saint-Georges (77). A périmètre constant, les revenus locatifs progressent, principalement grâce à l'indexation des loyers et à la prise d'effet de nouveaux baux.

L'activité du Groupe BLEECKER a principalement été marquée par les événements suivants :

La distribution d'un dividende de 21,06 € par action, soit un dividende total de 23.685.887,16 €, votée le 19 février 2026 par l'assemblée générale ordinaire annuelle a été mise en paiement le 27 mai 2026. Cette distribution s'inscrit dans le cadre des obligations légales de distribution liées au régime SIIC.

Au 28 février 2026, la provision pour risques et charges correspond à un avis de rectification, portant sur la TVA pour la période du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2023. Cette provision d'un montant de 3,4 M€ représente l'intégralité de la proposition de rectification reçue (principal et intérêts), post recours hiérarchique, 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 ses droits. La procédure est actuellement au stade de la réclamation contentieuse.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025 AU 28 FÉVRIER 2026)

2.1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 28 février 2026 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l'exercice clos le 31 août 2025.

2.2. ACTIVITÉ ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER

Libellé	01/09/2025 au 28/02/2026 en K€ (6 mois)	01/09/2024 au 31/08/2025 En K€ (12 mois)	01/09/2024 au 28/02/2025 en K€ (6 mois)
Produits opérationnels	12 442	24 584	12 135
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>12 417</i>	<i>24 508</i>	<i>12 129</i>
Résultat opérationnel hors cession d'actif	4 599	5 230	5 105
Résultat des cessions d'actifs	0	0	0
Résultat opérationnel après cession d'actif	4 599	5 230	5 105
Coût de l'endettement financier	(6 805)	(14 644)	(7 727)
Résultat net	(1 964)	(9 414)	(2 622)
Part du Groupe	(1 964)	(9 414)	(2 622)

Le résultat net s'élève à (1 964) K€ (Part du Groupe) au 28 février 2026, contre (2 622) K€ au 28 février 2025.

Les immeubles de placement s'élèvent à 574 975 K€ au 28 février 2026 comme au 31 août 2025.

Le total du bilan consolidé s'élève à 613 003 K€ au 28 février 2026 contre 609 077 K€ au 31 août 2025.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 224 198 K€ au 28 février 2026, contre 249 848 K€ au 31 août 2025.

Les passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 359 283 K€ au 28 février 2026, contre 332 214 K€ au 31 août 2025.

La trésorerie nette au 28 février 2026 s'élève à 1 391 K€, contre 527 K€ au 31 août 2025.

2.3. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 28 FÉVRIER 2025

Postérieurement au 28 février 2026, de nouveaux baux ont pris effet pour une surface totale cumulée de 444 m², avec un loyer cumulé annuel de 326 K€ HT/HC.

La SCI BUSSY FL, détenue à 50%, a le 9 avril 2026, conclu deux prêts bancaires moyen terme d'un montant total de 8,5 M€, ayant pour objet le refinancement de son endettement et le financement de ses besoins de trésorerie.

2.4. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES

Une description des risques, et notamment des risques financiers figure au paragraphe 3 « FACTEURS DE RISQUES » (page 15) du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 18 décembre 2025.

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 28 février 2026.

2.6. INFORMATION 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 de hausse des taux, la situation financière et les résultats du Groupe BLEECKER sont défavorablement impactés par une augmentation de ses charges financières. Néanmoins, au 28 février 2026, la dette bancaire bénéficie de 75 % de taux fixes, contre 77% au 28 février 2025. Cette variation résulte de la mise en place d'un nouveau financement au sein de la SA BLEECKER, lequel constitue une dette à taux variable.

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

L'exposition résiduelle et la sensibilité de la dette à la variation de taux est donc limitée, néanmoins le Groupe BLEECKER reste attentif aux évolutions macroéconomiques.

2.7. DURABILITÉ

Le Groupe BLEECKER met en œuvre une politique de développement durable structurée, pleinement intégrée à la gestion de ses actifs, à sa stratégie d'investissement et à la valorisation de son patrimoine.

Sa mise en œuvre opérationnelle est assurée par son asset manager, SINOUE IMMOBILIER, responsable du déploiement et du suivi de la politique environnementale du Groupe.

Dans la gestion de ses actifs immobiliers, le Groupe BLEECKER veille au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. À cette fin, il s'appuie sur une organisation interne dédiée assurant la veille réglementaire, l'identification et la maîtrise des risques environnementaux, ainsi que le contrôle de l'application des exigences minimales applicables à son patrimoine.

Au cours de l'exercice, le Groupe BLEECKER poursuit le déploiement de sa politique de développement durable au travers d'actions concrètes articulées autour des axes suivants :

➤ La réduction des consommations énergétiques de ses immeubles

Le Groupe BLEECKER poursuit la mise en place d'indicateurs relatifs aux émissions associées aux consommations énergétiques des immeubles via la plateforme OPERAT, dans le cadre de l'application du décret éco-énergie tertiaire, qui concerne 95 % de la surface du patrimoine du Groupe.

Le Groupe renforce la communication auprès des exploitants de locaux tertiaires — qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires — afin qu'ils déclarent leurs consommations privatives. Deux modalités leur sont proposées : la déclaration directe sur la plateforme pour les locaux qu'ils occupent, ou la délégation par mandat au partenaire en charge de la gestion des données sur OPERAT pour le compte du Groupe.

Les déclarations sont réalisées annuellement avant l'échéance réglementaire fixée au 30 septembre de chaque année. Un livrable est ensuite mis à disposition par immeuble et par typologie d'activités, synthétisant les consommations annuelles de l'actif, le détail par occupant et l'état des saisies sur la plateforme.

Dans une volonté de mieux appréhender la performance énergie-carbone de son patrimoine, cette synthèse intègre également un positionnement CRREM, aligné sur un objectif de limitation du réchauffement à 1,5 °C.

L'analyse de ces synthèses permet de vérifier l'alignement des immeubles sur les trajectoires de réduction progressive des consommations fixées par le décret, à savoir une diminution de 40 % d'ici 2030, de 50 % d'ici 2040 et de 60 % d'ici 2050. En fonction des écarts constatés, des audits énergétiques sont planifiés. Ceux-ci permettent d'établir un état des lieux de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et de formuler des préconisations de pilotage ou des travaux de rénovation énergétique envisageables pour améliorer leurs performances.

S'agissant du développement des énergies renouvelables, le Groupe BLEECKER se heurte à des contraintes d'ordre technique ou architectural limitant notamment l'intégration de panneaux photovoltaïques en toiture. Lorsque les conditions le permettent, le Groupe examine les possibilités de raccordement aux réseaux de chaleur et de froid urbains.

L'ensemble du patrimoine du Groupe, à l'exception du bien immobilier détenu par la SCI BUSSY FL dont 50% des titres ont été acquis au cours de l'exercice précédent, est couvert par un contrat d'approvisionnement en électricité d'origine 100 % renouvelable.

➤ **La réduction des gaz à effet de serre**

Comme indiqué précédemment, les synthèses de déclaration par actif font remonter le positionnement CRREM de chaque bâtiment. Ces indicateurs, exprimés en équivalent CO2, sont également disponibles sur la plateforme OPERAT en format provisoire depuis le 1er semestre 2025.

➤ **La réduction des déchets**

Lors de travaux, les entreprises intervenantes sont sensibilisées à la réduction de la production de déchets en phase chantier et à la promotion du recyclage.

Le Groupe BLEECKER engage des démarches de partenariat en vue de mettre en place la récupération de matériaux d'aménagement et de mobiliers pour un réemploi en économie circulaire ou solidaire. Par ailleurs, pour toute opération de démolition ou de rénovation significative portant sur une surface supérieure à 1 000 m², un diagnostic PEMD est établi afin de définir les modalités de réemploi, de valorisation ou d'élimination des déchets générés.

➤ **La Préservation de la ressource en eau**

Afin d'identifier les principaux postes de consommation, le Groupe BLEECKER a mis en place au cours de l'exercice un bilan des consommations d'eau par immeuble et par occupant, destiné à servir de base à l'élaboration d'un plan d'actions ciblé.

Dans le cadre de l'amélioration des performances environnementales de son patrimoine, le Groupe BLEECKER déploie de façon systématique des équipements hydro-économes, ainsi que des systèmes d'arrosage de type goutte-à-goutte.

➤ **La valorisation des actifs au travers de certifications environnementales**

Le Groupe BLEECKER poursuit son programme de certifications environnementales fondé sur le référentiel anglo-saxon BREEAM. À ce jour, 76 % des surfaces du patrimoine sont certifiées. Au cours de l'exercice précédent, des audits de pré-assessment avaient été conduits sur 5 immeubles haussmanniens ; à leur issue, une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good a été obtenue pour les SCI 30 Haussmann et SCI 14 Lafayette. L'immeuble Mallarmé est en cours d'obtention de la certification.

Pour tout projet de rénovation significatif touchant à la structure d'un immeuble ou à ses installations techniques, le Groupe BLEECKER intègre systématiquement au programme les dispositions nécessaires à l'obtention ou au maintien de certification environnementale qualitative.

➤ **La préservation de la biodiversité**

La grande majorité des prestataires a adhéré à la charte du Groupe BLEECKER relative à la préservation de la biodiversité et à la gestion écologique des espaces verts. L'objectif est de généraliser cette adhésion à l'ensemble des prestataires d'ici la fin de l'exercice, afin d'assurer une couverture de 100 % du patrimoine.

Par ailleurs, le Groupe BLEECKER mène des actions de sensibilisation auprès de ses parties prenantes sur les enjeux de la biodiversité urbaine, sur le modèle de celles déployées sur l'immeuble parisien détenu par la SARL GABRIELLI dans le cadre de la certification Biodiversity Life. L'animation de ce label est assurée tout au long de l'exercice en partenariat avec les intervenants et les exploitants des locaux.

2.8. INFORMATION SOCIALE

Au 28 février 2026, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

2.9. ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER

	du 01 09 2021 au 28 02 2022	du 01 09 2022 au 28 02 2023	du 01 09 2023 au 28 02 2024	du 01 09 2024 au 29 02 2025	du 01 09 2025 au 28 02 2026
Cours +haut	180 €	230 €	195 €	163 €	135 €
Cours +bas	127 €	157 €	150 €	124 €	94 €
Cours moyen	147 €	190 €	169 €	140 €	111 €

67 titres ont été échangés sur la période du 1^{er} septembre 2025 au 28 février 2026 (Source : Euronext Paris SA).

Conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce, il est précisé qu'au 28 février 2026, 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.

3. 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.

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext - ISIN FR0000062150.

C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES **SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} septembre 2025 au 28 février 2026

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 l'information financière semestrielle

BLEECKER

Période du 1^{er} septembre 2025 au 28 février 2026

Aux Actionnaires de la société Bleecker,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1^{er} septembre 2025 au 28 février 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés

- dans la note 8.1.1.2 « *Immeubles de placement* » de l'annexe des comptes semestriels consolidés condensés concernant l'impact de la sensibilité des taux de rendement sur la juste valeur des immeubles de placement.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés, sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 mai 2026

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant
Thornton International

Farec

Arnaud Dekeister

Bénédicte Emile Dit Bordier