



SAS BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL

**Comptes annuels de l'exercice
clos le 31 Décembre 2023**

Certifié conforme

BADI AREZ ROUZBEH



4 avenue Hoche – 75008 PARIS

Société par Actions Simplifiée inscrite à l'ordre des Experts Comptables, membre de la Compagnie Régionale de Paris des
Commissaires aux Comptes, au capital de 100 000 €

RCS B 444 048 441 SIRET 444 048 441 00034 APE 6920Z FR06444048441

Tel : +33 1 48 88 10 00

www.cabinet-mda.com

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL
4 Avenue Hoche
75008 PARIS

relatifs à l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	650 220.32 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	1 908 010.48 Euros
- Résultat net comptable,	(458 496.82) Euros

Fait à PARIS
Le 29/02/2024

MALTOT Guillaume
Expert Comptable

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles	123 684.85	38 682.00	85 002.85	92 015.70
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations	10 000.00		10 000.00	5.00
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	141 159.52		141 159.52	137 640.00
	Total II	274 844.37	38 682.00	236 162.37	229 660.70
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				1 560.00
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	64 519.97		64 519.97	211 586.83
	Autres créances	74 090.61		74 090.61	95 684.40
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	266 248.74		266 248.74	125 617.86
	Charges constatées d'avance (3)	9 198.63		9 198.63	4 251.40
	Total III	414 057.95		414 057.95	438 700.49
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	688 902.32	38 682.00	650 220.32	668 361.19

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

0.48-
29 452.00

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 200 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	200 000.00	200 000.00
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves		
	Report à nouveau	1 043 097.75-	177 721.54-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	458 496.82-	865 376.21-
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	1 301 594.57-	843 097.75-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 307 464.68	1 005 642.05
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	211 050.11 348 459.85	377 140.41 128 676.48
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes		
	Total IV	1 951 814.89	1 511 458.94
	Produits constatés d'avance (1)	84 840.25	
Comptes de Régularisation	Total IV	1 951 814.89	1 511 458.94
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	650 220.32	668 361.19

(1) Dont à moins d'un an

851 814.89

611 458.94

BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL

SAS au capital de 200 000 euros

Siège social : 4 Avenue Hoche

75008 PARIS

RCS Paris 890 284 557

EXTRAIT

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DES ASSOCIES DU 22 AVRIL 2024

.....

DEUXIEME DECISION

Les Associés, sur proposition de la Présidence, et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font apparaître une perte comptable de 458 497 € décident d'affecter le résultat de l'exercice en totalité au poste Report à nouveau :

- Report à nouveau antérieur	(1 043 098) €
- Résultat de l'exercice	(458 497) €
- Report à nouveau	(1 501 595) €

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à (1 301 595) €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associée unique reconnaît qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividende au titre des trois derniers exercices clos.

.....

QUATRIEME DECISION

Les Associés décident de renouveler le mandat de la société ROA SARL, Président de la Société, pour une nouvelle durée de trois ans qui s'achèvera à la date des décisions des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

.....

Pour extrait certifié conforme

BADI AREZ ROUZBEH

ROA SARL
Représentée par M. Rouzbeh BADI AREZ

ANNEXE

SOMMAIRE

page

Faits caractéristiques de l'exercice

6

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

6

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales

6

Informations générales complémentaires

7

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des immobilisations

9

Etat des amortissements

10

Etat des échéances des créances et des dettes

11

Composition du capital social

12

Produits à recevoir

13

Charges à payer

14

Charges et produits constatés d'avance

15

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires

16

Ventilation de l'effectif moyen

17

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Liste des filiales et participations (modèle simplifié)

19

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 650 220.32 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 908 010.48 Euros et dégageant un déficit de 458 496.82- Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2023, une filiale détenue à 100% a été constituée pour développer l'offre de services du groupe.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Informations générales complémentaires

PRINCIPALES METHODES UTILISEES

. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

- Installations et agencement 10 ans
- Matériel informatique 3 à 5 ans
- Mobilier 10 ans

. Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat y compris les frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Celles-ci font l'objet d'une étude au cas par cas.

En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'entre elles.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	TOTAL		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales agencements aménagements des constructions			
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			
Installations générales agencements aménagements divers	24 425		7 751
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	84 573		6 936
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	108 998		14 687
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	5		10 000
Autres titres immobilisés			
Prêts, autres immobilisations financières	137 640		3 520
TOTAL	137 645		13 520
TOTAL GENERAL	246 643		28 207

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Frais établissement et de développement	TOTAL			
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL			
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales agencements aménagements constr.				
Installations techniques, Matériel et outillage industriel				
Installations générales agencements aménagements divers		0	32 176	32 176
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			91 509	91 509
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL		0	123 685	123 685
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations		5	10 000	10 000
Autres titres immobilisés				
Prêts, autres immobilisations financières			141 160	141 160
TOTAL		5	151 160	151 160
TOTAL GENERAL		5	274 844	274 844

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice		Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Frais établissement recherche développement	TOTAL				
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales agencements aménagements constr.					
Installations techniques, Matériel et outillage industriel					
Installations générales agencements aménagements divers		258	3 219		3 477
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		16 724	18 481		35 205
Emballages récupérables et divers					
TOTAL		16 982	21 700		38 682
TOTAL GENERAL		16 982	21 700		38 682
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Frais étab.rech.développ.	TOTAL				
Autres immob.incorporelles	TOTAL				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Instal.générales agenc.aménag.constr.					
Instal.techniques matériel outillage indus.					
Instal.générales agenc.aménag.divers	3 219				
Matériel de transport					
Matériel de bureau informatique mobilier	18 481				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL		21 700			
TOTAL GENERAL		21 700			

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	141 160	0	141 160
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	64 520	64 520	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	4 800	4 800	
Taxe sur la valeur ajoutée	34 990	34 990	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers état et autres collectivités publiques			
Groupe et associés	29 452	1	29 452
Débiteurs divers	4 849	4 849	
Charges constatées d'avance	9 199	9 199	
TOTAL	288 969	118 357	170 612
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	1 307 465	207 465	1 100 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	211 050	211 050		
Personnel et comptes rattachés	154 984	154 984		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	123 264	123 264		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	53 913	53 913		
Obligations cautionnées				
Autres impôts taxes et assimilés	16 298	16 298		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	84 840	84 840		
TOTAL	1 951 815	851 815	1 100 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	200 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.				

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

[illegible]

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	4 989
Autres créances	1 452
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total	6 441

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	207 465
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	202 969
Dettes fiscales et sociales	218 057
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	628 491

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	9 199
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	9 199
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	84 840
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
Total	84 840

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur géographique	Montant
France	1 908 010
Total	1 908 010

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	7
Agents de maîtrise et techniciens	
Employés	1
Ouvriers	
Total	8

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations			
- Filiales (+50% du capital détenu)			
- REAL ESTATE TECHNICAL ADISORY	14 594	100.00	24 594
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			