



---

M D A

---

## SAS BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL

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

Certifié conforme

BADI AREZ ROUZBEH

---

**M**  
**D**  
**A**

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-mdm.com](http://www.cabinet-mdm.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	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains				
	Constructions				
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, matériel et outillage	123 684.85	38 682.00	85 002.85	92 015.70
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations financières (2)</b>				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations	10 000.00		10 000.00	5.00
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
Comptes de Régularisation	Autres immobilisations financières	141 159.52		141 159.52	137 640.00
	<b>Total II</b>	274 844.37	38 682.00	236 162.37	229 660.70
	<b>Stocks et en cours</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				1 560.00
	<b>Créances (3)</b>				
	Clients et comptes rattachés	64 519.97		64 519.97	211 586.83
	Autres créances	74 090.61		74 090.61	95 684.40
	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
	<b>Total III</b>	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)				
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	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

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N 31/12/2023</b>	<b>Exercice N-1 31/12/2022</b>
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 200 000 )	200 000.00	200 000.00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	1 043 097.75-	177 721.54-
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	458 496.82-	865 376.21-
AUTRES FONDS PROPRES	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	<b>Total I</b>	1 301 594.57-	843 097.75-
PROVISIONS	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total II</b>			
DETTE (1)	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
<b>Total III</b>			
Comptes de Régularisation	<b>Dettes financières</b>		
	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		
	<b>Dettes d'exploitation</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	211 050.11	377 140.41
	Dettes fiscales et sociales	348 459.85	128 676.48
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	<b>Total IV</b>	1 951 814.89	1 511 458.94
	Ecarts de conversion passif (V)		
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	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 DÉCISION**

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 DÉCISION**

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
<b>- REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	
Principes et conventions générales	6
Informations générales complémentaires	7
<b>- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN</b>	
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
<b>- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT</b>	
Ventilation du chiffre d'affaires	16
Ventilation de l'effectif moyen	17
<b>- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	
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.

##### *. Crédances*

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
<b>Frais établissement recherche développement</b>					
<b>TOTAL</b>					
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>					
<b>TOTAL</b>					
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					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, Mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>		16 982	21 700		38 682
<b>TOTAL GENERAL</b>		16 982	21 700		38 682
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
<b>Frais étab.rech.développ.</b>	<b>TOTAL</b>				
<b>Autres immob.incorporelles</b>	<b>TOTAL</b>				
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					
Matériel de transport					
Matériel de bureau informatique mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	21 700				
<b>TOTAL GENERAL</b>	21 700				

## ANNEXE

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

### Etat des échéances des créances et des dettes

<b>Etat des créances</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'1 an</b>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	141 160	0	141 160
Autres immobilisations financières			
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	
<b>TOTAL</b>	<b>288 969</b>	<b>118 357</b>	<b>170 612</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

<b>Etat des dettes</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
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		
<b>TOTAL</b>	<b>1 951 815</b>	<b>851 815</b>	<b>1 100 000</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	200 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.				

## ANNEXE

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

### **Composition du capital social**

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

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	200 000			200 000

## 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

## ANNEXE

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

### - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

#### Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Honoraires d'asset management	1 893 875
Frais refacturés	14 136
Total	1 908 011

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)