

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 30 JUIN 2025

.....

DEUXIEME DECISION

Les Associés, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice comptable de 52 893 € décident d'affecter le résultat de l'exercice en totalité comme suit :

- Report à nouveau 52 893 €

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à (1 248 702) €.

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

.....

Pour extrait certifié conforme

BADI AREZ ROUZBEH

ROA SARL
Représentée par M. Rouzbeh BADI AREZ



SAS BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL

**Comptes annuels de l'exercice
clos le 31 Décembre 2024**

Copie certifiée 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 01/01/2024 au 31/12/2024.

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,	1 142 537 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	2 347 413 Euros
- Résultat net comptable,	52 893 Euros

Fait à PARIS
Le 11/02/2025

MALTOT Guillaume

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12		Exercice N-1 31/12/2023 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)			
	Immobilisations incorporelles			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions, brevets et droits similaires			
	Fonds commercial (I)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	Immobilisations corporelles			
	Terrains			
	Constructions			
	Installations techniques, matériel et outillage			
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles	126 223	57 098	69 125
	Immobilisations en cours			
	Avances et acomptes			
	Immobilisations financières (2)			
	Participations mises en équivalence			
	Autres participations	8 600		8 600
	Créances rattachées à des participations			
	Autres titres immobilisés			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	97 792		97 792
	Total II	232 615	57 098	175 517
Comptes de Régularisation	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			
	Créances (3)			
	Clients et comptes rattachés	78 319		78 319
	Autres créances	87 414		87 414
	Capital souscrit - appelé, non versé			
	Valeurs mobilières de placement			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	Disponibilités	796 591		796 591
	Charges constatées d'avance (3)	4 696		4 696
	Total III	967 021		967 021
	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)	1 199 635	57 098	1 142 537
				650 220

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

32 564

MDA

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 200 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	200 000	200 000
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves		
	Report à nouveau	1 501 595-	1 043 098-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	52 893	458 497-
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	1 248 702-	1 301 595-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 648 546	1 307 465
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	272 247 385 606	211 050 348 460
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	84 840	84 840
	Total IV	2 391 239	1 951 815
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 142 537	650 220
(1) Dont à moins d'un an		1 091 239	851 815

ANNEXE

SOMMAIRE

Faits caractéristiques de l'exercice	X
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	X
- REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Principes et conventions générales	X
Informations générales complémentaires	X
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN	
Etat des immobilisations	X
Etat des amortissements	X
Etat des échéances des créances et des dettes	X
Composition du capital social	X
Produits à recevoir	X
Charges à payer	X
Charges et produits constatés d'avance	X
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT	
Ventilation du chiffre d'affaires	X
Ventilation de l'effectif moyen	X
- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Liste des filiales et participations	X
- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Produits et charges exceptionnels	X

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 1 142 537.43 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 347 412.67 Euros et dégageant un bénéfice de 52 892.80 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-I/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 01/01/2024 au 31/12/2024

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 01/01/2024 au 31/12/2024

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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	32 176		
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	91 509		2 538
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	123 685		2 538
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	10 000		100
Autres titres immobilisés			
Prêts, autres immobilisations financières	141 160		2 512
TOTAL	151 160		2 612
TOTAL GENERAL	274 844		5 150

	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			32 176	32 176
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			94 047	94 047
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			126 223	126 223
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations		1 500	8 600	8 600
Autres titres immobilisés				
Prêts, autres immobilisations financières	45 880		97 792	97 792
TOTAL	45 880	1 500	106 392	106 392
TOTAL GENERAL	45 880	1 500	232 615	232 615

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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		3 477	3 219		6 696
Installations générales agencements aménagements divers					
Matériel de transport		35 205	15 197		50 402
Matériel de bureau et informatique, Mobilier					
Emballages récupérables et divers					
	TOTAL	38 682	18 416		57 098
	TOTAL GENERAL	38 682	18 416		57 098
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.		3 219			
Instal.générales agenc.aménag.divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau informatique mobilier		15 197			
Emballages récupérables et divers					
	TOTAL	18 416			
	TOTAL GENERAL	18 416			

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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	97 792	0	97 792
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	78 319	78 319	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	6 420	6 420	
Taxe sur la valeur ajoutée	45 220	45 220	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers état et autres collectivités publiques			
Groupe et associés	32 564	0	32 564
Débiteurs divers	3 210	3 210	
Charges constatées d'avance	4 696	4 696	
TOTAL	268 222	137 866	130 356
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	1 648 546	348 546	1 300 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	272 247	272 247		
Personnel et comptes rattachés	159 866	159 866		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	124 144	124 144		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	85 115	85 115		
Obligations cautionnées				
Autres impôts taxes et assimilés	16 481	16 481		
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	2 391 239	1 091 239	1 300 000	
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 01/01/2024 au 31/12/2024

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	1.000	200 000			200 000

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Autres créances	4 259
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total	4 259

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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	348 546
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	264 535
Dettes fiscales et sociales	224 971
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	838 052

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	4 696
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	4 696
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	84 840
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
Total	84 840

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- 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 Asset management	2 322 820
Frais refacturés	7 508
Autres produits d'activité annexe	17 084
Total	2 347 412

Répartition par secteur géographique	Montant
France	2 347 412
Total	2 347 412

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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	4 579	85.00	19 173
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels - Prix de cession des éléments d'actifs - - - - - - - - - - - -	1 500	77560000
Total	1 500	
Charges exceptionnelles - VNC des éléments d'actifs cédés - - - - - - - - - - - -	1 500	67560000
Total	1 500	