

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 DÉCISION

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



M D A

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-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 01/01/2024 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) | |
| | Capital souscrit non appelé (1) | | | |
| | 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 | 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 |
| | | | | 236 162 |
| | 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 | | | |
| | Disponibilités | 796 591 | | 796 591 |
| | Charges constatées d'avance (3) | 4 696 | | 4 696 |
| | Total III | 967 021 | | 967 021 |
| | | | | 414 058 |
| | 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

BILAN PASSIF

| PASSIF | | Exercice N 31/12/2024 12 | Exercice N-1 31/12/2023 12 |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| CAPITAUX PROPRES | Capital (Dont versé : 200 000) | 200 000 | 200 000 |
| | Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| | Ecart de réévaluation | | |
| | 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- |
| AUTRES FONDS PROPRES | Subventions d'investissement | | |
| | Provisions réglementées | | |
| | Total I | 1 248 702- | 1 301 595- |
| PROVISIONS | Produit des émissions de titres participatifs | | |
| | Avances conditionnées | | |
| | Total II | | |
| DETTE (1) | Provisions pour risques | | |
| | Provisions pour charges | | |
| | Total III | | |
| Comptes de Régularisation | 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 | 272 247 | 211 050 |
| | Dettes fiscales et sociales | 385 606 | 348 460 |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| | Autres dettes | | |
| | 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 |

(1) Dont à moins d'un an

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 |
|-----------------------------------|---|

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. 831-1/1)

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 01/01/2024 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.

. 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 01/01/2024 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 |
| | 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 | | | | |
| Installations générales agencements aménagements divers | | | | |
| Matériel de transport | | | | |
| 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 |
| 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 | | | | |
| Matériel de transport | | | | |
| Matériel de bureau informatique mobilier | | | | |
| 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 | 97 792 | 0 | 97 792 |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | 78 319 | 78 319 | |
| Autres créances clients | | | |
| 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 | 32 564 | 0 | 32 564 |
| Groupe et associés | | | |
| 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 et crédit à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes et 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 | 1.0000 | 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 | 348 546 |
| Emprunts et dettes financières diverses | 264 535 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 224 971 |
| Dettes fiscales et sociales | |
| 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 | 1 |
| Employés | |
| 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

(PCC 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 | |