Docusign Envelope ID: 045B2B23-D604-8578-823B-1E022BDA39D1

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 2026

……

DEUXIEME DÉCISION

Les Associés, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font apparaître un bénéfice comptable de 34 496 € décident d'affecter le résultat de l'exercice en totalité comme suit :

- Report à nouveau ……. 34 496 €

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à (1 214 206) €.

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

Docusign Envelope ID: 045B2B23-D604-8578-823B-1E022BDA39D1

SAS BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL

Comptes annuels de l'exercice clos le 31 Décembre 2025

"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

Docusign Envelope ID: 045B2B23-D604-8578-823B-1E022BDA39D1

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 01/01/2025 au 31/12/2025.

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,	970 796 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	2 192 684 Euros
- Résultat net comptable,	34 496 Euros

Fait à PARIS
Le 27/03/2026

MALTOT Guillaume

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	Immobilisations incorporelles :				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles :				
	Terrains				
	Constructions				
	Install. techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles	131 738	71 223	60 515	69 125
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2) :				
	Participations	8 500		8 500	8 600
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	98 622		98 622	97 792
	Total de l'actif immobilisé (III)	238 860	71 223	167 637	175 517
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en-cours :**				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3) :				
	Créances Clients et Comptes rattachés	29 467		29 467	78 319
	Autres créances	78 731		78 731	87 414
	Charges constatées d'avance	2 601		2 601	4 696
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement :				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	692 361		692 361	796 591
	Total de l'actif circulant (IV)	803 160		803 160	967 021
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Écarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	1 042 019	71 223	970 796	1 142 537

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 200 000)	200 000	200 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	1 448 702–	1 501 595–
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	34 496	52 893
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	1 214 206–	1 248 702–
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total autres fonds propres (I bis)		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
DETTES (1)	**Dettes financières**		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses	1 486 994	1 648 546
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	195 829	272 247
	Dettes fiscales et sociales	382 388	385 606
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	34 952	
	Produits constatés d'avance	84 840	84 840
	Total des dettes (III)	2 185 002	2 391 239
	Ecarts de conversion passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	970 796	1 142 537
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	698 008	1 091 239

ANNEXE

SOMMAIRE

- PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Art. 831-1 - Principes généraux x

- INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

- INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIF

Art. 832-1 - Mouvements des immobilisations, amortissements et dépréciations x
Art. 832-5 - Informations relatives aux filiales et participations x
Art. 832-9 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice x

- INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF

Art. 832-11 - Capitaux propres x
Art. 832-15 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice x

- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Art. 832-18 - Ventilation du chiffre d'affaires x
Art. 832-19 - Précisions relatives à certains éléments x

- INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ

Art. 833-2 - Crédits d'impôts x

- INFORMATIONS RELATIVES À L'EFFECTIF

Art. 837-1 - Informations relatives à l'effectif x

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

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 2022-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Dérogations

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.
La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Liste des principales méthodes

- Méthodes comptables adoptées pour la comptabilisation de transactions pour lesquelles il n'existe pas de méthode explicite sont :

. 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.

. 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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

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.

Événements post-clôture

Néant.

Informations significatives

Néant.

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-1)

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Installations générales, agencements, aménagements divers	32 176			32 176
Matériel de bureau et matériel informatique	48 163	5 515		53 678
Mobilier	45 884			45 884
Immobilisations financières				
Participations	8 600		100	8 500
Autres immobilisations financières	97 792	830		98 622
TOTAL	232 615	6 345	100	238 860

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Installations générales, agencements, aménagements divers	6 696	3 219		9 915
Matériel de bureau et matériel informatique	40 005	6 310		46 315
Mobilier	10 397	4 596		14 993
TOTAL	57 098	14 125		71 223

	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement	Mode d'amortissement
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Installations générales, agencements, aménagements divers	10 ans	Linéaire
Matériel de bureau et matériel informatique	3 à 5 ans	Linéaire
Mobilier	10 ans	Linéaire

Etat des dépréciations

En Euros.

Informations relatives aux filiales et participations

(Art. 832-5)

SAS BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL
75008 PARIS

Informations financières / Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l' exercice	Observations
			brute	nette						
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale										
- SASU REAL ESTATE TECHNICAL A	8 332	85.00	8 500	8 500	28 000		403 082.70	3 752.17		
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1										
- françaises										
- étrangères										
A. Total des filiales			8 500	8 500	28 000					
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque participation										
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1										
- françaises										
- étrangères										
B. Total des participations										
C. Total des filiales et des participations (A + B)			8 500	8 500	28 000					

MDA

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

Etat des échéances des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	98 622	0	98 622
Autres créances clients	29 467	29 467	
Impôts sur les bénéfices	6 855	6 855	
Taxe sur la valeur ajoutée	33 554	33 554	
Groupe et associés	35 059	35 059	
Débiteurs divers	3 262	3 262	
Charges constatées d'avance	2 601	2 601	
TOTAL	209 420	110 798	98 622

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions	1.00	200 000			200 000

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	200 000			
Report à nouveau	1 501 595-	52 893		
Résultat de l'exercice	52 893	52 893-		
Total des capitaux propres	1 248 702-	0-		

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				200 000
Report à nouveau				1 448 702-
Résultat de l'exercice		34 496		34 496
Total des capitaux propres		34 496		1 214 206-

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	1 486 994	0-	1 486 994	
Fournisseurs et comptes rattachés	195 829	195 829		
Personnel et comptes rattachés	157 996	157 996		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	122 762	122 762		
Taxe sur la valeur ajoutée	88 794	88 794		
Autres impôts taxes et assimilés	12 835	12 835		
Autres dettes	34 952	34 952		
Produits constatés d'avance	84 840	84 840		
TOTAL	2 185 002	698 008	1 486 994	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	300 000			

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Honoraires asset management	2 151 179	2 322 820
Frais refacturés	13 453	7 508
Autres produits d'activité annexe	28 052	17 084
TOTAL	2 192 684	2 347 412

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
France	2 192 684	2 347 413
TOTAL	2 192 684	2 347 413

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances	7 059
TOTAL	7 059

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	486 994
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	181 708
Dettes fiscales et sociales	221 992
Autres dettes	3 708
TOTAL	894 402

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- CRÉDITS D'IMPÔTS -

(Art. 833-2)

Crédit d'impôt	Montant
Crédit d'impôt dons	435
TOTAL	435

- INFORMATIONS RELATIVES À L'EFFECTIF -

(Art. 837-1)

- L'effectif moyen pendant l'exercice est de **8 personnes** , conformément à l'article D.123-200 du Code de commerce.