



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2011 B 17366

Numéro SIREN : 534 107 958

Nom ou dénomination : Us Real Estate 270

Ce dépôt a été enregistré le 10/07/2017 sous le numéro de dépôt 50289



20170502892016

DATE DEPOT : 10/07/2017

N° DE DEPOT : 50289

N° GESTION : 2011B17366

N° SIREN : 534107958

DENOMINATION : Us Real Estate 270

ADRESSE : 4 place Raoul Dautry 75015 Paris

MILLESIME : 2016

US REAL ESTATE 270
Société par actions simplifiée au capital de 120 012 000 €
4, Place Raoul Dautry – 75015 PARIS
534 107 958 R.C.S. Paris

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :

10 JUIL. 2017

sous le N° :

80289

Assemblée du 30 juin 2017

L'an deux mille dix- sept,
Le 30 juin,
Au 4 place Raoul Dautry 75015 PARIS,
A 9 heures,

L'associée unique de la société, CNP ASSURANCES, s'est réunie au siège social, sur convocation du Président, M. MONNIER.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'associée unique :

- la feuille de présence,
- le rapport du Président,
- l'ordre du jour,
- les projets de résolutions.

ORDRE DU JOUR :

- *Lecture du rapport de gestion établi par le Président,*
- *Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,*
- *Quitus au Président,*
- *Affectation des résultats,*
- *Conventions réglementées,*
- *Distribution des dividendes,*
- *Dépenses somptuaires, (article L 223 quater du code général des impôts),*
- *Point concernant l'article L. 225-129-6 du Code de commerce (L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail),*
- *Point concernant les articles L 233-12 et L233-13 du code de commerce, relatifs à la réglementation des seuils de la répartition du capital social,*
- *Questions diverses,*
- *Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.*

PREMIERE RESOLUTION

L'Associée unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport général du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes de cet exercice.

Au 31 décembre 2016, les principaux postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

Capitaux propres.....	127 044 814 €
Dettes.....	105 409 224 €
Immobilisations financières	231 037 328 €
Total Bilan	232 454 038 €

Les investissements de l'exercice ont été totalement financés par comptes courants d'associés.

Produits.....	7 885 747 €
Charges.....	868 818 €
Résultat de l'exercice	7 019 114 €

L'Associée unique approuve, également, les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associée unique donne quitus au Président de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

DEUXIEME RESOLUTION

L'exercice clos le 31 décembre 2016 fait apparaître un résultat bénéficiaire de 7 019 114 €, que nous vous proposons d'affecter comme suit :

La somme de 360 914€
à titre de réserve légale

La somme de 6 658 200 €
au titre de dividende à l'associé unique

Ainsi, et sous réserve de votre approbation, le dividende est fixé à 486 € par part.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

TROISIEME RESOLUTION

Un avenant à la convention d'avance en compte courant en date du 11 juillet 2016 a permis de mettre en place de manière rétroactive au 1^{er} juillet 2016 une rémunération de l'avance d'associés au taux maximum fiscalement déductible.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le Président rappelle qu'au titre des trois derniers exercices, une première distribution de dividendes a été versée à chaque action pour un montant de 59 € 88 au titre de l'exercice 2015.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

CINQUIEME RESOLUTION

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Associée unique prend acte qu'il n'existe aucune dépense somptuaire au sens de l'article 39-4 dudit Code.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

SIXIEME RESOLUTION

L'Associée unique, rappelant que la société ne dispose pas de salariés, précise qu'il n'y a pas lieu de convoquer d'assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, pour délibérer sur une éventuelle augmentation de capital dans les conditions fixées prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

SEPTIEME RESOLUTION

CNP Assurances détenant la totalité du capital de la SAS REAL ESTATE 270, il n'y a pas lieu à information en vertu de la réglementation des seuils de la répartition du capital social conformément aux articles L. 233-12 et L. 233-13 du Code de commerce.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

HUITIEME RESOLUTION

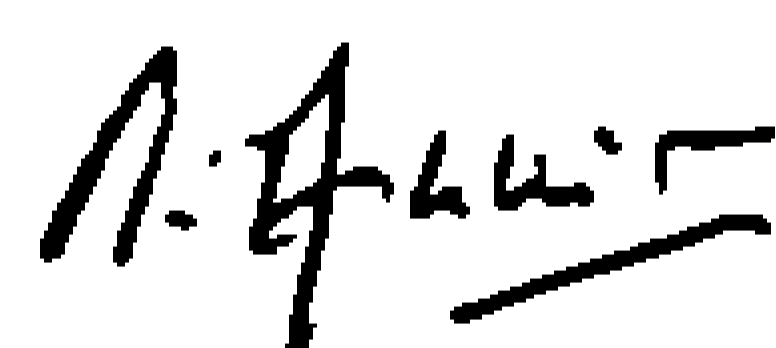
L'Associée unique confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associée unique et le Président.

Pour la SAS Real Estate 270



Nicolas MONNIER

Pour CNP Assurances



Antoine LISSOWSKI

US REAL ESTATE 270
Société par actions simplifiée au capital de 120 012 000 €
4, Place Raoul Dautry – 75015 PARIS
534 107 958 R.C.S. Paris

Assemblée du 30 juin 2017

L'an deux mille dix- sept,
Le 30 juin,
Au 4 place Raoul Dautry 75015 PARIS,
A 9 heures,

L'associée unique de la société, CNP ASSURANCES, s'est réunie au siège social, sur convocation du Président, M. MONNIER.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'associée unique :

- la feuille de présence,
- le rapport du Président,
- l'ordre du jour,
- les projets de résolutions.

ORDRE DU JOUR :

- *Lecture du rapport de gestion établi par le Président,*
- *Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,*
- *Quitus au Président,*
- *Affectation des résultats,*
- *Conventions réglementées,*
- *Distribution des dividendes,*
- *Dépenses somptuaires, (article L 223 quater du code général des impôts),*
- *Point concernant l'article L. 225-129-6 du Code de commerce (L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail),*
- *Point concernant les articles L 233-12 et L233-13 du code de commerce, relatifs à la réglementation des seuils de la répartition du capital social,*
- *Questions diverses,*
- *Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.*

PREMIERE RESOLUTION

L'Associée unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport général du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes de cet exercice.

Au 31 décembre 2016, les principaux postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

Capitaux propres.....	127 044 814 €
Dettes.....	105 409 224 €
Immobilisations financières	231 037 328 €
Total Bilan	232 454 038 €

Les investissements de l'exercice ont été totalement financés par comptes courants d'associés.

Produits.....	7 885 747 €
Charges	868 818 €
Résultat de l'exercice	7 019 114 €

L'Associée unique approuve, également, les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associée unique donne quitus au Président de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

DEUXIEME RESOLUTION

L'exercice clos le 31 décembre 2016 fait apparaître un résultat bénéficiaire de 7 019 114 €, que nous vous proposons d'affecter comme suit :

La somme de 360 914€
à titre de réserve légale

La somme de 6 658 200 €
au titre de dividende à l'associé unique

Ainsi, et sous réserve de votre approbation, le dividende est fixé à 486 € par part.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

TROISIEME RESOLUTION

Un avenant à la convention d'avance en compte courant en date du 11 juillet 2016 a permis de mettre en place de manière rétroactive au 1^{er} juillet 2016 une rémunération de l'avance d'associés au taux maximum fiscalement déductible.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le Président rappelle qu'au titre des trois derniers exercices, une première distribution de dividendes a été versée à chaque action pour un montant de 59 € 88 au titre de l'exercice 2015.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

CINQUIEME RESOLUTION

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Associée unique prend acte qu'il n'existe aucune dépense somptuaire au sens de l'article 39-4 dudit Code.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

SIXIEME RESOLUTION

L'Associée unique, rappelant que la société ne dispose pas de salariés, précise qu'il n'y a pas lieu de convoquer d'assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, pour délibérer sur une éventuelle augmentation de capital dans les conditions fixées prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

SEPTIEME RESOLUTION

CNP Assurances détenant la totalité du capital de la SAS REAL ESTATE 270, il n'y a pas lieu à information en vertu de la réglementation des seuils de la répartition du capital social conformément aux articles L. 233-12 et L. 233-13 du Code de commerce.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

HUITIEME RESOLUTION

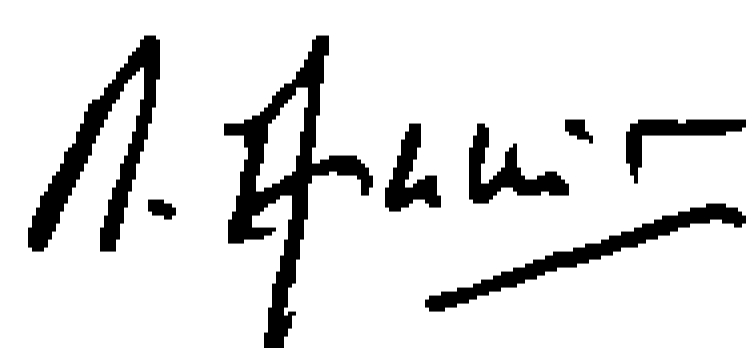
L'Associée unique confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution est adoptée par l'associée CNP ASSURANCES.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associée unique et le Président.

Pour la SAS Real Estate 270



Nicolas MONNIER

Pour CNP Assurances



Antoine LISSOWSKI

A. Fournier

US Real Estate 270 SAS
4, place Raoul Dautry
75015 - PARIS

Comptes de l'exercice clos
le 31 Décembre 2016

US Real Estate 270 SAS - BILAN 2016

ACTIF

PASSIF
En €

POSTES	COMPTES N		COMPTES N-1	POSTES	COMPTES N	COMPTES N-1
	BRUT	AMORT & PROV				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	Capital social	120 012 000	137 000
Immobilisations corporelles	-	-	-	Réserve légale	13 700	13 700
Immobilisations financières	231 037 328	-	231 037 328	Report à nouveau	-	9 756
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	231 037 328	-	231 037 328	Résultat de l'exercice	7 019 114	824 319
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	Amortissement dérogatoire	-	-
Autres créances	-	-	-	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	127 044 814	971 075
Disponibilités	1 416 710	-	1 416 710	Emprunts & dettes auprès des ets de crédit	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	1 416 710	-	1 416 710	Dettes fournisseurs & comptes rattachés	39 499	38 594
Charges constatées d'avance	-	-	-	Dettes fiscales & sociales	-	521 310
TOTAL REGULARISATION (III)	-	-	-	Concours bancaires	-	-
TOTAL ACTIF (I + II+III)	232 454 038	-	232 454 038	Autres dettes	105 369 725	128 763 381
				TOTAL DETTES (II)	105 409 224	129 323 285
				Produits constatés d'avance	-	-
				TOTAL REGULARISATION (III)	-	-
				TOTAL PASSIF (I + II+III)	232 454 038	130 294 380

US Real Estate 270 SAS - COMPTE DE RESULTAT 2016

En €

POSTES DE CHARGES	Montants N	Montants N-1	POSTES DE PRODUITS	Montants N	Montants N-1
CHARGES D'EXPLOITATION :			PRODUITS D'EXPLOITATION		
- Autres achats et charges externes	40 639	57 813	- Autres prestations de services	-	-
- Impôts, taxes & versements assimilés	2 773	75			
- Amortissement Immobilisations corporelles	-	-			
TOTAL (I)	43 412	57 888			
CHARGES FINANCIERES :			PRODUITS FINANCIERS		
- Dotation aux provisions	-	-	- Reprises sur provisions	-	-
- Intérêts comptes courants	825 406	-	- Revenus de titres de participations	7 844 866	1 402 358
			- Divers	15 668	1 158
TOTAL (II)	825 406	-	- Profit de change sur remboursement	25 213	-
			TOTAL (II)	7 885 747	1 403 516
CHARGES EXCEPTIONNELLES :			PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
- Amortissement dérogatoire	-	-	- Reprises sur provisions	-	-
- Dotation aux provisions	-	-			
- Sur opérations en capital	-	-	TOTAL (III)	-	-
TOTAL DES CHARGES (I+II+III)	868 818	57 888	TOTAL DES PRODUITS (I+II+III)	7 885 747	1 403 516
- Impôt	2 185	521 310			
RESULTAT = BENEFICE	7 019 114	824 318	RESULTAT = PERTE		
TOTAL GENERAL	7 885 747	1 403 516	TOTAL GENERAL	7 885 747	1 403 516

**US Real Estate
270 SAS**

III - ANNEXES

NOTE 1 - FAITS MAJEURS

NOTE 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

NOTE 3 - CAPITAL

NOTE 4 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

NOTE 5 - ECHEANCE DES CREANCES ET DETTES

NOTE 6 - COMPTES DE REGULARISATION

NOTE 7 - PRODUITS A RECEVOIR

NOTE 8 - CHARGES A PAYER

NOTE 9 - COMPTES DE RESULTAT
a. Soldes intermédiaires de gestion
b. Résultat courant

NOTE 10 - AUTRES INFORMATIONS
a. Capacité d'autofinancement
b. Tableau de financement

NOTE 11 - RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

NOTE 1 - FAITS MAJEURS

Annexes aux Comptes Annuels de l'exercice clos le 31/12/2016 d'une durée de 12 mois caractérisées par les éléments suivants :

- Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2016 par incorporation des comptes courants pour un montant de 119 M€. Le nombre de part reste identique (13 700), la valeur de la part passant de 10,00 € à 8 760,00 €
- Un avenant à la convention d'intégration fiscale a été signé avec une date de prise d'effet au 1er janvier 2016. Suite à cet avenant, l'impôt sur les sociétés sera supporté par la société mère, à savoir CNP Assurances. Sur l'exercice 2016, il n'est comptabilisé en charge d'impôts uniquement le boni sur l'IS payé au titre de l'exercice 2015.
- les capitaux propres sont positifs et supérieurs à la moitié du capital social depuis 2012.

L'activité de la société a débuté en mai 2014 pour des investissements aux Etats-Unis se portant à plus de 231 millions d'euros à la clôture de l'exercice, dont 103 millions d'euros au cours de l'exercice 2016.

Le principal actionnaire CNP Assurances s'est engagé à soutenir sa filiale et cela conforte le principe de la continuité d'exploitation

NOTE 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes sont établis conformément aux dispositions 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.

et 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 immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production sans incorporation, le cas échéant, des intérêts spécifiques à cette production.

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les données financières indiquées ci-après sont exprimées en euros.

AI Composition du capital social

En €

ACTIONNAIRES	ACTIONS	Valeur Nominale	VALEURS
- CNP ASSURANCES	13 700	8 760,00	120 012 000,00
TOTAL	13 700		120 012 000,00

B/ Capitaux propres

	Situation au début de l'exercice	Affectation du résultat N-1	Augmentation K	TRANSFERT	Dividendes distribués	Résultat (N)	Situation à la fin de l'exercice
Capital	137 000,00	-	119 875 000,00	-	-	-	120 012 000,00
Prime d'émission	-	13 700,00	-	-	-	-	13 700,00
Réserves légale	9 755,74	9 755,74	-	-	-	-	-
Report à nouveau	824 318,88	3 944,28	-	-	- 820 374,60	7 019 113,88	7 019 113,88
TOTAL	971 074,60	-	119 875 000,00	-	-820 374,60	7 019 113,88	127 044 813,88

Catégories	Nombres de titres			Valeur nominale
	A l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	Diminutions pendant l'exercice	
Actions	13 700	0	0	8 760,00

La totalité du capital est détenue en totalité par CNP Assurances (13 700 actions).

**US Real Estate
270 SAS**

b - Résultat courant

En €

POSTES	MONTANT
<i>Résultat courant</i>	7 019 114
Autres achats et charges externes	(43 412)
Revenus titres de participations	7 844 866
Produit de change	25 213
Divers	(809 738)
Impôt sur les bénéfices	2 185
<i>Résultat exceptionnel</i>	-
TOTAL	7 019 114

NOTE 10 - AUTRES INFORMATIONS
a - Capacité d'autofinancement

En €

	Exercice 2016	Exercice 2015
<i>Exédent brut d'exploitation</i>	(43 412)	(57 888)
<i>Transfert de charges d'exploitation et reprise sur charges</i>	-	-
<i>Autres produits d'exploitation</i>	-	-
<i>Autres charges d'exploitation</i>	-	-
<i>Produits financiers</i>	7 885 747	1 403 516
<i>Charges financières</i>	(825 406)	-
<i>Produits exceptionnels</i>	-	-
<i>Charges exceptionnelles</i>	-	-
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	2 185	(521 310)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	7 019 114	824 319
	Exercice 2016	Exercice 2015
<i>Dotation aux amortissements et provisions de charges</i>	-	-
<i>Provision pour dépréciation des quirats</i>	-	-
<i>Reprise sur provision pour dépréciation des titres de participation</i>	-	-
<i>Provision pour risques</i>	-	-
<i>Valeur résiduelle des éléments sortis de l'actif</i>	-	-
<i>Produits de cessions</i>	-	-
<i>Reprise sur provisions</i>	-	-
<i>Résultat de l'exercice</i>	7 019 114	824 319
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	7 019 114	824 319

b - Tableau de financement

En €

Calcul de variation fonds de roulement net global		Exercice 2016	Exercice 2015	
Ressources durables :				
<i>Capacité d'autofinancement de l'exercice</i>		7 019 114	824 319	
<i>Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé</i>				
<i>Augmentation des capitaux propres</i>		119 054 625	-	
<i>Augmentation de dettes financières</i>		-	-	
TOTAL DES RESSOURCES (I)		126 073 739	824 319	
Emplois stables :				
<i>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé</i>		102 940 721	96 766 046	
<i>Remboursement de dettes financières</i>		-	-	
TOTAL DES EMPLOIS (II)		102 940 721	96 766 046	
Variation du fonds de roulement net global :				
EMPLOI NET (-) ou RESSOURCE NETTE (+) (I-II)		23 133 018	(95 941 727)	
Utilisation variation fonds de roulement net global				
	Exercice 2016			Exercice 2015
	Besoins (1)	Dégagés (2)	Solde (2-1)	Solde
Variations "Exploitation"				
<i>"Variation des actifs d'exploitation"</i>				
<i>Stocks et encours</i>	-	-	-	-
<i>Avances et acomptes versés sur commandes</i>	-	-	-	-
<i>Créances client, cptes rattachés et autres</i>	-	-	-	-
<i>"Variation des dettes d'exploitation"</i>				
<i>Dettes fournisseurs, cptes rattachés et autres</i>	-	39 499	39 499	553 644
<i>Avances et acomptes reçus sur prestations</i>	-	-	-	-
A - VARIATION NETTE "EXPLOITATION"	-	39 499	39 499	553 644
Variations "hors exploitation"				
<i>Variation des autres débiteurs</i>	-	-	-	-
<i>Variation des autres créditeurs</i>	-	105 369 725	105 369 725	97 196 624
B - VARIATION NETTE HORS "EXPLOITATION"	-	105 369 725	105 369 725	97 196 624
Variations "trésorerie"				
<i>Variations "trésorerie"</i>				
<i>Variation des disponibilités</i>	(781 042)	-	781 042	(1 808 540)
C - VARIATION NETTE TRÉSORERIE"	(781 042)	-	781 042	(1 808 540)
Variation fonds roulement net global				
EMPLOI NET (-) ou RESSOURCE NETTE (+) (A+B+C)		106 190 266	95 941 727	

NOTE 11 - RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

	En €					
	2015	2014	2013	2012	2011	2010
ACTIF NET DES PARTICIPATIONS						
1. Montants Représentés en Réserve						
a) Capital	137 000	137 000	137 000	137 000	137 000	137 000
b) Réserves d'actions détenues	13 700	13 700	13 700	13 700	13 700	13 700
c) Montants d'actions complètes en nature						
2. Montants relatifs aux participations afférentes						
a) Chiffre d'affaires S.A.S. mère						
b) Montants relatifs aux participations de personnes						
c) Montants relatifs aux participations de personnes						
d) Montants relatifs aux participations de personnes						
e) Montants relatifs aux participations de personnes						
f) Montants relatifs aux participations de personnes						
3. Montants des participations afférentes à une entité						
a) Montants relatifs aux participations de personnes						
b) Montants relatifs aux participations de personnes						
c) Montants relatifs aux participations de personnes						
d) Montants relatifs aux participations de personnes						
e) Montants relatifs aux participations de personnes						
f) Montants relatifs aux participations de personnes						

	2014	2013
	137 000	137 000
	13 700	13 700
	-14 672	7 018 200
	-14 672	7 018 114
	-1 07	812,89
	-1 07	812,36

						12/20		
2016	12	REEL	FG	1010000000	Capital Souscrit Appelé Versé	EUR	-119 864 775,48	
2016	12	REEL	FG	1012000000	Capital Souscr Appelé Non Versé	EUR	-198 046,52	
2016	12	REEL	FG	1061000000	Réserve Légale	EUR	-19 804,65	
2016	12	REEL	FG	1100000000	Report à Nouveau Crédeur	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	1190000000	Report à Nouveau Débiteur	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	1200000000	Résultat de l'exercice	EUR	0,01	
2016	12	REEL	FG	2730000000	Titres Immobilis Activ Portat	EUR	231 037 327,86	
2016	12	REEL	FG	4011000000	Fournisseurs B S	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4080000000	Factures non parvenues	EUR	-39 498,81	
2016	12	REEL	FG	4440000000	Etat Impots Sur Benefices	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4472000000	Impots Et Taxes à Payer	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4551000000	Cc Cnp	EUR	-104 309 668,60	
2016	12	REEL	FG	4551600000	Cc Cnp Interet	EUR	-825 509,75	
2016	12	REEL	FG	4570000000	Associés - Dividendes à payer	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4686000000	Charges à payer	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4730000000	Perte De Change Lat - Pos Opér	EUR	-249 552,84	-105 384 731,19
2016	12	REEL	FG	5121812976	Banque CACEIS	EUR	1 490 179,78	
2016	12	REEL	FG	5123005676	Banque HSBC France	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	6220000000	Rém Interim Et honoraires	EUR	21 801,86	
2016	12	REEL	FG	6225000000	Rémunérations de gestions	EUR	15 000,00	
2016	12	REEL	FG	6228000000	Frais d'actes divers	EUR	664,50	
2016	12	REEL	FG	6350000000	Impots Taxes (Adm des Impots)	EUR	3 180,00	
2016	12	REEL	FG	6615000000	Interets Debitaurs	EUR	-15 911,61	
2016	12	REEL	FG	6618800000	Remunérations Versées	EUR	825 509,75	
2016	12	REEL	FG	6650000000	Perte De Change	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	6710000000	Charges exceptionnelles divers	EUR	132,00	
2016	12	REEL	FG	6950000000	Impots Sur Benefices	EUR	-949,00	
2016	12	REEL	FG	7611000000	Revenus Titres Participations	EUR	-7 844 865,13	
2016	12	REEL	FG	7657000000	Profit Change S/mbt litres	EUR	-25 213,37	-7 020 651,00

						F2120		
2016	12	REEL	FG	1010000000	Capital Souscrit Appelé Versé	EUR	-119 864 775,48	
2016	12	REEL	FG	1012000000	Capital Souscrit Appelé Non Versé	EUR	-198 046,52	
2016	12	REEL	FG	1061000000	Réserve Légale	EUR	-19 804,65	
2016	12	REEL	FG	1100000000	Report à Nouveau Créancier	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	1190000000	Report à Nouveau Débiteur	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	1200000000	Résultat de l'exercice	EUR	0,01	
2016	12	REEL	FG	2730000000	Titres Immobilis/Activ Porter	EUR	231 037 327,86	
2016	12	REEL	FG	4011000000	Fournisseurs B/S	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4080000000	Factures non parvenues	EUR	-39 498,81	
2016	12	REEL	FG	4440000000	Etat Impôts Sur Benefices	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4472000000	Impôts Et Taxes à Payer	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4551000000	Cc Cnp	EUR	-104 309 668,60	
2016	12	REEL	FG	4551600000	Cc Cnp Interet	EUR	-825 509,75	
2016	12	REEL	FG	4570000000	Associés Dividendes à payer	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4686000000	Charges à payer	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	4730000000	Perte De Change Lat Pos Oper	EUR	-249 552,84	-105 384 731,19
2016	12	REEL	FG	5121812976	Banque CACEIS	EUR	1 490 179,78	
2016	12	REEL	FG	5123005676	Banque HSBC France	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	6220000000	Rem. Intern Et honoraires	EUR	21 801,86	
2016	12	REEL	FG	6225000000	Remunérations de gestions	EUR	15 000,00	
2016	12	REEL	FG	6228000000	Frais d'actes divers	EUR	664,50	
2016	12	REEL	FG	6350000000	Impôts Taxes (Adm des Impôts)	EUR	3 180,00	
2016	12	REEL	FG	6615000000	Interets Débiteurs	EUR	-15 911,61	
2016	12	REEL	FG	6618800000	Remunérations Versees	EUR	825 509,75	
2016	12	REEL	FG	6650000000	Perte De Change	EUR	0,00	
2016	12	REEL	FG	6710000000	Charges exceptionnelles divers	EUR	132,00	
2016	12	REEL	FG	6950000000	Impôts Sur Benefices	EUR	-949,00	
2016	12	REEL	FG	7611000000	Révenus Titres Participations	EUR	-7 844 865,13	
2016	12	REEL	FG	7657000000	Profit Change S/ mbt litres	EUR	-25 213,37	-7 020 651,00

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET
CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

US Real Estate 270

Société par actions simplifiée au capital de 120 012 000 €

Siège social : 4 place Raoul Dautry 75015 Paris

RCS : 534 107 958 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société US Real Estate 270, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et Informations spécifiques


Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique, sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 14 juin 2017

Le commissaire aux comptes

MAZARS



OLIVIER LECLERC

*US Real Estate 270 SAS
4, place Raoul Dautry
75015 - PARIS*

*Comptes de l'exercice clos
le 31 Décembre 2016*

US Real Estate 270 SAS - BILAN 2016

ACTIF

PASSIF
En €

POSTES	COMPTES N			POSTES	COMPTES N	COMPTES N-1
	BRUT	AMORT & PROV	NET			
Immobilisations incorporelles	-	-	-	Capital social	120 012 000	137 000
Immobilisations corporelles	-	-	-	Réserve légale	13 700	-
Immobilisations financières	231 037 328	-	231 037 328	Report à nouveau	-	9 756
				Résultat de l'exercice	7 019 114	824 319
				Amortissement dérogatoire	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	231 037 328	-	231 037 328	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	127 044 814	971 075
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	Emprunts & dettes auprès des ets de crédit	-	-
Autres créances	-	-	-	Dettes fournisseurs & comptes rattachés	39 499	38 594
Disponibilités	1 416 710	-	1 416 710	Dettes fiscales & sociales	-	521 310
				Concours bancaires	-	-
				Autres dettes	105 369 725	128 783 381
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	1 416 710	-	1 416 710	TOTAL DETTES (II)	105 409 224	129 323 285
Charges constatées d'avance	-	-	-	Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL REGULARISATION (III)	-	-	-	TOTAL REGULARISATION (III)	-	-
TOTAL ACTIF (I + II+III)	232 454 038	-	232 454 038	TOTAL PASSIF (I + II+III)	232 454 038	1 130 294 300

US Real Estate 270 SAS - COMPTE DE RESULTAT 2016

En €

POSTES DE CHARGES	Montants N	Montants N-1	POSTES DE PRODUITS	Montants N	Montants N-1
CHARGES D'EXPLOITATION :			PRODUITS D'EXPLOITATION		
- Autres achats et charges externes	40 639	57 813	- Autres prestations de services	-	-
- Impôts, taxes & versements assimilés	2 773	75			
- Amortissement immobilisations corporelles	-	-			
TOTAL (I)	43 412	57 888			
CHARGES FINANCIERES :			PRODUITS FINANCIERS		
- Dotation aux provisions	-	-	- Reprises sur provisions	-	-
- Intérêts comptes courants	825 406	-	- Revenus de titres de participations	7 844 866	1 402 358
			- Divers	15 668	1 158
TOTAL (II)	825 406	-	- Profit de change sur remboursement	25 213	-
			TOTAL (II)	7 885 747	1 403 516
CHARGES EXCEPTIONNELLES :			PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
- Amortissement dérogatoire	-	-	- Reprises sur provisions	-	-
- Dotation aux provisions	-	-			
- Sur opérations en capital	-	-	TOTAL (III)	-	-
TOTAL (III)	-	-			
TOTAL DES CHARGES (I+II+III)	868 818	57 888	TOTAL DES PRODUITS (I+II+III)	7 885 747	1 403 518
- Impôt	2 185	521 310			
RESULTAT = BENEFICE	7 019 114	824 318	RESULTAT = PERTE	-	-
TOTAL GENERAL	7 885 747	1 403 516	TOTAL GENERAL	7 885 747	1 403 616

III - ANNEXES

NOTE 1 - FAITS MAJEURS

NOTE 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

NOTE 3 - CAPITAL

NOTE 4 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

NOTE 5 - ECHEANCE DES CREANCES ET DETTES

NOTE 6 - COMPTES DE REGULARISATION

NOTE 7 - PRODUITS A RECEVOIR

NOTE 8 - CHARGES A PAYER

NOTE 9 - COMPTES DE RESULTAT

- a. Soldes intermédiaires de gestion
- b. Résultat courant

NOTE 10 - AUTRES INFORMATIONS

- a. Capacité d'autofinancement
- b. Tableau de financement

NOTE 11 - RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

NOTE 1 - FAITS MAJEURS

Annexes aux Comptes Annuels de l'exercice clos le 31/12/2016 d'une durée de 12 mois caractérisées par les éléments suivants :

- Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2016 par incorporation des comptes courants pour un montant de 110 M€. Le nombre de parts reste identique (13 700), la valeur de la part passant de 10,00 € à 6 760,00 €
- Un avenant à la convention d'intégration fiscale a été signé avec une date de prise d'effet au 1er janvier 2016. Suite à cet avenant, l'impôt sur les sociétés sera supporté par la société mère, à savoir CNP Assurances. Sur l'exercice 2016, il n'est comptabilisé au charge d'impôts uniquement le boni sur FIS payé au titre de l'exercice 2015.
- les capitaux propres sont positifs et supérieurs à la moitié du capital social depuis 2012.

L'activité de la société a débuté en mai 2014 pour des investissements aux Etats-Unis se portant à plus de 231 millions d'euros à la clôture de l'exercice, dont 103 millions d'euros au cours de l'exercice 2016.

Le principal actionnaire CNP Assurances s'est engagé à soutenir sa filiale et cela conforte le principe de la continuité d'exploitation

NOTE 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes sont établis conformément aux dispositions 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.

et 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 immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production sans incorporation, le cas échéant, des intérêts spécifiques à cette production.

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les données financières indiquées ci-après sont exprimées en euros.

NOTE 5 - ECHEANCE DES CREANCES ET DETTES

En €

CREANCES	MONTANT BRUT	DEGRE LIQUIDITE & EXIGIBILITE	
		- 1 AN	+ 1 AN
Créances d'exploitation	-	-	-
Créances diverses	-	-	-
TOTAL	-	-	-

En €

DETTES	MONTANT BRUT	DEGRE LIQUIDITE & EXIGIBILITE		
		- 1 AN	+ 1 AN	+ 5 ANS
Emprunts & dettes auprès des ets de crédit	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	39 499	39 499	-	-
Dettes fournisseurs et cptes rattachés (CAC) (1)	39 499	39 499	-	-
Dettes fiscales et sociales (2)	-	-	-	-
Autres dettes (3)	105 369 725	105 369 725	-	-
TOTAL	106 409 224	105 409 224	-	-

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : * 9 600 € TTC correspondant à la mission d'audit légal des comptes Mazars de US Real Estate 270. S.A.S.
* 8 878,81 € TTC correspondant aux honoraires PWC (9 600 USD)
* 6 019,20 € TTC correspondant aux honoraires TAJ conseiller fiscal
Remunération de Gérance à CNP ASSURANCES: 15 000 € TTC

(2) Provision pour IS

(3) Position de change : 244 870€
Compte courant : 104 299 444 €
Intérêts sur compte courant : 825 408 €

NOTE 6 - COMPTES DE REGULARISATION : Charges & produits constatés d'avance

POSTES DU BILAN	CHARGES	PRODUITS
Charges et produits d'exploitation	-	-
Charges et produits financiers	-	-
Charges et produits exceptionnels	-	-
TOTAL	-	-

NOTE 7 - PRODUITS A RECEVOIR :

CREANCES	MONTANTS
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances	-
TOTAL	-

NOTE 8 - CHARGES A PAYER :

DETTES	MONTANTS
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 499
Dettes fiscales et sociales	-
TOTAL	39 499

En €

NOTE 9 - COMPTES DE RESULTAT :
a. Soldes intermédiaires de gestion

En €

PRODUITS (colonne 1)		CHARGES (colonne 2)		SOLDES INTERMEDIAIRES DES EXERCICES (colonne 1 - colonne 2)		2016	2015
VENTES DE MARCHANDISES		COUT D'ACHAT MARCHANDISES VENDUES		MARGE COMMERCIALE		-	-
Production vendue	-	ou destockage de production	-	Production de l'exercice	-	-	-
Production stockée	-	TOTAL	-	Valeur ajoutée	-	-	-
Production immobilisée	-	Consom. exerc. prov. tiers	40 639	Excédent brut	(40 639)	(40 639)	(57 813)
TOTAL	-	Impôts, taxes & verst. assim	2 773	(ou insuffisance brute)	-	-	-
Production de l'exercice	-	Charges de personnel	-	d'exploitation	(43 412)	(43 412)	(57 888)
Marge commerciale	-	TOTAL	2 773	Résultat d'exploitation	-	-	-
Valeur ajoutée	(40 639)	ou insuffisance brute exploit	-	(bénéfice ou perte)	(43 412)	(43 412)	(57 888)
Subvention d'exploitation	(40 639)	Dotations amort & prov	-	Résultat cour. av. Impôts	-	-	-
TOTAL	(43 412)	Autres charges	-	(bénéfice ou perte)	7 016 929	7 016 929	1 345 629
Excédent brut d'exploitation	(43 412)	TOTAL	-	Résultat excep(bénéfice/part)	-	-	-
Rcprise s/charges & transf	-	ou résultat d'exploitation	-	Résultat de l'exercice	7 019 114	7 019 114	824 319
Autres produits	-	ou quotes-parts result s/op	-	+values s/cess.élem actif	-	-	-
TOTAL	(43 412)	faites en commun	-				
Résultat d'exploitation	(43 412)	Chargcs financières	825 406				
Quotes-parts result s/op	-	TOTAL	825 406				
faites en commun	7 885 747	Charges exceptionnelles	-				
Produits financiers	7 842 335	ou résultat cour. av. Impôt	-				
TOTAL	-	ou résultat exceptionnel	-				
Produits exceptionnels	-	Impôts sur les bénéfices	-				
Résultat courant av. Impôts	7 016 929	TOTAL	2 185				
Résultat exceptionnel	-	Valeur compt. éléments cédés	-				
TOTAL	7 016 929		-				
Produits cession elem. actif	-		-				

**US Real Estate
270 SAS**

b - Résultat courant

En €

POSTES	MONTANT
<i>Résultat courant</i>	7 019 114
Autres achats et charges externes	(43 412)
Revenus titres de participations	7 844 866
Produit de change	25 213
Divers	(809 738)
Impôt sur les bénéfices	2 185
<i>Résultat exceptionnel</i>	-
TOTAL	7 019 114

NOTE 10 - AUTRES INFORMATIONS
a - Capacité d'autofinancement

En €

	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
<i>Exédent brut d'exploitation</i>	(43 412)	(57 888)
<i>Transfert de charges d'exploitation et reprise sur charges</i>	-	-
<i>Autres produits d'exploitation</i>	-	-
<i>Autres charges d'exploitation</i>	-	-
<i>Produits financiers</i>	7 885 747	1 403 516
<i>Charges financières</i>	(825 406)	-
<i>Produits exceptionnels</i>	-	-
<i>Charges exceptionnelles</i>	-	-
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	2 185	(521 310)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	7 019 114	824 319
	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
<i>Dotation aux amortissements et provisions de charges</i>		-
<i>Provision pour dépréciation des quirats</i>	-	-
<i>Reprise sur provision pour dépréciation des titres de participation</i>		-
<i>Provision pour risques</i>	-	-
<i>Valeur résiduelle des éléments sortis de l'actif</i>	-	-
<i>Produits de cessions</i>		-
<i>Reprise sur provisions</i>	-	-
<i>Résultat de l'exercice</i>	7 019 114	824 319
CAPACITE D'AUTDFINANCEMENT DE L'EXERCICE	7 019 114	824 319

b - Tableau de financement

En €

Calcul de variation fonds de roulement net global		Exercice 2016	Exercice 2015	
Ressources durables :				
Capacité d'autofinancement de l'exercice		7 019 114	824 319	
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé				
Augmentation des capitaux propres		119 054 625	-	
Augmentation de dettes financières		-	-	
TOTAL DES RESSOURCES (I)		126 073 739	824 319	
Emplois stables :				
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé		102 940 721	96 766 046	
Remboursement de dettes financières		-	-	
TOTAL DES EMPLOIS (II)		102 940 721	98 766 046	
Variation du fonds de roulement net global :				
EMPLOI NET (-) ou RESSOURCE NETTE (+) (I-II)		23 133 018	(95 941 727)	
Utilisation variation fonds de roulement net global				
		Exercice 2016		Exercice 2015
	Besoins (1)	Dégagi (2)	Solde (2-1)	Solde
Variations "Exploitation"				
"Variation des actifs d'exploitation"				
Stocks et encours	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances client, cptes rattachés et autres	-	-	-	-
"Variation des dettes d'exploitation"				
Dettes fournis, cptes rattachés et autres	-	39 499	39 499	553 644
Avances et acomptes reçus sur prestations	-	-	-	-
	-	-	-	-
A - VARIATION NETTE "EXPLOITATION"	-	39 499	39 499	553 644
Variations "hors exploitation"				
Variation des autres débiteurs	-	105 369 725	105 369 725	97 196 624
Variation des autres créditeurs	-	-	-	-
B - VARIATION NETTE HORS "EXPLOITATION"	-	105 369 725	105 369 725	97 196 624
Variations "trésorerie"				
Variations "trésorerie"				
Variation des disponibilités	(781 042)	-	781 042	(1 808 540)
	-	-	-	-
C - VARIATION NETTE TRESORERIE"	(781 042)	-	781 042	(1 808 540)
Variation fonds roulement net global				
EMPLOI NET (-) ou RESSOURCE NETTE (+) (A+B+C)		106 190 266	95 941 727	

NOTE 11 - RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	En €				
	2016	2015	2014	2013	2012
1 - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital	120 012 000	137 000	137 000	137 000	37 000
b) Nombre d'action émises	13 700	13 700	13 700	13 700	3 700
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes					
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	7 019 114	1 348 829	(14 672)	(6 644)	(6 928)
c) Impôts sur les bénéfices					
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	7 019 114	824 319	(14 672)	(6 644)	(5 928)
e) Montant des bénéfices distribués					
3 - Résultat des opérations ramené à une action					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	512,34	98,22	(1,1)	(0,5)	(1,6)
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	512,34	60,17	(1,1)	(0,5)	(1,6)
c) Dividende versé à chaque action		59,86			