

US REAL ESTATE 270

92 avenue de Wagram
75017 PARIS

Etats financiers au 31/12/2022

M. C. S. F.

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
Chiffres d'affaires Nets				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				
Autres produits			217	0
Total des produits d'exploitation (I)			217	0
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			110 672	102 150
Impôts, taxes et versements assimilés			3 355 953	1 230 170
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			609	175
Total des charges d'exploitation (II)			3 467 234	1 332 494
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-3 467 017	-1 332 494
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			20 521 429	10 655 602
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			108 159	3 670
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change			3 463 441	341 143
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)			24 093 028	11 000 416
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			4 997 248	2 672 405
Différences négatives de change			971 815	
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			5 969 063	2 672 405
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			18 123 965	8 328 010
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			14 656 948	6 995 516

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		361 994
Total des Produits (I+III+V+VII)	24 093 246	11 000 416
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	9 436 298	4 366 893
RESULTAT NET	14 656 948	6 633 522
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier		

US REAL ESTATE 270

Société par actions simplifiée au capital de 120 012 000 euros
Siège social : 92 avenue de Wagram
75017 Paris
534 107 958 RCS Paris

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE DU 17 MAI 2023

DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

DEUXIEME DÉCISION

L'associée unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 14 656 947,97 euros de la manière suivante :

Le bénéfice de l'exercice d'un montant de 14 656 947,97 euros

Est affecté :

- A la réserve légale pour un montant de 732 847 euros
Qui s'élève ainsi à 3 292 758 euros
- A titre de dividende à l'associé unique pour un montant de 12 866 629,97 euros
Soit 939,17 euros par titre (valeur arrondie)
- Au compte « report à nouveau » pour un montant de 1 057 471 euros
Qui s'élève ainsi à 25 015 981,21 euros

Le dividende est mis en paiement à compter de ce jour.

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 12 866 629,97 euros, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Conformément à la loi, l'associée unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au cours des trois derniers exercices ont été les suivantes :

- Exercice clos le 31 décembre 2021 : Néant ;
- Exercice clos le 31 décembre 2020 : Néant ;
- Exercice clos le 31 décembre 2019 : dividende de 6 932 200 euros, non éligible à la réfaction de 40 % ;

Certifié conforme

La Société EQUITIS GESTION

Représentée par Anne-Marie COSTET

Présidente

DocuSigned by:
Anne-Marie Costet
3D6950765EC9411...

Signature

US REAL ESTATE 270

92 avenue de Wagram
75017 PARIS

Etats financiers au 31/12/2022

M. C. S. F.

Annexes

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 418 801 028 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 14 656 948 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022, comparable à l'exercice clos au 31/12/2021 d'une durée de 12 mois.

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

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention particulière, les montants sont exprimés en euros.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable, ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires.

Les autres immobilisations financières représentent essentiellement les dépôts et cautionnement versés lors de la signature des baux des locaux loués ainsi que les titres, autres que les participations, que la société a l'intention de conserver durablement.

Les titres de participations ainsi que les autres titres immobilisés sont inscrits pour leur coût d'acquisition ou d'apport. L'escompte obtenu sur acquisition de titres est directement déduit du coût d'acquisition.

Les valeurs mobilières de placement sont des titres acquis en vue de réaliser un gain à brève échéance. Elles sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition.

Faits caractéristiques de l'exercice

Impact du conflit armé entre la Russie et l'Ukraine

Le conflit armé entre la Russie et l'Ukraine qui a démarré en février 2022 a affecté les activités économiques au plan mondial.

Cependant, cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur la situation financière, le patrimoine et les résultats de l'entité.

En outre, à la date d'arrêtés des comptes, il n'existe pas d'informations susceptibles de remettre en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Informations relatives au bilan et compte de résultat

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	352 587 442		69 819 869
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	352 587 442		69 819 869
TOTAL GENERAL	352 587 442		69 819 869

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés		36 385 023	386 022 287	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		36 385 023	386 022 287	
TOTAL GENERAL		36 385 023	386 022 287	

Détails des immobilisations financières au 31/12/22

Les immobilisations financières sont constituées de Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille. Ils représentent les investissements réalisés en dollars américains aux Etats-Unis par le portefeuille 270 de CNP Assurances, et sont comptabilisés en euros.

(En €)	Ouverture	Mouvements de l'année		Clôture
		Entrée	Sortie	
CNP - CRE 270	352 587 441,81	69 819 868,54	36 385 023,01	386 022 287,34
TOTAL	352 587 441,81	69 819 868,54	36 385 023,01	386 022 287,34

Le montant total des investissements réalisés en USD sont les suivants :

(En USD)	Ouverture	Mouvements de l'année		Clôture
		Entrée	Sortie	
CNP - CRE 270	400 828 938,08	71 450 000,00	41 363 258,24	430 915 679,84
TOTAL	400 828 938,08	71 450 000,00	41 363 258,24	430 915 679,84

	2022	2021
Soit un cours moyen pondéré EUR-USD, au 31 décembre 2022		
CNP-CRE 270	1,1163	1,1368

Engagements de souscriptions donnés et non libérés

Au 31 décembre 2022, le total des engagements de souscriptions donnés et non libérés de la SAS US RE 270 s'élève à 30 774 537,15 euros.

Rémunération des commissaires aux comptes

En application du décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008, le montant total des honoraires des commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes et au titre des conseils et prestations de services directement liées à la mission de contrôle légal des comptes s'élèvent aux montants mentionnés ci-dessous :

Honoraires de certification des comptes : 10 419,29 euros.

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 638
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	53 638

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	13 700	8760,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	13 700	8760,00

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	120 012 000				120 012 000
Réserve légale	2 228 235	331 676	331 676		2 559 911
Autres réserves					
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Report à nouveau	17 656 664	6 301 846	6 301 846		23 958 510
Résultat de l'exercice	6 633 522	-6 633 522	14 656 948	-6 633 522	14 656 948
Dividendes					
Provisions réglementées					
TOTAL	146 530 421	0	21 290 470	-6 633 522	161 187 369

Résultats des 5 derniers exercices

Nature des Indications / Périodes	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	120 012 000	120 012 000	120 012 000	120 012 000	120 012 000
b) Nombre d'actions émises	13 700	13 700	13 700	13 700	13 700
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes					
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	14 656 948	6 995 516	15 399 645	8 390 001	7 009 544
c) Impôt sur les bénéfices		361 994			
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	14 656 948	6 633 522	15 399 645	8 390 001	7 009 544
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	14 656 948	6 633 522	15 399 645	8 390 001	7 009 544
f) Montants des bénéfices distribués			6 932 200	5 630 700	4 603 200
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	1 070	484	1 124	612	512
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	1 070	484	1 124	612	512
c) Dividende versé à chaque action			506	411	336
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

Bilan détaillé

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Actif immobilisé				
Autres titres immobilisés	386 022 287		386 022 287	352 587 442
<i>Titres immo. de l'activité de portefeuille</i>	386 022 287		386 022 287	352 587 442
TOTAL (I)	386 022 287		386 022 287	352 587 442
Actif circulant				
Avances & acomptes versés sur commandes	413		413	
<i>Avances et acomptes versés</i>	413		413	
. Autres				380
<i>Débiteurs divers</i>				380
Disponibilités	32 778 328		32 778 328	1 720 453
<i>Banque CACEIS euros</i>	42 348		42 348	20 466
<i>Banque CACEIS dollars</i>	32 735 980		32 735 980	1 699 987
TOTAL (II)	32 778 740		32 778 740	1 720 833
TOTAL ACTIF (0 à V)	418 801 028		418 801 028	354 308 275

Bilan détaillé (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé :)	120 012 000	120 012 000
<i>Capital souscrit - appelé, versé</i>	120 012 000	120 012 000
Réserve légale	2 559 911	2 228 235
<i>Réserve légale</i>	2 559 911	2 228 235
Report à nouveau	23 958 510	17 656 664
<i>Report à nouveau créditeur</i>	23 958 510	17 656 664
Résultat de l'exercice	14 656 948	6 633 522
TOTAL (I)	161 187 369	146 530 421
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Associés	257 468 318	207 271 069
<i>Compte courant - CNP</i>	252 471 069	204 987 228
<i>Compte courant - CNP intérêts</i>	4 997 248	2 283 841
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 638	78 453
<i>Fournisseurs</i>	15 000	11 301
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	53 638	67 151
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		1 873
<i>TVA à décaisser</i>		1 873
. Autres impôts, taxes et assimilés	76 703	64 465
<i>Autres impôts, taxes et versements assim</i>	76 703	64 465
Autres dettes		361 994
<i>Compte courant - CNP IF</i>		361 994
TOTAL (IV)	257 613 659	207 777 854
TOTAL PASSIF (I à V)	418 801 028	354 308 275

Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)
Autres produits	217	0
<i>Gain de change</i>	216	
<i>Produits divers de gestion courante</i>	1	0
Total des produits d'exploitation (I)	217	0
Autres achats et charges externes	110 672	102 150
<i>Rém. de gestions</i>	31 447	21 115
<i>Hono. expert comptable</i>	21 240	29 758
<i>Hono. CAC</i>	10 419	10 321
<i>Hono. fiscalité</i>	43 121	28 514
<i>Hono. juridiques</i>	1 800	11 186
<i>Frais d'acte et contentieux</i>	367	
<i>Frais bancaires</i>	2 278	1 256
Impôts, taxes et versements assimilés	3 355 953	1 230 170
<i>Impôts taxes (adm. des impôts)</i>	2 790 328	1 165 705
<i>Contribution économique territoriale</i>	565 625	64 465
Autres charges	609	175
<i>Pertes de change</i>	228	175
<i>Charges diverses de gestion courante</i>	382	0
Total des charges d'exploitation (II)	3 467 234	1 332 494
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-3 467 017	-1 332 494
Produits financiers de participations	20 521 429	10 655 602
<i>Revenus des titres de participations</i>	20 521 429	10 655 459
<i>Intérêts créditeurs</i>		144
Autres intérêts et produits assimilés	108 159	3 670
<i>Gain de change</i>		3 670
<i>Autres produits financiers</i>	108 159	
Différences positives de change	3 463 441	341 143
<i>Gains de change</i>		341 143
<i>Gains de change / virt internes</i>	74 733	
<i>Gains de change / rembt titres</i>	3 388 707	
Total des produits financiers (V)	24 093 028	11 000 416
Intérêts et charges assimilées	4 997 248	2 672 405
<i>Intérêts sur compte courant</i>	4 997 248	2 283 841
<i>Pertes de change</i>		15 258
<i>Pertes de change / rembt titres</i>		373 306
Différences négatives de change	971 815	
<i>Pertes de change / virt internes</i>	79 413	
<i>Pertes de change / solde compte USD</i>	892 402	
Total des charges financières (VI)	5 969 063	2 672 405
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	18 123 965	8 328 010
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	14 656 948	6 995 516
Impôts sur les bénéfices (X)		361 994
<i>Impôts sur les bénéfices</i>		361 994
Total des Produits (I+III+V+VII)	24 093 246	11 000 416
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 436 298	4 366 893
RESULTAT NET	14 656 948	6 633 522