

## US REAL ESTATE 270

Société par actions simplifiée au capital de 199 335 000 euros  
Siège social : 92 avenue de Wagram – 75017 Paris  
534 107 958 RCS Paris

---

### EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DU 30 JUIN 2025

---

[...]

#### **DEUXIÈME DÉCISION**

*(Affectation du résultat de l'exercice)*

L'Associé Unique décide d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'établissant à - 12 078 614,75 euros de la manière suivante :

- Poste « Report à nouveau » antérieur créditeur : 12 942 197,27 euros
- Montant affecté au poste « Report à nouveau » : - 12 078 614,75 euros

Le poste « Report à nouveau » présentera désormais un solde créditeur de 863 582,52 euros.

Conformément à la loi, l'Associé 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 2023 : Néant ;
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : dividende de 12 866 629,97 euros, éligible à la réfaction de 40% ;
- Exercice clos le 31 décembre 2021 : Néant.

[...]

Certifié conforme

#### **IQ EQ MANAGEMENT**

*Représentée par Monsieur Bertrand D'ANSELME*

Président

Signé par :  
  
E64313DEDF2A4BD...

---

Signature

# **US REAL ESTATE 270**

92 avenue de Wagram  
75017 PARIS

**Etats financiers au 31/12/2024**

## Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<b>Actif immobilisé</b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	445 140 955	23 549 014	421 591 941	399 696 868
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>445 140 955</b>	<b>23 549 014</b>	<b>421 591 941</b>	<b>399 696 868</b>
<b>Actif circulant</b>				
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	413		413	413
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Autres				74 975
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 096 357		3 096 357	16 176 454
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>3 096 770</b>		<b>3 096 770</b>	<b>16 251 842</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)				
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>448 237 725</b>	<b>23 549 014</b>	<b>424 688 710</b>	<b>415 948 710</b>

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : )	120 012 000	120 012 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 292 758	3 292 758
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	12 942 197	25 015 981
Résultat de l'exercice	-12 078 615	-12 073 784
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>124 168 341</b>	<b>136 246 955</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires	1 598 232	
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	298 844 163	279 614 605
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 819	87 150
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéficiaires		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 312	
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	8 844	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>300 520 370</b>	<b>279 701 755</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>424 688 710</b>	<b>415 948 710</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)			Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				
Autres produits			146	1 423
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>146</b>	<b>1 423</b>
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			106 878	93 489
Impôts, taxes et versements assimilés			1 932 213	321 860
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			1 720	306
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>2 040 811</b>	<b>415 655</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-2 040 665</b>	<b>-414 232</b>
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			16 038 767	11 954 117
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			205 646	846 396
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change			1 246 731	517 358
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			839 502	
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>18 330 646</b>	<b>13 317 871</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			13 017 482	10 531 532
Intérêts et charges assimilées			15 229 566	14 277 298
Différences négatives de change				168 593
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			121 547	
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>28 368 596</b>	<b>24 977 423</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-10 037 950</b>	<b>-11 659 552</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>

**Compte de résultat (suite)**

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>18 330 792</b>	<b>13 319 294</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>30 409 406</b>	<b>25 393 078</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier		

## Annexes

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 424 688 710 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -12 078 615 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024, comparable à l'exercice clos au 31/12/2023 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 31/12/2024 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.

Une provision pour dépréciation peut être pratiquée pour ramener cette valeur à la valeur d'inventaire. La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la situation nette des filiales et participations concernées, de leur valeur de rendement et de la perspective de résultats futurs.

***Evènements post-clôture***

Les évènements postérieurs à la clôture ne remettent pas en cause les jugements et appréciations retenus au 31 décembre 2024.

En outre, à la date d'arrêt 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			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	410 228 400		55 427 061
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>410 228 400</b>		<b>55 427 061</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>410 228 400</b>		<b>55 427 061</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. 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				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés		20 514 507	445 140 955	
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		<b>20 514 507</b>	<b>445 140 955</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>20 514 507</b>	<b>445 140 955</b>	

**Etat des provisions**

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan sont relatives :

- aux immobilisations
- aux stocks
- aux autres éléments de l'actif.

Elles sont détaillées sur l'état des provisions et font parties des capitaux propres.

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	10 531 532	13 017 482		23 549 014
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>10 531 532</b>	<b>13 017 482</b>		<b>23 549 014</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 531 532</b>	<b>13 017 482</b>		<b>23 549 014</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		13 017 482		

**Détails des immobilisations financières au 31/12/24**

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	410 228 400,15	55 427 061,09	20 514 506,51	445 140 954,73
<b>TOTAL</b>	410 228 400,15	55 427 061,09	20 514 506,51	445 140 954,73

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

(En USD)	Ouverture	Mouvements de l'année		Clôture
		Entrée	Sortie	
CNP - CRE 270	455 845 163,08	58 802 595,42	22 795 678,60	491 852 079,90
<b>TOTAL</b>	455 845 163,08	58 802 595,42	22 795 678,60	491 852 079,90

	2024	2023
<b>Soit un cours moyen pondéré EUR-USD, au 31 décembre 2024</b>		
CNP-CRE 270	1,1049	1,1112

**Engagements hors bilan**Engagements donnés

Au 31 décembre 2024, le total des engagements de souscriptions donnés et non libérés de la SAS US RE 270 s'élève à 34 871 835,89 euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2024, aucun engagement hors bilan n'a été reçu par la SAS US RE 270.

**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 : 12 143,48 euros.

**Etat des échéances des créances et des dettes**

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations Prêts Autres immobilisations financières Clients douteux ou litigieux Autres créances clients Créances représentatives de titres prêtés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale, autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V.A - Autres impôts, taxes, versements et assimilés - Divers Groupe et associés Débiteurs divers Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>			
Montant des prêts accordés dans l'exercice Remboursements des prêts dans l'exercice Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits : - à 1 an maximum - plus d'un an Emprunts et dettes financières divers Fournisseurs et comptes rattachés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale et autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V.A - Obligations cautionnées - Autres impôts et taxes Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Groupe et associés Autres dettes Dettes représentatives de titres empruntés Produits constatés d'avance	1 598 232    66 819    2 312  8 844  298 844 163	1 598 232    66 819    2 312  8 844  298 844 163		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>300 520 370</b>	<b>300 520 370</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice Emprunts remboursés en cours d'exercice Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

**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	63 999
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	
<b>TOTAL</b>	<b>63 999</b>

**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 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	120 012 000				120 012 000
Réserve légale	3 292 758				3 292 758
Autres réserves					
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Report à nouveau	25 015 981	-12 073 784		12 073 784	12 942 197
Résultat de l'exercice	-12 073 784	12 073 784	12 073 784	12 078 615	-12 078 615
Dividendes					
Provisions réglementées					
<b>TOTAL</b>	<b>136 246 955</b>	<b>0</b>	<b>12 073 784</b>	<b>24 152 399</b>	<b>124 168 341</b>

**Résultats des 5 derniers exercices**

Nature des Indications / Périodes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	120 012 000	120 012 000	120 012 000	120 012 000	120 012 000
b) Nombre d'actions émises					
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes					
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	938 867	-1 542 252	14 656 948	6 995 516	15 399 645
c) Impôt sur les bénéfices				361 994	
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	938 867	-1 542 252	14 656 948	6 633 522	15 399 645
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-12 078 615	-12 073 784	14 656 948	6 633 522	15 399 645
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	4 141		1 070	484	1 124
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	4 141		1 070	484	1 124
c) Dividende versé à chaque action		939		506	506
<b>IV - Personnel :</b>					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

## **US REAL ESTATE 270**

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

## US REAL ESTATE 270

Société par actions simplifiée unipersonnelle  
534 107 958 R.C.S. Paris

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'associé unique de la société US REAL ESTATE 270,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société US REAL ESTATE 270 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne : les immobilisations financières.

Celles-ci dont, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2024 s'établit à 422 millions d'euros, sont évaluées à leur coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note sur les « Règles et méthodes comptables » des annexes.

Nos travaux ont consisté à apprécier les justifications de la valeur d'inventaire établies par la direction et à comparer la valorisation retenue par la société avec les dernières valorisations disponibles fournies par les gestionnaires externes des fonds ainsi qu'avec les rapports de certification des auditeurs de chaque structure ("CRE"). Dans le cadre de nos appréciations, nous avons revu la cohérence des valorisations retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

## Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 30 juin 2025

DocuSigned by:  
  
567DD4392AEF4A8...

Jean-Claude PAULY

Associé

# **US REAL ESTATE 270**

92 avenue de Wagram  
75017 PARIS

**Etats financiers au 31/12/2024**

## Sommaire

<b>Rapport de l'expert-comptable</b>	<b>1</b>
<b>Bilan</b>	<b>2</b>
<b>ACTIF</b>	<b>2</b>
<i>Actif immobilisé</i>	2
<i>Actif circulant</i>	2
<b>PASSIF</b>	<b>3</b>
<i>Capitaux propres</i>	3
<i>Provisions pour risques et charges</i>	3
<i>Emprunts et dettes</i>	3
<b>Compte de résultat</b>	<b>4</b>
<b>Annexes</b>	<b>6</b>
<i>Règles et méthodes comptables</i>	6
<i>Règles générales</i>	6
<i>Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement</i>	6
<i>Evènements post-clôture</i>	7
<i>Informations relatives au bilan et compte de résultat</i>	8
<i>Etat des immobilisations</i>	8
<i>Etat des provisions</i>	9
<i>Détails des immobilisations financières au 31/12/24</i>	10
<i>Engagements hors bilan</i>	10
<i>Rémunération des commissaires aux comptes</i>	10
<i>Etat des échéances des créances et des dettes</i>	11
<i>Charges à payer et avoirs à établir</i>	12
<i>Composition du capital social</i>	12
<i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	12
<i>Résultats des 5 derniers exercices</i>	13
<b>Bilan détaillé</b>	<b>14</b>
<b>ACTIF</b>	<b>14</b>
<i>Actif immobilisé</i>	14
<i>Actif circulant</i>	14
<b>PASSIF</b>	<b>15</b>
<i>Capitaux propres</i>	15
<i>Provisions pour risques et charges</i>	15
<i>Emprunts et dettes</i>	15
<b>Compte de résultat détaillé</b>	<b>16</b>

## Rapport de l'expert-comptable

### COMPTE RENDU DES TRAVAUX DE L'EXPERT-COMPTABLE

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une Mission de présentation des comptes annuels de la société **US REAL ESTATE 270** relatifs à l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Ces comptes annuels, qui comportent 16 pages, sont joints au présent compte rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan	424 688 710,31	Euros
Chiffre d'affaires		Euros
Résultat net comptable	-12 078 614,75	Euros

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la Mission de présentation des comptes annuels.

Fait à PARIS  
Le 01/04/2025

Jean-Noël SERVANS

## Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<b>Actif immobilisé</b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	445 140 955	23 549 014	421 591 941	399 696 868
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>445 140 955</b>	<b>23 549 014</b>	<b>421 591 941</b>	<b>399 696 868</b>
<b>Actif circulant</b>				
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	413		413	413
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Autres				74 975
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 096 357		3 096 357	16 176 454
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>3 096 770</b>		<b>3 096 770</b>	<b>16 251 842</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)				
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>448 237 725</b>	<b>23 549 014</b>	<b>424 688 710</b>	<b>415 948 710</b>

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : )	120 012 000	120 012 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	3 292 758	3 292 758
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	12 942 197	25 015 981
Résultat de l'exercice	-12 078 615	-12 073 784
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>124 168 341</b>	<b>136 246 955</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires	1 598 232	
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	298 844 163	279 614 605
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 819	87 150
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéficiaires		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 312	
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	8 844	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>300 520 370</b>	<b>279 701 755</b>
Écart de conversion et différences d'évaluation passif(V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>424 688 710</b>	<b>415 948 710</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)			Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				
Autres produits			146	1 423
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>146</b>	<b>1 423</b>
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			106 878	93 489
Impôts, taxes et versements assimilés			1 932 213	321 860
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			1 720	306
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>2 040 811</b>	<b>415 655</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-2 040 665</b>	<b>-414 232</b>
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			16 038 767	11 954 117
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			205 646	846 396
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change			1 246 731	517 358
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			839 502	
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>18 330 646</b>	<b>13 317 871</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			13 017 482	10 531 532
Intérêts et charges assimilées			15 229 566	14 277 298
Différences négatives de change				168 593
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			121 547	
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>28 368 596</b>	<b>24 977 423</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-10 037 950</b>	<b>-11 659 552</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>

**Compte de résultat (suite)**

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>18 330 792</b>	<b>13 319 294</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>30 409 406</b>	<b>25 393 078</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier		

## Annexes

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 424 688 710 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -12 078 615 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024, comparable à l'exercice clos au 31/12/2023 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 31/12/2024 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.

Une provision pour dépréciation peut être pratiquée pour ramener cette valeur à la valeur d'inventaire. La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la situation nette des filiales et participations concernées, de leur valeur de rendement et de la perspective de résultats futurs.

**Evènements post-clôture**

Les évènements postérieurs à la clôture ne remettent pas en cause les jugements et appréciations retenus au 31 décembre 2024.

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

Par ailleurs, en date du 20 mars 2025, une augmentation de capital a été réalisée pour un montant de 79 323 000 euros portant ainsi le capital social à 199 335 000 euros.

## 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			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	410 228 400		55 427 061
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>410 228 400</b>		<b>55 427 061</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>410 228 400</b>		<b>55 427 061</b>

	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				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés		20 514 507	445 140 955	
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		<b>20 514 507</b>	<b>445 140 955</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>20 514 507</b>	<b>445 140 955</b>	

**Etat des provisions**

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan sont relatives :

- aux immobilisations
- aux stocks
- aux autres éléments de l'actif.

Elles sont détaillées sur l'état des provisions et font parties des capitaux propres.

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	10 531 532	13 017 482		23 549 014
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>10 531 532</b>	<b>13 017 482</b>		<b>23 549 014</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 531 532</b>	<b>13 017 482</b>		<b>23 549 014</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		13 017 482		

**Détails des immobilisations financières au 31/12/24**

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	410 228 400,15	55 427 061,09	20 514 506,51	445 140 954,73
<b>TOTAL</b>	410 228 400,15	55 427 061,09	20 514 506,51	445 140 954,73

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

(En USD)	Ouverture	Mouvements de l'année		Clôture
		Entrée	Sortie	
CNP - CRE 270	455 845 163,08	58 802 595,42	22 795 678,60	491 852 079,90
<b>TOTAL</b>	455 845 163,08	58 802 595,42	22 795 678,60	491 852 079,90

	2024	2023
<b>Soit un cours moyen pondéré EUR-USD, au 31 décembre 2024</b>		
CNP-CRE 270	1,1049	1,1112

**Engagements hors bilan**Engagements donnés

Au 31 décembre 2024, le total des engagements de souscriptions donnés et non libérés de la SAS US RE 270 s'élève à 34 871 835,89 euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2024, aucun engagement hors bilan n'a été reçu par la SAS US RE 270.

**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 : 12 143,48 euros.

**Etat des échéances des créances et des dettes**

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations Prêts Autres immobilisations financières Clients douteux ou litigieux Autres créances clients Créances représentatives de titres prêtés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale, autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V.A - Autres impôts, taxes, versements et assimilés - Divers Groupe et associés Débiteurs divers Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>			
Montant des prêts accordés dans l'exercice Remboursements des prêts dans l'exercice Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits : - à 1 an maximum - plus d'un an Emprunts et dettes financières divers Fournisseurs et comptes rattachés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale et autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V.A - Obligations cautionnées - Autres impôts et taxes Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Groupe et associés Autres dettes Dettes représentatives de titres empruntés Produits constatés d'avance	1 598 232    66 819    2 312 8 844 298 844 163	1 598 232    66 819    2 312 8 844 298 844 163		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>300 520 370</b>	<b>300 520 370</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice Emprunts remboursés en cours d'exercice Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

**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	63 999
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	
<b>TOTAL</b>	<b>63 999</b>

**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 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	120 012 000				120 012 000
Réserve légale	3 292 758				3 292 758
Autres réserves					
Primes d'émission					
Ecart de réévaluation					
Report à nouveau	25 015 981	-12 073 784		12 073 784	12 942 197
Résultat de l'exercice	-12 073 784	12 073 784	12 073 784	12 078 615	-12 078 615
Dividendes					
Provisions réglementées					
<b>TOTAL</b>	<b>136 246 955</b>	<b>0</b>	<b>12 073 784</b>	<b>24 152 399</b>	<b>124 168 341</b>

**Résultats des 5 derniers exercices**

Nature des Indications / Périodes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
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					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a ) Chiffre d'affaires hors taxes					
b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	938 867	-1 542 252	14 656 948	6 995 516	15 399 645
c ) Impôt sur les bénéfices				361 994	
d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	938 867	-1 542 252	14 656 948	6 633 522	15 399 645
e ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-12 078 615	-12 073 784	14 656 948	6 633 522	15 399 645
f ) Montants des bénéfices distribués					
g ) Participation des salariés					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements			1 070	484	1 124
b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions			1 070	484	1 124
c ) Dividende versé à chaque action		939			506
<b>IV - Personnel :</b>					
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

<b>ACTIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)			Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>				
Autres titres immobilisés	<b>445 140 955</b>	<b>23 549 014</b>	<b>421 591 941</b>	<b>399 696 868</b>
<i>Titres immo. de l'activité de portefeuille</i>	445 140 955		445 140 955	410 228 400
<i>Provisions dépréciation des titres</i>		23 549 014	-23 549 014	-10 531 532
<b>TOTAL (I)</b>	445 140 955	23 549 014	421 591 941	399 696 868
<b>Actif circulant</b>				
Avances & acomptes versés sur commandes	<b>413</b>		<b>413</b>	<b>413</b>
<i>Avances et acomptes versés</i>	413		413	413
. Autres				<b>74 975</b>
<i>Autres impôts, taxes et versements assim</i>				72 155
<i>Compte courant - US RE EVJ</i>				2 820
Disponibilités	<b>3 096 357</b>		<b>3 096 357</b>	<b>16 176 454</b>
<i>Banque CACEIS euros</i>	3 096 357		3 096 357	14 443
<i>Banque CACEIS dollars</i>				16 162 012
<b>TOTAL (II)</b>	3 096 770		3 096 770	16 251 842
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	448 237 725	23 549 014	424 688 710	415 948 710

**Bilan détaillé (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : ) <i>Capital souscrit - appelé, versé</i>	<b>120 012 000</b> 120 012 000	<b>120 012 000</b> 120 012 000
Réserve légale <i>Réserve légale</i>	<b>3 292 758</b> 3 292 758	<b>3 292 758</b> 3 292 758
Report à nouveau <i>Report à nouveau créditeur</i>	<b>12 942 197</b> 12 942 197	<b>25 015 981</b> 25 015 981
Résultat de l'exercice	<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>
<b>TOTAL (I)</b>	124 168 341	136 246 955
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>Emprunts et dettes</b>		
. Découverts, concours bancaires <i>Banque CACEIS dollars</i>	<b>1 598 232</b> 1 598 232	
Associés	<b>298 844 163</b>	<b>279 614 605</b>
<i>Compte courant - CNP</i>	269 337 699	265 337 699
<i>Compte courant - CNP intérêts</i>	29 506 464	14 276 905
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<b>66 819</b>	<b>87 150</b>
<i>Fournisseurs</i>	2 820	2 820
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	63 999	84 330
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires <i>TVA à décaisser</i>	<b>2 312</b> 2 312	
. Autres impôts, taxes et assimilés <i>Autres impôts, taxes et versements assim</i>	<b>8 844</b> 8 844	
<b>TOTAL (IV)</b>	300 520 370	279 701 755
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	424 688 710	415 948 710

## Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2024</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2023</b> (12 mois)
Autres produits	<b>146</b>	<b>1 423</b>
<i>Gain de change</i>	145	394
<i>Produits divers de gestion courante</i>	1	1 029
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>	<b>146</b>	<b>1 423</b>
Autres achats et charges externes	<b>106 878</b>	<b>93 489</b>
<i>Rém. de gestions</i>	30 000	30 000
<i>Hono. expert comptable</i>	22 800	23 100
<i>Hono. CAC</i>	12 143	11 557
<i>Hono. fiscalité</i>	29 965	27 678
<i>Hono. juridiques</i>	1 800	1 800
<i>Frais d'acte et contentieux</i>	1 949	104
<i>Frais bancaires</i>		-750
<i>Cotisations</i>	8 221	
Impôts, taxes et versements assimilés	<b>1 932 213</b>	<b>321 860</b>
<i>Impôts taxes (adm. des impôts)</i>	1 923 369	321 793
<i>Contribution économique territoriale</i>	8 844	67
Autres charges	<b>1 720</b>	<b>306</b>
<i>Pertes de change</i>	1 719	306
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>	<b>2 040 811</b>	<b>415 655</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-2 040 665</b>	<b>-414 232</b>
Produits financiers de participations	<b>16 038 767</b>	<b>11 954 117</b>
<i>Revenus des titres de participations</i>	16 038 767	11 954 117
Autres intérêts et produits assimilés	<b>205 646</b>	<b>846 396</b>
<i>Autres produits financiers</i>	205 646	846 396
Différences positives de change	<b>1 246 731</b>	<b>517 358</b>
<i>Gains de change / solde compte USD</i>	727 342	
<i>Gains de change / rembt titres</i>	519 389	517 358
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement	<b>839 502</b>	
<i>Produits nets sur cessions de VMP</i>	839 502	
<b>Total des produits financiers (V)</b>	<b>18 330 646</b>	<b>13 317 871</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	<b>13 017 482</b>	<b>10 531 532</b>
<i>Autres dotations</i>	13 017 482	10 531 532
Intérêts et charges assimilées	<b>15 229 566</b>	<b>14 277 298</b>
<i>Intérêts débiteurs</i>	8	392
<i>Intérêts sur compte courant</i>	15 229 558	14 276 905
Différences négatives de change		<b>168 593</b>
<i>Pertes de change / virt internes</i>		31 158
<i>Pertes de change / solde compte USD</i>		137 435
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement	<b>121 547</b>	
<i>Charges nettes sur cessions de VMP</i>	121 547	
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>28 368 596</b>	<b>24 977 423</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-10 037 950</b>	<b>-11 659 552</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>18 330 792</b>	<b>13 319 294</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>30 409 406</b>	<b>25 393 078</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-12 078 615</b>	<b>-12 073 784</b>