

US REAL ESTATE 270

92 avenue de Wagram
75017 PARIS

Comptes annuels au 31/12/2025

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. incorpor. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières ⁽¹⁾				
Participation				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	397 909 338	52 576 988	345 332 351	421 591 941
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)	397 909 338	52 576 988	345 332 351	421 591 941
(1) Dont à moins d'un an	0	0	0	0
Stocks et en cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	413		413	413
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
. Actions propres				
. Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	65 885 853		65 885 853	3 096 357
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	65 886 266		65 886 266	3 096 770
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts conversion et diff. d'évaluation actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI +VII)	463 795 604	52 576 988	411 218 616	424 688 710

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
Capitaux Propres		
Capital (dont versé :)	199 335 000	120 012 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 292 758	3 292 758
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	863 583	12 942 197
Résultat de l'exercice	-21 934 656	-12 078 615
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	181 556 684	124 168 341
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL DES PROVISIONS (II)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 598 232
Emprunts et dettes financières diverses (2)	229 584 242	298 844 163
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 615	66 819
Dettes fiscales et sociales	17 075	11 156
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
(2) Dont emprunts participatifs	0	0
TOTAL DES DETTES (III)	229 661 932	300 520 370
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV) (1)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	411 218 616	424 688 710
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commande en cours)	0	0

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
	Total	Total
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue biens		
Production vendue services		
Production vendue		
Montant net du chiffre d'affaires		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	124	146
Total des produits d'exploitation (I)	124	146
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes (1)	116 501	106 878
Impôts, taxes et versements assimilés	1 351 840	1 932 213
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	0	1 720
Total des charges d'exploitation (II)	1 468 341	2 040 811
(1) Y compris :		
Redevances de crédit-bail mobilier		
Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-1 468 217	-2 040 665
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (2)	21 517 319	16 038 767
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés	924 385	205 646
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change	275 238	1 246 731
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
	Total	Total
et d'instruments de trésorerie		839 502
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers (V)	22 716 941	18 330 646
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	29 027 974	13 017 482
Intérêts et charges assimilées (3)	10 063 079	15 229 566
Différences négatives de change	4 092 327	
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements		121 547
Total des charges financières et d'instruments financiers (VI)	43 183 380	28 368 596
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-20 466 439	-10 037 950
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	-21 934 656	-12 078 615

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
Total des produits exceptionnels (VII)		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	22 717 065	18 330 792
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	44 651 721	30 409 406
BENEFICE OU PERTE	-21 934 656	-12 078 615
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexes

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est de 411 218 616 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -21 934 656 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025, comparable à l'exercice clos au 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 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 du 5 juin 2014, dans sa version consolidée au 1er janvier 2025, incluant notamment les dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 et les 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.

Changement de méthode comptable

À compter du 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la définition du résultat exceptionnel et à la présentation des états financiers. Ce règlement introduit notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel, désormais limité aux produits et charges liés à des événements majeurs et inhabituels,
- le reclassement de certains éléments auparavant inscrits en résultat exceptionnel vers le résultat d'exploitation,
- la suppression des transferts de charges et l'adaptation des notes correspondantes,
- des précisions sur la présentation des frais d'émission d'emprunts et des subventions d'investissement.

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC n° 2022-06 n'ont pas d'impact significatif sur la présentation du résultat de l'exercice 2025.

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 2025.

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.

Faits caractéristiques de l'exercice

Augmentation de capital

Le 20 mars 2025, l'associé unique a décidé de procéder à une augmentation de capital d'une somme de 79 323 000 euros pour le porter de 120 012 000 euros à 199 335 000 euros, souscrite et libérée par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

Cette augmentation de capital a été réalisée au moyen de l'augmentation de la valeur nominale de chaque action existante qui sera portée de 8 760 euros à 14 550 euros.

Dépréciation des titres

En 2024, le total des dépréciations constatées s'élevait à 23 549 014 euros. Au cours de l'exercice, une dépréciation complémentaire de 29 027 974 euros a été comptabilisée. Celle-ci a été calculée selon la valeur vénale (Last Fair Market Value) des titres au 31 décembre 2025 et a été comptabilisée dans le compte « dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations financières ».

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			
TOTAL immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	445 140 955		14 355 018
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières	445 140 955		14 355 018
TOTAL général	445 140 955		14 355 018

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. 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		61 586 634	397 909 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		61 586 634	397 909 338	
TOTAL GENERAL		61 586 634	397 909 338	

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	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
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					
TOTAL Provisions réglementées					
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					
TOTAL Provisions					
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	23 549 014	29 027 974			52 576 988
TOTAL Dépréciations	23 549 014	29 027 974			52 576 988
TOTAL GENERAL	23 549 014	29 027 974			52 576 988
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		29 027 974			

Détails des immobilisations financières

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	445 140 954,73	14 355 017,83	(61 586 634,09)	397 909 338,47
TOTAL	445 140 954,73	14 355 017,83	(61 586 634,09)	397 909 338,47

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

(En USD)	Ouverture	Mouvements de l'année		Clôture
		Entrée	Sortie	
CNP - CRE 270	491 852 079,90	15 736 074,40	(68 049 289,13)	439 538 865,17
TOTAL	491 852 079,90	15 736 074,40	(68 049 289,13)	439 538 865,17

	2025	2024
Soit un cours moyen pondéré EUR-USD, au 31 décembre 2025		
CNP-CRE 270	1,104621	1,104936

Engagements hors bilanEngagements donnés

Au 31 décembre 2025, le total des engagements de souscriptions donnés et non libérés de la SAS US RE 270 s'élève à 3 386 182 euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2025, 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 des commissaires aux comptes	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	12 466	
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes		
TOTAL	12 466	

Etat des échéances des créances et des dettes

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	60 615	60 615		
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	17 075	17 075		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	229 584 242	229 584 242		
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	229 661 932	229 661 932		
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	60 615
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	60 615

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	14 550,00

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	120 012 000		79 323 000		199 335 000
Réserve légale	3 292 758				3 292 758
Autres réserves					
Primes d'émission					
Ecarts de réévaluation					
Report à nouveau	12 942 197	-12 078 615			863 583
Résultat de l'exercice	-12 078 615	12 078 615		21 934 656	-21 934 656
Dividendes					
Provisions réglementées					
TOTAL	124 168 341	0	79 323 000	21 934 656	181 556 684

Résultats des 5 derniers exercices

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	199 335 000	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	7 093 317	938 867	-1 542 252	14 656 948	6 995 516
c) Impôt sur les bénéfices					361 994
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	7 093 317	938 867	-1 542 252	14 656 948	6 633 522
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-21 934 656	-12 078 615	-12 073 784	14 656 948	6 633 522
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements				1 070	484
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions				1 070	484
c) Dividende versé à chaque action			939		
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

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 2026**

[...]

DEUXIÈME DÉCISION
(Affectation du résultat de l'exercice)

L'Associé Unique décide d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'établissant à - 21 934 656,22 euros de la manière suivante :

- Poste « Report à nouveau » antérieur créditeur : 863 582,52 euros
- Montant affecté au poste « Report à nouveau » : - 21 934 656,22 euros

Le poste « Report à nouveau » présentera désormais un solde débiteur de -21 071 073,70 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 2024 : Néant ;
- Exercice clos le 31 décembre 2023 : Néant ; et
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : dividende de 12 866 629,97 euros, éligible à la réfaction de 40%.

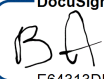
[...]

Certifié conforme

IQ EQ MANAGEMENT

Représentée par Monsieur Bertrand D'ANSELME

Président

DocuSigned by:

E64313DEDF2A4BD...

Signature

US REAL ESTATE 270

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

US REAL ESTATE 270

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans les règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels.

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 2025 s'établit à 345 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 rapprocher les valeurs retenues pour le calcul de juste valeur des actifs immobiliers sous-jacents avec les valorisations externes des gestionnaires.

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.

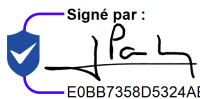
En outre :

- 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 2026

Signé par :

E0BB7358D5324AB...

Jean-Claude PAULY

Associé

US REAL ESTATE 270

92 avenue de Wagram
75017 PARIS

Comptes annuels au 31/12/2025

Sommaire

Rapport de l'expert-comptable	1
Bilan	2
ACTIF	2
<i>Immobilisations incorporelles</i>	2
<i>Immobilisations corporelles</i>	2
<i>Immobilisations financières (1)</i>	2
<i>Stocks et en cours</i>	2
<i>Créances</i>	2
PASSIF	3
<i>Capitaux Propres</i>	3
<i>Réserves</i>	3
<i>Autres fonds propres</i>	3
<i>Provisions pour risques et charges</i>	3
<i>Emprunts et dettes</i>	3
Compte de résultat	4
Annexes	7
Règles et méthodes comptables	7
<i>Règles générales</i>	7
<i>Changement de méthode comptable</i>	7
<i>Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement</i>	7
<i>Evènements post-clôture</i>	8
Faits caractéristiques de l'exercice	8
<i>Augmentation de capital</i>	8
<i>Dépréciation des titres</i>	8
Informations relatives au bilan et compte de résultat	9
<i>Etat des immobilisations</i>	9
<i>Etat des provisions</i>	10
<i>Détails des immobilisations financières</i>	11
<i>Engagements hors bilan</i>	11
<i>Rémunération des commissaires aux comptes</i>	11
<i>Etat des échéances des créances et des dettes</i>	12
<i>Charges à payer et avoirs à établir</i>	13
<i>Composition du capital social</i>	13
<i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	13

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

Ces comptes annuels, qui comportent 14 pages, sont joints au présent compte rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan	411 218 616,49	Euros
Chiffre d'affaires		Euros
Résultat net comptable	-21 934 656,22	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 16/03/2026

Jean-Noël SERVANS

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. incorpor. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participation				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	397 909 338	52 576 988	345 332 351	421 591 941
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)	397 909 338	52 576 988	345 332 351	421 591 941
(1) Dont à moins d'un an	0	0	0	0
Stocks et en cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	413		413	413
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
. Actions propres				
. Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	65 885 853		65 885 853	3 096 357
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	65 886 266		65 886 266	3 096 770
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts conversion et diff. d'évaluation actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI +VII)	463 795 604	52 576 988	411 218 616	424 688 710

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
Capitaux Propres		
Capital (dont versé :)	199 335 000	120 012 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 292 758	3 292 758
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	863 583	12 942 197
Résultat de l'exercice	-21 934 656	-12 078 615
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	181 556 684	124 168 341
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL DES PROVISIONS (II)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 598 232
Emprunts et dettes financières diverses (2)	229 584 242	298 844 163
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 615	66 819
Dettes fiscales et sociales	17 075	11 156
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
(2) Dont emprunts participatifs	0	0
TOTAL DES DETTES (III)	229 661 932	300 520 370
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV) (1)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	411 218 616	424 688 710
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commande en cours)	0	0

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
	Total	Total
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue biens		
Production vendue services		
Production vendue		
Montant net du chiffre d'affaires		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	124	146
Total des produits d'exploitation (I)	124	146
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes (1)	116 501	106 878
Impôts, taxes et versements assimilés	1 351 840	1 932 213
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	0	1 720
Total des charges d'exploitation (II)	1 468 341	2 040 811
(1) Y compris :		
Redevances de crédit-bail mobilier		
Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-1 468 217	-2 040 665
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (2)	21 517 319	16 038 767
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés	924 385	205 646
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change	275 238	1 246 731
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
	Total	Total
et d'instruments de trésorerie		839 502
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers (V)	22 716 941	18 330 646
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	29 027 974	13 017 482
Intérêts et charges assimilées (3)	10 063 079	15 229 566
Différences négatives de change	4 092 327	
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements		121 547
Total des charges financières et d'instruments financiers (VI)	43 183 380	28 368 596
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-20 466 439	-10 037 950
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	-21 934 656	-12 078 615

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
Total des produits exceptionnels (VII)		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	22 717 065	18 330 792
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	44 651 721	30 409 406
BENEFICE OU PERTE	-21 934 656	-12 078 615
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexes

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est de 411 218 616 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -21 934 656 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025, comparable à l'exercice clos au 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 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 du 5 juin 2014, dans sa version consolidée au 1er janvier 2025, incluant notamment les dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 et les 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.

Changement de méthode comptable

À compter du 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la définition du résultat exceptionnel et à la présentation des états financiers. Ce règlement introduit notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel, désormais limité aux produits et charges liés à des événements majeurs et inhabituels,
- le reclassement de certains éléments auparavant inscrits en résultat exceptionnel vers le résultat d'exploitation,
- la suppression des transferts de charges et l'adaptation des notes correspondantes,
- des précisions sur la présentation des frais d'émission d'emprunts et des subventions d'investissement.

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC n° 2022-06 n'ont pas d'impact significatif sur la présentation du résultat de l'exercice 2025.

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.

TITRES IMMOBILISES DE L'ACTIVITE DE PORTEFEUILLE (TIAP), VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT (VMP)

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Les Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille sont enregistrés en euros, soit directement quand l'investissement est réalisé en euro, soit après conversion en euro quand l'investissement est réalisé dans une devise autre que l'euro. Dans ce dernier cas, la conversion se fait au cours de la devise au jour de l'investissement, soit au cours auquel ont été achetées les devises pour réaliser l'investissement.

Les remboursements en capital réalisés au cours de l'exercice seront comptabilisés en convertissant le montant remboursé sur une série au cours moyen de la-dite série, calculé au 31 décembre de l'exercice précédent.

Evènements post-clôture

Les évènements postérieurs à la clôture ne remettent pas en cause les jugements et appréciations retenus au 31 décembre 2025.

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.

Faits caractéristiques de l'exercice

Augmentation de capital

Le 20 mars 2025, l'associé unique a décidé de procéder à une augmentation de capital d'une somme de 79 323 000 euros pour le porter de 120 012 000 euros à 199 335 000 euros, souscrite et libérée par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

Cette augmentation de capital a été réalisée au moyen de l'augmentation de la valeur nominale de chaque action existante qui sera portée de 8 760 euros à 14 550 euros.

Dépréciation des titres

En 2024, le total des dépréciations constatées s'élevait à 23 549 014 euros. Au cours de l'exercice, une dépréciation complémentaire de 29 027 974 euros a été comptabilisée. Celle-ci a été calculée selon la valeur vénale (Last Fair Market Value) des titres au 31 décembre 2025 et a été comptabilisée dans le compte « dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations financières ».

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			
TOTAL immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	445 140 955		14 355 018
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières	445 140 955		14 355 018
TOTAL général	445 140 955		14 355 018

	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		61 586 634	397 909 338	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		61 586 634	397 909 338	
TOTAL GENERAL		61 586 634	397 909 338	

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	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
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					
TOTAL Provisions réglementées					
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					
TOTAL Provisions					
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	23 549 014	29 027 974			52 576 988
TOTAL Dépréciations	23 549 014	29 027 974			52 576 988
TOTAL GENERAL	23 549 014	29 027 974			52 576 988
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		29 027 974			

Détails des immobilisations financières

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	445 140 954,73	14 355 017,83	(61 586 634,09)	397 909 338,47
TOTAL	445 140 954,73	14 355 017,83	(61 586 634,09)	397 909 338,47

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

(En USD)	Ouverture	Mouvements de l'année		Clôture
		Entrée	Sortie	
CNP - CRE 270	491 852 079,90	15 736 074,40	(68 049 289,13)	439 538 865,17
TOTAL	491 852 079,90	15 736 074,40	(68 049 289,13)	439 538 865,17

	2025	2024
Soit un cours moyen pondéré EUR-USD, au 31 décembre 2025		
CNP-CRE 270	1,104621	1,104936

Engagements hors bilanEngagements donnés

Au 31 décembre 2025, le total des engagements de souscriptions donnés et non libérés de la SAS US RE 270 s'élève à 3 386 182 euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2025, 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 des commissaires aux comptes	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	12 466	
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes		
TOTAL	12 466	

Etat des échéances des créances et des dettes

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	60 615	60 615		
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	17 075	17 075		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	229 584 242	229 584 242		
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	229 661 932	229 661 932		
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	60 615
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	60 615

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	14 550,00

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	120 012 000		79 323 000		199 335 000
Réserve légale	3 292 758				3 292 758
Autres réserves					
Primes d'émission					
Ecarts de réévaluation					
Report à nouveau	12 942 197	-12 078 615			863 583
Résultat de l'exercice	-12 078 615	12 078 615		21 934 656	-21 934 656
Dividendes					
Provisions réglementées					
TOTAL	124 168 341	0	79 323 000	21 934 656	181 556 684