



Comptes annuels 2024

Exercice du 30/01/2024 au 31/12/2024



74 JEAN JAURES

25 RUE DE PONTHEU
75008 PARIS

SIREN : 984.144.709

Statut juridique : SASU

N° TVA : FR34984144709

REVIEW

SAS au capital de 60000 Euros - SIREN : 939155552

16 RUE WASHINGTON, 75008 PARIS

re-view.fr

Sommaire

Attestation	3
Bilan	4
Compte de résultat	7
Annexes	10
Préambule	11
Principes et méthodes comptables	12
Postes du bilan et du compte de résultat	14
Opérations et engagements hors bilan	18

Attestation



Attestation sans réserve

Conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de 74 JEAN JAURES relatifs à l'exercice du 30/01/2024 au 31/12/2024, qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 5 994 691,82 €
- Chiffre d'affaires : 101 199,12 €
- Résultat net comptable : -195 709,44 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil national de l'ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à PARIS le 24/02/2025.

Jérémy LABRUE,
Expert-Comptable

Bilan



Bilan actif

		31/12/2024		
		Brut	Amort. Prov.	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
	Frais d'établissement			
	Frais de recherche et de développement			
	Concessions, brevets, licences, marques, ...			
	Fonds commercial			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
	Terrains			
	Constructions			
	Installations techniques, matériel, ...			
	Autres immobilisations corporelles			
	Immobilisations corporelles en cours			
	Avances et acomptes			
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
	Participations			
	Créances rattachées à des participations			
	Autres titres immobilisés			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)				
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS			
	Matières premières			
	En-cours de production	5 965 200		5 965 200
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	Avances et acomptes versés sur commandes			
	CRÉANCES			
	Créances clients et comptes rattachés	2 802		2 802
	Autres créances			
	Capital souscrit appelé non versé			
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT			
	Actions propres			
	Autres titres et instruments de trésorerie			
	DISPONIBILITÉS	23 120		23 120
	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 570		3 570
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		5 994 692		5 994 692
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)				
Écarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		5 994 692		5 994 692

Bilan passif

		31/12/2024
		Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	2 468 500
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	
	Écarts de réévaluation	
	Écarts d'équivalence	
	RÉSERVES	
	Réserve légale	
	Réserves statutaires ou contractuelles	
	Réserves réglementées	
	Réserves indisponibles	
	Autres réserves	
	Report à nouveau	
	Résultat de l'exercice	-195 709
	Subventions d'investissement	
	Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		2 272 791
AUTRES F.P.	Produit des émissions de titres participatifs	
	Avances conditionnées	
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	
PROV.	Provisions pour risques	
	Provisions pour charges	
	TOTAL PROVISIONS (II)	
DETTES	Emprunts obligataires convertibles	
	Autres emprunts obligataires	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 200 000
	Emprunts et dettes financières diverses	353 606
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157 132
	Dettes fiscales et sociales	2 460
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
	Autres dettes	8 703
	Produits constatés d'avance	
TOTAL DETTES (III)		3 721 901
Écarts de conversion passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		5 994 692

Compte de résultat



Compte de résultat

		30/01/2024 - 31/12/2024
		Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	
	Production vendue de biens	
	Production vendue de services	101 199
	MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	101 199
	Production stockée	
	Production immobilisée	
	Subventions d'exploitation	
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	
	Autres produits	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		101 199
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises	
	Variation des stocks de marchandises	-5 965 200
	Achats de matière première et autres approvisionnements	5 749 908
	Variation des stocks	
	Autres achats et charges externes	420 595
	Impôts, taxes, et versements assimilés	10 139
	Salaires et traitements	
	Charges sociales	
	Dotations aux amortissements et aux provisions	
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements	
	Sur actif circulant : dotation aux provisions	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions	
	Autres charges	
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	215 442
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		-114 243
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	De participations	
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
	Autres intérêts et produits assimilés	16
	Reprises sur provisions et transferts de charges	
	Différences positives de change	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		16
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements et aux provisions	
	Intérêts et charges assimilées	81 483
	Différences négatives de change	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)		81 483
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		-81 467

		30/01/2024 - 31/12/2024
		Net
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)		-195 709
PRODUITS EXCEPTION.	Sur opérations de gestion	
	Sur opérations en capital	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	
CHARGES EXCEPTION.	Sur opérations de gestion	
	Sur opérations en capital	
	Dotations aux amortissements et aux provisions	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		101 215
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		296 925
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		-195 709

Annexes



Préambule

Introduction à l'annexe

L'exercice fiscal clos le **31/12/2024** a une durée de **12 mois**. Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **5 994 691,82 €**. Le résultat net comptable est une perte de **195 709,44 €**. Les notes et tableaux communiqués ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Principes et méthodes comptables

Règlement comptable

Mention du règlement comptable

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Liste des méthodes

Stocks

Les stocks d'immeubles sont comptabilisés à leurs coûts d'acquisition qui comprennent :

- Le prix d'achat,
- Les frais d'acquisitions,
- Les autres coûts attribuables à l'acquisition,
- Les coûts des travaux effectués.

Les stocks sont évalués sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par un expert immobilier.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et la valeur d'expertise déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

Les créances et dettes en devises sont converties en euros sur la base du cours de change à la date de la facture.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont enregistrées à leur valeur nominale.

Cas des disponibilités en devise :

Les liquidités disponibles en devises sont converties en euros sur la base du dernier cours de change précédent la clôture de l'exercice. Les écarts de conversion sont directement comptabilisés dans le résultat de l'exercice en perte ou en gain de change.

Emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont le cas échéant comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel les emprunts ont été octroyés.

Événements significatifs

Événements post-clôture

Sans impact :

Néant.

Autres informations significatives

Constitution de la société

La société 74 Jean Jaures, société par actions simplifiée à capital variable, a été constituée en date du 30 janvier 2024. Le capital social de la société à la constitution est de 100€ réparti en 10 actions détenues en totalité par le FPCI Wenova Living.

Augmentations de capital

Par décisions successives en date du 26/08/2024, 30/08/2024, 02/09/2024, 08/10/2024, 10/10/2024 et 15/10/2024, le président a décidé d'augmenter le capital de la société Jean Jaures d'un montant de 2 468 400€ par apport en numéraire de son associé unique le FPCI Wenova Living. Ces augmentations de capital portent le capital de la société à un montant de 2 468 500€. Le capital est donc désormais composé de 10 parts d'une valeur de 246 850€ chacune.

Convention de compte courant

Par une convention de compte courant en date du 01/04/2024, le FPCI Wenova Living a accepté de consentir à la société une avance en compte courant de 2 500 000€ afin de couvrir les besoins en trésorerie et d'améliorer la situation de la société. L'avance en compte courant est consentie par les parties pour une durée illimitée et porte intérêt au taux annuel de 10%.

Acquisitions de biens

Par un acte notarié en date du 06/09/2024, la société a acquis deux biens sis 51 rue Condorcet et 80 rue Emmanuel Sarty à Clamart. La vente a été conclue moyennant les prix respectifs de 3 113 000€ et 2 487 000€. La société déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen des deniers empruntés.

Emprunts souscrits

Pour financer l'acquisition de deux biens sis 51 rue Condorcet et 80 rue Emmanuel Sarty à Clamart, la société a souscrit à des emprunts respectifs de 1 780 000€ et 1 420 000€ en date du 20 août 2024. Ces emprunts bancaires sont souscrits pour une durée de 36 mois à compter de la signature du contrat et portent intérêt au taux Euribor 3 mois, majoré de la marge égale à 2,80%.

Pour financer les travaux des biens mentionnés ci-dessus, la société s'est vue octroyer des lignes de crédit respectivement à hauteur de 1 035 000€ et de 765 000€. Ces lignes de crédit sont souscrites pour une durée de 36 mois à compter de la signature du contrat et portent intérêt au taux Euribor 3 mois, majoré de la marge égale à 2,10%.

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des part...				
Prêts				
Autres immo. financières				
Clients douteux				
Autres créances clients	2 802	2 802		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. s...				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	3 570	3 570		
TOTAL	6 372	6 372		
Prêts accordés en cours d'exerc...				
Rembours. obtenus en cours d'e...				
Prêts et avances consentis aux ...				

État des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant	Commentaire
CCA Assurance	3 535	
CCA Domiciliation janvier 2025	35	
TOTAL	3 570	

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	10	100
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	10	246 850

Capitaux propres

Rubriques	Début d'exercice	Augmentation de capital	Réduction de capital	Affectation du résultat	Fin d'exercice
Capital		2 468 500			2 468 500
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur					
Report à nouveau débiteur					
Dividendes					
Résultat de l'exercice			195 709		-195 709
TOTAL		2 468 500	195 709		2 272 791

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux établisse...	3 200 000		3 200 000	
Emprunts et dettes financières d...	54 097	54 097		
Fournisseurs et comptes rattach...	157 132	157 132		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. s...				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 460	2 460		
Dettes sur immobilisations et co...				
Groupe et associés	299 509	17 409		282 100
Autres dettes	8 703	8 703		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	3 721 901	239 801	3 200 000	282 100
Emprunts souscrits en cours d'e...	3 200 000		3 200 000	
Emprunts remboursés en cours ...				
Montant des emprunts et dettes...				

Informations relatives au compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	France	Etranger	Total
Loyers	96 015		96 015
Provisions de charges	5 185		5 185
TOTAL	101 199		101 199

État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
TOTAL		

Charges à payer	Montant	Commentaire
Emprunt - Intérêts courus	31 135	
Fournisseurs - Factures non par...	156 232	
État - Charges à payer	2 460	
Compte courant - Intérêts courus	17 409	
TOTAL	207 236	

Informations relatives aux opérations de nature spécifique

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées :

Charges financières : 81 483€ (dont entreprises liées : 17 409€)

Produits financiers : 16€ (dont entreprises liées : 0€)

Opérations et engagements hors bilan

Engagement financier ou garantie hors bilan

Nature des engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provision
Engagements donnés							
Hypothèque légale 51 rue Cond...	1 780 000					1 780 000	
Hypothèque légale 80 rue Emm...	1 420 000					1 420 000	
Hypothèque conventionnelle 5...	1 035 000					1 035 000	
Hypothèque conventionnelle 8...	765 000					765 000	
TOTAL	5 000 000					5 000 000	
Engagements reçus							
TOTAL							
Engagements réciproques							
TOTAL							
Engagements en matière de p...							

Garantie commune à l'ensemble des concours (rue Condorcet et rue Sarty) : Nantissement du compte centralisateur au profit de la Caisse d'Epargne Ile de France, au titre de ses créances nées ou à naître.

Les emprunts souscrits auprès de la banque Caisse d'Epargne Ile de France en date du 20/08/2024 pour un montant de 3 200 000€ sont soumis au respect du ratio LTV inférieur à 65%.



REVIEW

SAS au capital de 60000 Euros - SIREN : 939155552

16 RUE WASHINGTON, 75008 PARIS

re-view.fr

74 Jean Jaurès
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
25 rue de Ponthieu 75008 Paris
RCS de Paris, SIREN 912 634 508

Procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire, réunie le 27 juin 2025

Le 27 juin 2025 à 10 heures, les actionnaires de la société 74 Jean Jaurès, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé au 25 rue de Ponthieu 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro SIREN 984 144 709, se sont réunis au 5 rue de la Terrasse 75017 Paris, sur convocation qui leur a été adressée individuellement le 29 juin 2025.

L'assemblée est présidée par Eric SAIZ, président de la société *74 Jean Jaurès*.

Le président communique à l'assemblée la feuille de présence dont il résulte que deux actionnaires, représentant 10 actions sur les 10 actions composant le capital social, sont présents ou régulièrement représentés.

Le président déclare que l'assemblée est valablement constituée et qu'elle peut valablement délibérer et prendre ses décisions à l'unanimité.

Le président déclare par ailleurs que les documents requis ont été adressés aux actionnaires dans les forme et délai prévu par les statuts de la société.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le président rappelle que l'assemblée est réunie pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 ;
- Affectation du résultat ;

Le président propose de voter sur les résolutions figurant dans le texte des résolutions ou décidées par les actionnaires.

Première résolution

L'assemblée générale approuve le rapport de gestion du président et les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 et lui donne quitus de sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

L'assemblée générale approuve la proposition d'affectation du résultat qui lui a été présentée.

Les associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024, constatent que le résultat net de l'exercice est déficitaire à hauteur de -195 709 €.

Les associés décident, en conséquence, l'affectation de ce résultat négatif au poste *Report à nouveau*, entraînant une diminution du solde reporté de l'exercice précédent.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité afférente aux résolutions ci-dessus adoptées.

De tout ce qui précède il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé, conformément à l'article 19 des statuts, par *tous les* associés présents pour servir et valoir ce que de droit.

Signatures : 