

74 JEAN JAURES

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2 468 500 euros

Siège social : 25 rue de Ponthieu, 75008 Paris

SIREN : 984.144.709

PROCÈS-VERBAL DE LA DÉCISION DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DU 10 JUIN 2026

L'associé unique de la société 74 JEAN JAURES, agissant en lieu et place de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 227-1 du Code de commerce, a pris les décisions suivantes en date du 10 juin 2026.

Est présent : FPCI WENOVA LIVING, associé unique, représentant l'intégralité du capital social.

Le Président de la société, Monsieur Eric SAIZ, préside la séance.

L'ordre du jour est le suivant :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Questions diverses.

Il est rappelé que les documents requis par la loi et les statuts ont été mis à disposition de l'associé unique dans les délais légaux.

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président sur la situation de la société et l'activité de l'exercice écoulé du 01/01/2025 au 31/12/2025, et après avoir pris connaissance des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) arrêtés au 31 décembre 2025,

APPROUVE les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

Ces comptes font apparaître un **bénéfice de l'exercice de 165 179 euros**.

Cette résolution est adoptée.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'associé unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice) : **165 179 euros**

Report à nouveau antérieur (débiteur) : **-195 709 euros**

Affectation :

- Report à nouveau : -30 530 euros

Le bénéfice de l'exercice 2025 est intégralement absorbé par le report à nouveau débiteur antérieur. En conséquence, aucune distribution de dividendes n'est effectuée au titre de cet exercice.

Cette résolution est adoptée.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus au Président

L'associé unique donne quitus entier et sans réserve au Président Monsieur Eric SAIZ de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée.

CLÔTURE

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée. Le présent procès-verbal est signé par le Président de séance.

Fait à Paris, le 10 juin 2026



Le Président



Etats financiers 2025

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025



74 JEAN JAURES

25 RUE DE PONTHEU
75008 PARIS

SIREN : 984.144.709

Forme juridique : SASU

N° TVA : FR34984144709

REVIEW

SAS au capital de 60000 Euros - SIREN : 939155552

16 RUE WASHINGTON, 75008 PARIS

re-view.fr

Sommaire

Bilan	3
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat	7
Détails des comptes	9
Bilan actif détaillé	10
Bilan passif détaillé	12
Compte de résultat détaillé	14

Bilan



Bilan actif

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	3 905		3 905	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	3 905		3 905	
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	5 561 525		5 561 525	5 965 200
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	10 931		10 931	2 802
Autres créances	26 062		26 062	
Charges constatées d'avance	10 087		10 087	3 570
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	6 098		6 098	23 120
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	5 614 704		5 614 704	5 994 692
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des obligations (VI)				
Primes de remboursement des emprunts (VII)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VIII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)	5 618 609		5 618 609	5 994 692

Bilan passif

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	2 468 500	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		
Autres réserves		
Report à nouveau	- 195 709	
Résultat de l'exercice	165 179	- 195 709
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2 437 970	2 272 791
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 438 904	3 200 000
Emprunts et dettes financières diverses	510 500	353 606
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	227 631	157 132
Dettes fiscales et sociales	3 605	2 460
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		8 703
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	3 180 639	3 721 901
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	5 618 609	5 994 692

Compte de résultat



Compte de résultat

Postes	2025	2024/01/30 2024/12/31
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises	1 081 000	
Production vendue de biens		
Production vendue de services	250 742	101 199
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1 331 742	101 199
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	8 703	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 340 446	101 199
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks	403 675	- 5 965 200
Achats de matières premières et autres approvisionnements	58 939	5 749 908
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	489 505	420 595
Impôts, taxes, et versements assimilés	30 182	10 139
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	982 301	215 442
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	358 145	- 114 243
QUOTE-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 dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		16
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	192 966	81 483
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		

Postes	2025	2024/01/30 2024/12/31
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	192 966	81 483
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	-192 966	-81 467
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	165 179	-195 709
Produits exceptionnels (VII)		
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)	1 340 446	101 215
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 175 267	296 925
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	165 179	-195 709

Détails des comptes



Bilan actif détaillé

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et v...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	3 905,17		3 905,17	
2750010 - FONDS DE ROULEMENT 51 RUE CONDORCET	3 603,18		3 603,18	
2750020 - FONDS TRAVAUX ALUR 51 RUE CONDORCET	301,99		301,99	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	3 905,17		3 905,17	
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	5 561 525,03		5 561 525,03	5 965 199,77
3311100 - IMMEUBLE CLAMART - 51 RUE CONDORCET	2 771 664,83		2 771 664,83	3 340 567,39
3311200 - IMMEUBLE CLAMART - 80 RUE EMMANUEL SARTY	2 789 860,20		2 789 860,20	2 624 632,38
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	10 930,81		10 930,81	2 802,12
4110000 - CLIENTS	878,88		878,88	2 802,12
4181000 - CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	10 051,93		10 051,93	
Autres créances	26 062,22		26 062,22	
4010000 - FOURNISSEURS	23 062,51		23 062,51	
4671100 - NOTAIRE C&L N°96454 - CESSION PIVARD	600,00		600,00	
4671200 - NOTAIRE C&L N°96332 - CESSION POITTEVIN	600,00		600,00	
4671300 - NOTAIRE C&L N°96873 - CESSION SEMAAN	600,00		600,00	
4671500 - NOTAIRE C&L N°96295 - CESSION ZEDDAM	600,00		600,00	
4671600 - NOTAIRE C&L N°96975 - CESSION AGLAE	599,71		599,71	
Charges constatées d'avance	10 087,34		10 087,34	3 570,03
4860000 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	10 087,34		10 087,34	3 570,03
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	6 098,23		6 098,23	23 119,90
5121001 - BQ. PALATINE - ENTREPRISES & PROF. IMMOBILIÈRES - ...	6 098,23		6 098,23	9 008,31
5121002 - BQ. CEIF - ACCOMPAGNEMENT CLAMART - 51 RUE CON...				14 111,59
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	5 614 703,63		5 614 703,63	5 994 691,82
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des obligations (VI)				
Primes de remboursement des emprunts (VII)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VIII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)	5 618 608,80		5 618 608,80	5 994 691,82

Bilan passif détaillé

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	2 468 500,00	2 468 500,00
1013000 - CAPITAL SOUSCRIT - APPELÉ, VERSÉ	2 468 500,00	2 468 500,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	- 195 709,44	
1190000 - REPORT À NOUVEAU - SOLDE DÉBITEUR	- 195 709,44	
Résultat de l'exercice	165 178,98	- 195 709,44
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2 437 969,54	2 272 790,56
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 438 903,68	3 200 000,00
1640010 - EMPRUNT CLAMART - 51 RUE CONDORCET	734 714,83	1 780 000,00
1640020 - EMPRUNT CLAMART - 80 RUE EMMANUEL SARTY	1 420 000,00	1 420 000,00
5121002 - BQ. CEIF - ACCOMPAGNEMENT CLAMART - 51 RUE CONDORCET	104 668,79	
5121003 - BQ. CEIF - ACCOMPAGNEMENT CLAMART - 80 RUE EMMANUEL SARTY	179 520,06	
Emprunts et dettes financières diverses	510 500,02	353 605,90
1650010 - DÉPÔT DE GARANTIE CLAMART - 51 RUE CONDORCET	15 865,23	14 257,84
1650020 - DÉPÔT DE GARANTIE CLAMART - 80 RUE EMMANUEL SARTY	7 445,24	8 703,57
1688010 - INTÉRÊTS COURUS EMPRUNT CLAMART - 51 RUE CONDORCET	4 742,07	9 273,95
1688020 - INTÉRÊTS COURUS EMPRUNT CLAMART - 80 RUE EMMANUEL SARTY	19 017,07	21 861,46
4550010 - ASSOCIÉS - COMPTE COURANT WENOVA LIVING FPCI	412 100,00	282 100,00
4558010 - INTÉRÊTS COURUS CC WENOVA LIVING FPCI	51 330,41	17 409,08
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	227 630,56	157 131,94
4010000 - FOURNISSEURS	205 044,00	900,00
4081000 - FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	22 586,56	156 231,94
Dettes fiscales et sociales	3 605,00	2 460,00
4486000 - CHARGES À PAYER	3 605,00	2 460,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		8 703,42
4670010 - VENDEUR SCI CHRISYLEM INVEST - VAJOU		8 703,42

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Produits constatés d’avance		
TOTAL DETTES (III)	3 180 639,26	3 721 901,26
Écarts de conversion et diff. d’évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	5 618 608,80	5 994 691,82

Compte de résultat détaillé

Postes	2025	2024/01/30 2024/12/31
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises 7071000 - VENTES D'IMMEUBLES	1 081 000,00 1 081 000,00	
Production vendue de biens		
Production vendue de services	250 742,25	101 199,12
7080010 - LOYERS HABITATION	189 109,81	91 823,30
7080020 - LOYERS COMMERCE	31 002,84	4 191,21
7080030 - PROVISION DE CHARGES HABITATION	14 846,15	5 054,61
7080040 - PROVISION DE CHARGES COMMERCE	5 731,52	130,00
7080050 - REDDITION DE CHARGES	10 051,93	
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1 331 742,25	101 199,12
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits 7580000 - INDEMNITÉS ET AUTRES PRODUITS (ANCIENNEMENT PRODUITS DIVERS DE GESTION COU...	8 703,42 8 703,42	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 340 445,67	101 199,12
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks 6037110 - VARIATION DES STOCKS DE MARCHANDISES MARCHAND DE BIENS	403 674,74 403 674,74	- 5 965 199,77 - 5 965 199,77
Achats de matières premières et autres approvisionnements	58 938,59	5 749 908,05
6011000 - ACHATS D'IMMEUBLES		5 600 000,00
6081000 - FRAIS SUR ACHATS D'IMMEUBLES	4 630,59	104 269,05
6082000 - DROITS D'ENREGISTREMENT SUR ACHATS		45 639,00
6083000 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION	54 308,00	
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	489 505,41	420 594,59
6041000 - HONORAIRES D'ARCHITECTES ET DE BUREAUX D'ÉTUDES	18 963,00	
6043000 - ASSURANCE CONSTRUCTION	9 962,94	
6052000 - TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS - GROS OEUVRE	275 242,00	55 291,72
6132000 - LOCATIONS IMMOBILIÈRES	336,00	211,20
6140010 - CHARGES LOCATIVES R	30 629,60	5 184,61
6140020 - CHARGES LOCATIVES NR		2 304,07
6150000 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS	9 282,23	550,50
6160000 - PRIMES D'ASSURANCES	5 548,28	1 693,97
6161000 - MULTIRISQUES		2 541,52
6220000 - RÉMUNÉRATIONS D'INTERMÉDIAIRES ET HONORAIRES	18 659,50	
6220010 - HONORAIRES COMPTABLES	5 783,40	1 620,00
6220020 - HONORAIRES DE GESTION	13 680,02	4 482,85
6220030 - HONORAIRES DE SYNDIC	2 187,12	
6220040 - HONORAIRES D'EXPERTISE	900,00	
6220100 - FRAIS ACQUISITION IMMEUBLE	9 159,80	118 782,94
6220200 - COMMISSION DE CESSIION SGP	12 972,00	
6220300 - COMMISSION DE GESTION	32 833,22	37 449,00
6222000 - COMMISSIONS ET COURTAGES SUR VENTES	30 528,00	160 000,00
6227000 - FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	823,80	343,53
6261000 - FRAIS POSTAUX	187,20	171,60
6270000 - SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILÉS	1 056,43	939,20
6272000 - COMMISSIONS ET FRAIS SUR ÉMISSION D'EMPRUNTS	10 770,87	29 027,88
Impôts, taxes, et versements assimilés	30 182,24	10 139,14

Postes	2025	2024/01/30 2024/12/31
6351200 - TAXES FONCIÈRES	24 117,24	7 679,14
6351500 - CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS	6 065,00	2 460,00
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	982 300,98	215 442,01
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	358 144,69	-114 242,89
QUOTE-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		16,33
7680000 - AUTRES PRODUITS FINANCIERS		16,33
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		16,33
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	192 965,71	81 482,88
6611000 - INTÉRÊTS DES EMPRUNTS ET DETTES	159 044,38	64 073,80
6617001 - INTÉRÊTS CC WENOVA LIVING FPCI	33 921,33	17 409,08
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	192 965,71	81 482,88
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	-192 965,71	-81 466,55
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	165 178,98	-195 709,44
Produits exceptionnels (VII)		
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)	1 340 445,67	101 215,45
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 175 266,69	296 924,89
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	165 178,98	-195 709,44



REVIEW

SAS au capital de 60000 Euros - SIREN : 939155552

16 RUE WASHINGTON, 75008 PARIS

re-view.fr