

|                                      |
|--------------------------------------|
| RCS : POITIERS<br>Code greffe : 8602 |
|--------------------------------------|

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de POITIERS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 2021 B 01092<br>Numéro SIREN : 901 001 719<br>Nom ou dénomination : Hestia Invest |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 03/08/2023 sous le numéro de dépôt 4292


**BILAN - ACTIF**

| ACTIF                                                   | Valeurs au 31/12/22 |                  |                    | Valeurs au |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------|
|                                                         | Val. Brutes         | Amort. & dépréc. | Val. Nettes        |            |
| Capital souscrit non appelé                             |                     |                  |                    |            |
| ACTIF IMMOBILISÉ                                        |                     |                  |                    |            |
| Immobilisations incorporelles                           |                     |                  |                    |            |
| Frais d'établissement                                   | 166 366             | 10 874           | 155 492            |            |
| Frais de développement                                  |                     |                  |                    |            |
| Concessions, brevets et droits similaires               |                     |                  |                    |            |
| Fonds commercial (1)                                    |                     |                  |                    |            |
| Autres immobilisations incorporelles                    |                     |                  |                    |            |
| Immobilisations incorporelles en cours                  |                     |                  |                    |            |
| Avances et acomptes                                     |                     |                  |                    |            |
| Immobilisations corporelles                             |                     |                  |                    |            |
| Terrains                                                |                     |                  |                    |            |
| Constructions                                           |                     |                  |                    |            |
| Installations tech., matériel et outillages industriels |                     |                  |                    |            |
| Autres immobilisations corporelles                      |                     |                  |                    |            |
| Immobilisations corporelles en cours                    |                     |                  |                    |            |
| Avances et acomptes                                     |                     |                  |                    |            |
| Immobilisations financières (2)                         |                     |                  |                    |            |
| Participations                                          | 182 448 382         |                  | 182 448 382        |            |
| Créances rattachées à des participations                |                     |                  |                    |            |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille        |                     |                  |                    |            |
| Autres titres immobilisés                               |                     |                  |                    |            |
| Prêts                                                   |                     |                  |                    |            |
| Autres immobilisations financières                      |                     |                  |                    |            |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>                           | <b>182 614 748</b>  | <b>10 874</b>    | <b>182 603 874</b> |            |
| ACTIF CIRCULANT                                         |                     |                  |                    |            |
| Stocks et en-cours                                      |                     |                  |                    |            |
| Matières premières et autres approvisionnements         |                     |                  |                    |            |
| En-cours de production (biens et services)              |                     |                  |                    |            |
| Produits intermédiaires et finis                        |                     |                  |                    |            |
| Marchandises                                            |                     |                  |                    |            |
| Avances et acomptes versés sur commandes                |                     |                  |                    |            |
| Créances                                                |                     |                  |                    |            |
| Créances Clients et Comptes rattachés (3)               | 1 472 459           |                  | 1 472 459          |            |
| Autres créances (3)                                     | 741 219             |                  | 741 219            |            |
| Groupe et associés (3)                                  | 52 855 883          |                  | 52 855 883         |            |
| Capital souscrit - appelé non versé                     |                     |                  |                    |            |
| Valeurs mobilières de placement                         |                     |                  |                    |            |
| Actions propres                                         |                     |                  |                    |            |
| Autres titres                                           |                     |                  |                    |            |
| Instruments de trésorerie                               |                     |                  |                    |            |
| Disponibilités                                          |                     |                  |                    |            |
| Charges constatées d'avance (3)                         | 22 500              |                  | 22 500             |            |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                            | <b>55 092 060</b>   |                  | <b>55 092 060</b>  |            |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices              |                     |                  |                    |            |
| Primes de remboursement des emprunts                    |                     |                  |                    |            |
| Écarts de conversion actif                              |                     |                  |                    |            |
| <b>TOTAL ACTIF GÉNÉRAL</b>                              | <b>237 706 808</b>  | <b>10 874</b>    | <b>237 695 934</b> |            |

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an (brut)

(3) Dont à plus d'un an (brut)

## BILAN - PASSIF

| PASSIF                                                     | Valeurs<br>au 31/12/22 | Valeurs<br>au |
|------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                    |                        |               |
| Capital ( dont versé : 862 399 )                           | 862 399                |               |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport                     | 85 377 508             |               |
| Écarts de réévaluation                                     |                        |               |
| Écart d'équivalence                                        |                        |               |
| Réserves                                                   |                        |               |
| Réserve légale                                             |                        |               |
| Réserves statutaires ou contractuelles                     |                        |               |
| Réserves réglementées                                      |                        |               |
| Autres réserves                                            |                        |               |
| Report à nouveau                                           |                        |               |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)                 | -12 086 964            |               |
| <b>SITUATION NETTE</b>                                     | 74 152 944             |               |
| Subventions d'investissement                               |                        |               |
| Provisions réglementées                                    | 914 439                |               |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                              | <b>75 067 382</b>      |               |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                |                        |               |
| Produit des émissions de titres participatifs              |                        |               |
| Avances conditionnées                                      |                        |               |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                          |                        |               |
| <b>PROVISIONS</b>                                          |                        |               |
| Provisions pour risques                                    |                        |               |
| Provisions pour charges                                    |                        |               |
| <b>TOTAL PROVISIONS</b>                                    |                        |               |
| <b>DETTES (1)</b>                                          |                        |               |
| Emprunts obligataires convertibles                         | 153 165 518            |               |
| Autres emprunts obligataires                               |                        |               |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 7 960 813              |               |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                |                        |               |
| Groupe et associés                                         | 753 041                |               |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours           |                        |               |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés                   | 452 598                |               |
| Dettes fiscales et sociales                                | 296 580                |               |
| Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés            |                        |               |
| Autres dettes                                              |                        |               |
| Instruments de trésorerie                                  |                        |               |
| Produits constatés d'avance                                |                        |               |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                        | <b>162 628 551</b>     |               |
| Écarts de conversion passif                                |                        |               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                       | <b>237 695 934</b>     |               |

(1) Dont à plus d'un an

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

(3) Dont emprunts participatifs

153 165 518

9 463 033

7 824 234

CERTIFIE CONFORME

Alain TANGUY



## COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

|                                                                    | Du 25/06/21<br>Au 31/12/22 | % CA       | Du<br>Au | % CA | Variation        |      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|----------|------|------------------|------|
|                                                                    |                            |            |          |      | en valeur        | en % |
| Produits d'exploitation (1)                                        |                            |            |          |      |                  |      |
| Ventes de marchandises                                             |                            |            |          |      |                  |      |
| Production vendue (biens et services)                              | 1 491 239                  | 100        |          |      | 1 491 239        |      |
| <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                           | <b>1 491 239</b>           | <b>100</b> |          |      | <b>1 491 239</b> |      |
| Production stockée                                                 |                            |            |          |      |                  |      |
| Production immobilisée                                             |                            |            |          |      |                  |      |
| Subventions d'exploitation                                         |                            |            |          |      |                  |      |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |                            |            |          |      |                  |      |
| Autres produits                                                    | 6                          |            |          |      | 6                |      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                           | <b>1 491 245</b>           | <b>100</b> |          |      | <b>1 491 245</b> |      |
| Charges d'exploitation (2)                                         |                            |            |          |      |                  |      |
| Achats de marchandises                                             |                            |            |          |      |                  |      |
| Variation de stocks                                                |                            |            |          |      |                  |      |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |                            |            |          |      |                  |      |
| Variation de stocks                                                |                            |            |          |      |                  |      |
| Autres achats et charges externes                                  | 1 176 828                  | 79         |          |      | 1 176 828        |      |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              | 4 609                      |            |          |      | 4 609            |      |
| Salaires et traitements                                            | 212 078                    | 14         |          |      | 212 078          |      |
| Charges sociales                                                   | 82 409                     | 6          |          |      | 82 409           |      |
| Dot. aux amortissements et dépréciations                           |                            |            |          |      |                  |      |
| Sur immobilisations : dot. aux amort.                              | 10 874                     | 1          |          |      | 10 874           |      |
| Sur immobilisations : dot. aux dépréc.                             |                            |            |          |      |                  |      |
| Sur actif circulant : dot. aux dépréc.                             |                            |            |          |      |                  |      |
| Dotations aux provisions                                           |                            |            |          |      |                  |      |
| Autres charges                                                     | 23                         |            |          |      | 23               |      |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                            | <b>1 486 821</b>           | <b>100</b> |          |      | <b>1 486 821</b> |      |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>4 424</b>               |            |          |      | <b>4 424</b>     |      |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun           |                            |            |          |      |                  |      |
| Bénéfice ou perte transférée                                       |                            |            |          |      |                  |      |
| Perte ou bénéfice transféré                                        |                            |            |          |      |                  |      |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs



## COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

|                                                              | Du 25/06/21<br>Au 31/12/22 | % CA        | Du<br>Au | % CA | Variation          |      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------|------|--------------------|------|
|                                                              |                            |             |          |      | en valeur          | en % |
| Produits financiers                                          |                            |             |          |      |                    |      |
| De participation (3)                                         |                            |             |          |      |                    |      |
| Autres valeurs mob. créances d'actif immo. (3)               | 3 604 180                  | 242         |          |      | 3 604 180          |      |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                    |                            |             |          |      |                    |      |
| Reprises sur prov., dépréciations, transferts                |                            |             |          |      |                    |      |
| Différences positives de change                              |                            |             |          |      |                    |      |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement |                            |             |          |      |                    |      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>                         | <b>3 604 180</b>           | <b>242</b>  |          |      | <b>3 604 180</b>   |      |
| Charges financières                                          |                            |             |          |      |                    |      |
| Dot. amortissements, dépréc., prov.                          |                            |             |          |      |                    |      |
| Intérêts et charges assimilées (4)                           | 16 431 413                 |             |          |      | 16 431 413         |      |
| Différences négatives de change                              |                            |             |          |      |                    |      |
| Charges sur cession de valeurs mobilières de placement       |                            |             |          |      |                    |      |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>                         | <b>16 431 413</b>          |             |          |      | <b>16 431 413</b>  |      |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                    | <b>-12 827 233</b>         | <b>-860</b> |          |      | <b>-12 827 233</b> |      |
| <b>RÉSULTAT COURANT avant impôts</b>                         | <b>-12 822 809</b>         | <b>-860</b> |          |      | <b>-12 822 809</b> |      |
| Produits exceptionnels                                       |                            |             |          |      |                    |      |
| Sur opérations de gestion                                    |                            |             |          |      |                    |      |
| Sur opérations en capital                                    |                            |             |          |      |                    |      |
| Reprises sur provisions, dépréciations, transfert de charges |                            |             |          |      |                    |      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                      |                            |             |          |      |                    |      |
| Charges exceptionnelles                                      |                            |             |          |      |                    |      |
| Sur opérations de gestion                                    |                            |             |          |      |                    |      |
| Sur opérations en capital                                    |                            |             |          |      |                    |      |
| Dot. amortissements, dépréciations, prov.                    | 914 439                    | 61          |          |      | 914 439            |      |
| <b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                     | <b>914 439</b>             | <b>61</b>   |          |      | <b>914 439</b>     |      |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                 | <b>-914 439</b>            | <b>-61</b>  |          |      | <b>-914 439</b>    |      |
| Participation des salariés aux résultats                     |                            |             |          |      |                    |      |
| Impôt sur les bénéfices                                      | -1 650 284                 | -111        |          |      | -1 650 284         |      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                    | <b>5 095 425</b>           | <b>342</b>  |          |      | <b>5 095 425</b>   |      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                     | <b>17 182 389</b>          |             |          |      | <b>17 182 389</b>  |      |
| <b>Bénéfice ou Perte</b>                                     | <b>-12 086 964</b>         | <b>-811</b> |          |      | <b>-12 086 964</b> |      |

CERTIFIE CONFORME

Alain TANGUY

✓ Certified by  yousign

(3) Dont produits concernant les entités liées  
(4) Dont intérêts concernant les entités liées

**HESTIA INVEST**

Société par actions simplifiée au capital de 862 399 euros

Siège social : 4, Rue des Rouges Gorges

86580 Vouneuil sous Biard

901 001 719 RCS Poitiers

**DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS DU 29 JUIN 2023**

**- RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT -**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

La collectivité des associés décide d'affecter la perte de l'exercice, soit 12 086 963,50 euros, au poste  
« report à nouveau ».

CERTIFIE CONFORME

*Alain TANGUY*

✓ Certified by  yousign

# **HESTIA INVEST**

Société par actions simplifiée

4, Rue des Rouges Gorges

86580 VOUNEUIL-SOUS-BIARD

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice du 25 juin 2021 au 31 décembre 2022

Jean-Pierre NAUDIN

90, rue Carnot

86000 POITIERS

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €

572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

# HESTIA INVEST

Société par actions simplifiée

4, Rue des Rouges Gorges

86580 VOUNEUIL-SOUS-BIARD

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice du 25 juin 2021 au 31 décembre 2022

---

Aux associés de la société HESTIA INVEST

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société HESTIA INVEST relatifs à l'exercice du 25 juin 2021 au 31 décembre 2022, 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 des commissaires 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 25 juin 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

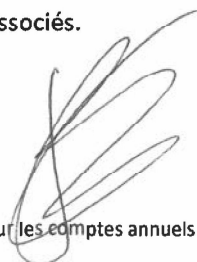
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **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 aux associés

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 aux associés.



En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

#### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses Informations relatives aux prises de participation et de contrôle, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

#### **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 des commissaires 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.823-10-1 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.

Poitiers, le 12 juin 2023

Les commissaires aux comptes

Jean-Pierre NAUDIN

Deloitte & Associés



Thierry QUERON