

		Exercice N				Néant <input type="checkbox"/> *		
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires			Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue	}						
								biens *
		services *		527354	FH		FI	527354
	Chiffres d'affaires nets *	EJ	527354	FK		FL	527354	
	Production stockée *					FM	2625672	
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP	24196	
	Autres produits (1) (11)					FQ	440	
<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>						FR	3177664	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*						FS	
	Variation de stock (marchandises)*						FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	109827
	Impôts, taxes et versements assimilés *						FX	36343
	Salaires et traitements *						FY	618940
	Charges sociales (10)						FZ	185208
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations		- dotations aux amortissements *			GA	54464
				- dotations aux provisions				
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GB	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions					GC		
	Autres charges (12)						GD	
<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>						GE	13	
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>						GF	1004796	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *					(III)	GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré *					(IV)	GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ	100581
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM	976601
	Différences positives de change						GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO	
<b>Total des produits financiers (V)</b>						GP	1077183	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	2630307
	Différences négatives de change						GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT	
<b>Total des charges financières (VI)</b>						GU	2630307	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>						GV	-1553124	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>						GW	619743	





①

## BILAN – ACTIF

DGFIP N° 2050

Désignation de l'entreprise : <u>SASU WISDOM FINANCE HOLDING</u>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <u>12</u>		
Adresse de l'entreprise : <u>Domaine de Fangouse 34970 LATTES</u>		Durée de l'exercice précédent * <u>12</u>		
Numéro SIRET * <u>8 2 4 0 8 6 1 7 7 0 0 0 1 4</u>			Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N clos le. <u>31/12/2012</u>		
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	
		Net 3		
Capital souscrit non appelé (I)		AA		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC	
	Frais de développement *	CX	CQ	
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	
	Fonds commercial (I)	AH	AI	
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM	
	Terrains	AN	AO	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Constructions	AP	AQ	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU	
	Immobilisations en cours	AV	AW	
	Avances et acomptes	AX	AY	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
	Autres participations	CU	CV	
	Créances rattachées à des participations	BB	BC	
	Autres titres immobilisés	BD	BE	
	Prêts	BF	BG	
Autres immobilisations financières *	BH	BI		
TOTAL (II)		BJ	BK	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM
		En cours de production de biens	BN	BO
		En cours de production de services	BP	BQ
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS
		Marchandises	BT	BU
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)†	BX	BY
		Autres créances (3)	BZ	CA
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres .....)	CD	CE
Disponibilités		CF	CG	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)‡	CH	CI	
	TOTAL (III)	CJ	CK	
	Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)	CW		
	Pertes de remboursement des obligations (V)	CM		
	Écarts de conversion actif * (VI)	CN		
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	IA	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		CP	CR	
Clause de réserve de propriété : Immobilisations :		Stocks :	Créances :	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise		SASU WISDOM FINANCE HOLDING		Néant <input type="checkbox"/>	
				Exercice N 31122022	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....1.914.300...)	DA			1914300
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, .....	DB			9881763
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK <input type="checkbox"/> )	DC			
	Réserve légale (3)	DD			191430
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> BI <input type="checkbox"/> )	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * <input type="checkbox"/> EJ <input type="checkbox"/> )	DG			
	Report à nouveau	DH			
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI			153060
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	<b>TOTAL (I)</b>	DL			12140554
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées		DN			
<b>TOTAL (II)</b>		DO			7020257
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			9346
	Provisions pour charges	DQ			
	<b>TOTAL (III)</b>	DR			9346
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			2405223
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU			46543
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> )	DV			1071851
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX			545078
	Dettes fiscales et sociales	DY			516383
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA			309584
Compte réglé	EB				
	<b>TOTAL (IV)</b>	EC			4894664
	<b>(V)</b>	ED			
	Écarts de conversion passif *	EE			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>				24064822
RENVIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC			
		ID			
		IE			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG			2808903	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH			544	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

**WISDOM FINANCE HOLDING**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 1 914 300 euros  
Siège social : 288 Avenue Jacqueline Auriol  
34130 MAUGUIO  
824 086 177 RCS MONTPELLIER

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 16 JUIN 2023**

**Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

**DEUXIEME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 153 060.70 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 153 060.70 euros  
En totalité au compte "report à nouveau".

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

**Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 16 juin 2023**

Voix pour 18 397  
Voix contre .....  
Abstention .....

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée**

**Certifié conforme  
Le Président**

*Cédric GONZALEZ*

✓ Certified by  yousign



**THIERRY DEWINTRE** SAS  
COMMISSARIAT AUX COMPTES

**WISDOM FINANCE HOLDING**

SIREN : 824 086 177

Domaine de Fangouse  
Chemin du Mas de Fangouse

34 970 LATTES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

# WISDOM FINANCE HOLDING

Domaine de Fangouse  
Chemin du Mas de Fangouse

34 970 LATTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

\*\*\*\*\*

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

# WISDOM FINANCE HOLDING

Domaine de Fangouse  
Chemin du Mas de Fangouse

34 970 LATTES

Aux membres de l'assemblée générale,

## I- Opinion sur les comptes annuels

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société WISDOM FINANCE HOLDING relatifs à l'exercice clos le 31/12/2022, 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 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 01/01/2022 à la date d'émission de notre rapport.

### ***Observation***

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 2.1.5 Stocks de l'annexe des comptes annuels concernant la méthode de valorisation des stocks d'honoraires.

## **II- Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article 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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

## **III- 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.

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

#### **IV- 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.

#### **V- 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.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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

*Castelnau-le-lez le 1<sup>er</sup> juin 2023*  
THIERRY DEWINTRE SAS

Le Commissaire aux Comptes  
M. Benjamin PIAZZA



## ANNEXES DU RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### **ANNEXE : Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

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.

31/12/2022

Bilan actif

Actif		Au 31/12/2022			Au 31/12/2021	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
<b>Capital souscrit non appelé</b>						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
		Terrains				
		Constructions				
Immobilisations financières <sup>(2)</sup>	Inst. techniques, mat. out. industriels					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL					
	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	7 649 745	1 000	7 648 745	7 648 715	
	Créances rattachées à des participations	1 291 729		1 291 729	3 370 318	
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
	TOTAL	8 941 474	1 000	8 940 474	11 019 033	
Total de l'actif immobilisé		8 941 474	1 000	8 940 474	11 019 033	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services	3 638 204		3 638 204	1 012 532
		Produits intermédiaires et finis				
	Créances <sup>(3)</sup>	Marchandises				
		TOTAL	3 638 204		3 638 204	1 012 532
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Divers	Clients et comptes rattachés	622 649		622 649	792 280
		Autres créances	10 656 899		10 656 899	2 245 793
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	TOTAL	11 279 548		11 279 548	3 038 074	
	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres : )					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	18 252		18 252	14 595	
	TOTAL	18 252		18 252	14 595	
Charges constatées d'avance		75 288		75 288	3 900	
Total de l'actif circulant		15 011 293		15 011 293	4 069 101	
Frais d'émission d'emprunts à étaler		113 054		113 054	167 518	
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>24 065 822</b>	<b>1 000</b>	<b>24 064 822</b>	<b>15 255 652</b>	
Renvois :	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			1 291 729	4 343 360	
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations					
	Stocks					
	Créances clients					

**31/12/2022**

**Bilan passif**

<b>Passif</b>		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	
<b>Capitaux propres</b>	Capital (dont versé : 1 914 300 )	1 914 300	40 834	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	9 881 763	4 209 461	
	Ecarts de réévaluation			
	Ecarts d'équivalence			
	Réserves			
	Réserve légale	191 430	3 500	
	Réserves statutaires			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves		2 551	
	Report à nouveau		11 287	
Résultats antérieurs en instance d'affectation				
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	153 060	-2 280 142		
Situation nette avant répartition	12 140 554	1 987 493		
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>Total</b>		<b>12 140 554</b>	<b>1 987 493</b>	
<b>Aut. fonds propres</b>	Titres participatifs	7 020 257		
	Avances conditionnées			
<b>Total</b>		<b>7 020 257</b>		
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques	9 346	12 705	
	Provisions pour charges			
<b>Total</b>		<b>9 346</b>	<b>12 705</b>	
<b>Dettes</b>	Emprunts et dettes assimilées			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires	2 405 223	10 000 000	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	46 543	62 829	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	1 071 851	1 974 685	
	<b>Total</b>		<b>3 523 617</b>	<b>12 037 514</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	545 078	462 101	
	Dettes fiscales et sociales	516 383	223 525	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	309 584	517 001		
Instrument de trésorerie				
<b>Total</b>		<b>1 371 046</b>	<b>1 202 628</b>	
Produits constatés d'avance		15 310		
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>		<b>4 894 664</b>	<b>13 255 453</b>	
Écarts de conversion passif				
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>24 064 822</b>	<b>15 255 652</b>	
Crédit-bail immobilier				
Crédit-bail mobilier				
Effets portés à l'escompte et non échus				
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	2 085 760			
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques à moins d'un an	2 808 903		13 255 453	
(3) dont emprunts participatifs	544			

31/12/2022

**Compte de résultat**

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises					
	Production vendue : - Biens				19 907	
	- Services	527 354		527 354	61 149	
	Chiffre d'affaires net	527 354		527 354	81 056	
	Production stockée			2 625 672	1 012 532	
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation			24 196	546 300	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			440	2	
	Autres produits					
			Total	3 177 664	1 639 891	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises   Achats					
	Variation de stocks					
	Matières premières et autres approvisionnements   Achats					
	Variation de stocks					
	Autres achats et charges externes (3)			109 827	711 225	
	Impôts, taxes et versements assimilés			36 343	24 091	
	Salaires et traitements			618 940	612 000	
	Charges sociales			185 208	168 027	
	Dotations   amortissements			54 464	372 482	
	d'exploitation   provisions					
Autres charges			13	20		
			Total	1 004 796	1 887 847	
			Résultat d'exploitation	A	2 172 867	-247 955
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée			B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré			C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			100 581	139 181	
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)					
	Autres intérêts et produits assimilés (4)					
	Reprises sur provisions, transferts de charges			976 601		
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			Total	1 077 183	139 181	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				986 948	
	Intérêts et charges assimilées (5)			2 630 307	1 139 702	
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			Total	2 630 307	2 126 650	
			Résultat financier	D	-1 553 124	-1 987 468
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (+ A + B - C + D)				E	619 743	-2 235 423

THIERRY DEWINTRE SAS  
Commissaire aux comptes  
1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

31/12/2022

**Compte de résultat**

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 768
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	100	30 000
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	100	31 768
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	466 662	430
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	120	76 057
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	466 782	76 487
	Résultat exceptionnel	F -466 682	-44 718
	Participation des salariés aux résultats	G	
	Impôt sur les bénéfices	H	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>		<b>153 060</b>	<b>-2 280 142</b>
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

SAS WISDOM FINANCE HOLDING

# Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez.  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

## Table des matières

1	Faits caractéristiques de l'exercice.....	3
1.1	Événements principaux.....	3
1.1.1	Restructuration financière.....	3
1.1.2	Changement de siège social et déménagement .....	3
1.1.3	Distribution de dividendes .....	3
1.2	Principes, règles et méthodes comptables.....	3
1.2.1	Référentiel comptable .....	4
1.2.2	Activité de la Société.....	4
1.2.3	Immobilisations incorporelles.....	4
1.2.4	Immobilisations corporelles.....	4
1.2.5	Titres de participation, créances rattachées .....	5
1.2.6	Stocks .....	5
1.2.7	Créances clients.....	5
1.2.8	Valeurs mobilières de placement.....	6
1.2.9	Actions propres.....	6
1.2.10	Provisions .....	6
1.2.11	Avantages au personnel.....	6
1.2.12	Dettes financières et couverture de taux.....	6
1.2.13	Prise en compte des résultats des SCCV .....	7
2	Informations relatives au bilan.....	8
2.1	Actif .....	8
2.1.1	Immobilisations incorporelles.....	8
2.1.2	Immobilisations corporelles.....	8
2.1.3	Tableaux des amortissements .....	8
2.1.4	Immobilisations financières.....	8
2.1.5	Stocks .....	9
2.1.6	Créances et Produits à recevoir.....	9
2.1.7	Disponibilités et divers .....	10
2.1.8	Charges à répartir .....	10
2.2	Passif.....	11
2.2.1	Capitaux propres et autres fonds propres.....	11
2.2.2	Provisions pour risques et charges.....	12
2.2.3	Dettes financières et autres dettes.....	13

3	Informations relatives au compte de résultat.....	14
3.1	Chiffres d'affaires .....	14
3.2	Production stockée.....	15
3.3	Charges de personnel.....	15
3.4	Dotation aux amortissements des charges à répartir.....	15
3.5	Résultat financier.....	15
3.6	Résultat exceptionnel.....	16
3.7	Impôt sur les bénéfices .....	16
4	Autres informations.....	16
4.1	Effectifs.....	16
4.2	Parties liées.....	16
4.3	Dirigeants .....	17
4.4	Honoraires des commissaires aux comptes.....	17
4.5	Engagement hors bilan .....	18
4.6	Evénements post clôture.....	19
4.7	Tableau des filiales et participations .....	19

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

## 1 Faits caractéristiques de l'exercice

Wisdom Finance Holding (« la Société ») est une société par actions simplifiée domiciliée en France. Son siège social est situé 288 Avenue Jacqueline Auriol 34130 MAUGUIO.

### 1.1 Événements principaux

#### 1.1.1 Restructuration financière

L'exercice 2022 a été marqué par une procédure de conciliation ouverte le 5 avril 2022 au Tribunal de commerce de Montpellier pour la Société et sa principale filiale NG Promotion, puis étendue à ses filiales NG Invest le 20 mai 2022 et NG Invest 02 le 20 juin 2022, procédure close le 29 juillet 2022 par un jugement qui homologue le protocole de conciliation conclu entre WFH, NG Promotion et NG Invest avec les principaux créanciers du Groupe. La procédure de conciliation avec NG Invest 02 a été close le 18 novembre 2022 par le jugement constatant l'accord de conciliation. Les effets de cette restructuration sur le passif de la Société sont décrits aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.3.

#### 1.1.2 Changement de siège social et déménagement

La Société a domicilié son siège social à l'adresse des nouveaux locaux occupés par le groupe, dans un immeuble neuf construit par le groupe, situé à proximité immédiate de l'aéroport Montpellier-Méditerranée. Le déménagement des équipes a eu lieu en juillet 2022.

#### 1.1.3 Distribution de dividendes

La Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au cours de l'exercice 2022.

### 1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code du commerce et du règlement 2016-07 de l'ANC.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'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, les montants sont exprimés en euros.

La continuité d'exploitation est étroitement liée à :

- la recherche de financements extérieurs nécessaires à la réalisation des opérations,
- au débouclage des dossiers en cours sur l'exercice 2023.

### 1.2.1 Référentiel comptable

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations financières, des stocks et l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

### 1.2.2 Activité de la Société

La Société exerce une activité de holding et de financement des filiales du groupe WFH. Les filiales exercent elles-mêmes trois types d'activité : foncière (détenion et mise en location d'actifs immobiliers), financement (entités émettrices d'emprunts obligataires), promotion immobilière.

Le chiffre d'affaires comprend principalement des revenus de prestations de services.

### 1.2.3 Immobilisations incorporelles

La Société ne détient aucune immobilisation incorporelle.

### 1.2.4 Immobilisations corporelles

La Société ne détient aucun actif immobilisé.

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes  
1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038  
Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

### 1.2.5 Titres de participation, créances rattachées

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais.

Les créances rattachées à des participations sont enregistrées à leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

- Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation sont évalués à leur valeur d'utilité. Les titres des sociétés foncières sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers. Les titres des sociétés de promotion sont évalués sur une approche multi-critères. Les titres des sociétés de financement sont évalués à l'actif net comptable.

- Créances rattachées à des participations et avances associés

Les créances rattachées à des participations et avances associés ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

### 1.2.6 Stocks

Les stocks sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

Le coût de production des en-cours de production de services sont constatés dès lors que les entités de promotion immobilière destinées à réaliser le programme ne sont pas encore créées et que les honoraires de holding ne sont pas facturables. Il est évalué en pourcentage des honoraires de gestion de la future opération selon le stade de développement du programme.

### 1.2.7 Créances clients

Les créances clients sont composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure à leur valeur recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

### 1.2.8 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

### 1.2.9 Actions propres

La Société ne détient pas d'actions propres.

### 1.2.10 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

Les provisions pour risques filiales sont constatées dès lors que la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à somme de la valeur d'entrée des titres et de la valeur nominale des créances rattachées et avances associés.

### 1.2.11 Avantages au personnel

- Engagements de retraite et médailles du travail

Les engagements de retraite et médailles du travail ne sont ni évalués ni comptabilisés compte tenu de leur caractère non matériel (âge de l'effectif et ancienneté).

- Participation et intéressement

La Société n'atteint pas les seuils requis pour verser la participation des salariés et ne constitue donc pas de provision.

Il n'existe aucun accord d'intéressement.

### 1.2.12 Dettes financières et couverture de taux

- Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

- Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société n'utilise aucun instrument de couverture.

### 1.2.13 Prise en compte des résultats des SCCV

Par disposition statutaire, les résultats des SCCV ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière sont comptabilisés par la Société l'année même de leur constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés. La comptabilisation est réalisée dans la Société en résultat financier.

Les SCCV dont les quotes-parts de résultat sont prises en compte par la Société comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement, sauf dans le cas de programmes en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces entités.

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes  
1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038  
Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

## 2 Informations relatives au bilan

### 2.1 Actif

#### 2.1.1 Immobilisations incorporelles

La société ne détient aucune immobilisation incorporelle.

#### 2.1.2 Immobilisations corporelles

La société ne détient aucun actif immobilier

#### 2.1.3 Tableaux des amortissements

Amortissement et dépréciation	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin de l'exercice
		Amortissement	Dépréciation	Amortissement	Dépréciation	
Incorporelles	-	-	-	-	-	-
Corporelles	-	-	-	-	-	-
Financières	974 242		-		973 242	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>974 242</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>973 242</b>	<b>-</b>

La reprise des provisions pour dépréciations des créances rattachées à des participations concerne la société WFH La Grande Motte. Les titres de participation de la SAS NG Promotion n'ont pas été dépréciés, considérant que leur juste valeur était supérieure à la valeur historique inscrite dans les livres.

#### 2.1.4 Immobilisations financières

Créances rattachées à des participations	31.12.2021	31.12.2022
WFH Megève	1 033 183	0
WFH Business Center	628 142	1 018 293
WFH La Grande Motte	2 303 538	0
WFH Mago	240 292	196 435
Intérêts courus à recevoir	138 206	77 001
<b>Total</b>	<b>4 343 361</b>	<b>1 291 729</b>

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes  
1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038  
Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

Les immobilisations financières sont exclusivement constituées des titres de participation. Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations. (cf note 4.7)

Les créances rattachées à des participations concernent des sociétés foncières.

Au 31 décembre 2022, les créances rattachées à des participations (hors intérêts courus) se détaillent ainsi :

- WFH Mago : 196 435 euros
- WFH Business Center : 1 018 293 euros.

Les financements accordés par WFH à WFH Megève et WFH La Grande Motte ont été remboursés en 2022 suite à la cession par ces deux entités de leurs actifs immobilisés.

## 2.1.5 Stocks

Les stocks sont composés de dépenses préalables au démarrage des opérations de promotion immobilière, qui seront ultérieurement réalisées dans des entités ad-hoc de promotion.

Les coûts internes sont valorisés en 2022 à hauteur de 35% à 36% des honoraires de holding de la future opération quand elle est au stade de promesse unilatérale de vente signée, de 45% à 59% de ces mêmes honoraires lorsqu'elle est au stade du permis de construire en cours d'instruction et de 60% à 65% de ces mêmes honoraires lorsqu'elle est au stade de permis de construire obtenu mais non purgé.

En cas d'abandon du projet, les dépenses préalables sont passées en pertes ou dépréciées.

Les stocks d'honoraires au 31 décembre 2022 sont de 3 638 205 euros contre 1 012 532 euros au 31 décembre 2021.

## 2.1.6 Créances et Produits à recevoir

	31/12/2022				dont produits à recevoir et intérêts courus	31/12/2021
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans		
Créances rattachées à des participations	1 291 729	1 291 729	-	-	77 001	4 343 361
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1 291 729</b>	<b>1 291 729</b>	-	-	<b>77 001</b>	<b>4 343 361</b>
Avances et acptes versés	-	-	-	-	-	-
Créances clients	622 649	622 649	-	-	485 855	792 281
Créances fiscales et sociales	83 333	83 333	-	-	-	180 131
Groupe et associés	10 571 934	10 571 934	-	-	-	2 065 663
Débiteurs divers	1 632	1 632	-	-	-	-
<b>Actif circulant</b>	<b>11 279 548</b>	<b>11 279 548</b>	-	-	<b>485 855</b>	<b>3 038 074</b>
Charges constatées d'avance	75 288	75 288	-	-	-	3 900
<b>Total des créances et CCA</b>	<b>12 646 566</b>	<b>12 646 566</b>	-	-	<b>562 856</b>	<b>7 385 335</b>

- **Créances rattachées à des participations**

Au 31 décembre, les créances rattachées à des participations (hors intérêts courus) sont WFH Mago pour 196 435 euros et WFH Business Center pour 1 018 293 euros.

Les intérêts courus de compte courant sont au 31 décembre 2022 de 77 001 euros.

- **Autres créances clients**

Les créances clients sont constituées de factures et factures à établir pour des prestations de services à hauteur de 606 568 euros et pour 16 081 euros de refacturation de frais relatifs au frais de véhicules NG Promotion.

L'intégralité des créances clients concerne des sociétés du groupe.

- **Groupe et associés**

Les comptes-courants d'associés concernent la société NG Promotion, pour 8 366 361 euros et NG Invest pour 2 189 532 euros au 31 décembre 2022.

Les comptes-courants d'associés envers NG Promotion et NG Invest n'ont pas été dépréciés.

Par ailleurs, les quotes-parts de remontées de résultat des SCCV figurent pour 16 041 euros à fin 2022.

## **2.1.7 Disponibilités et divers**

Les disponibilités sont composées des soldes bancaires positifs. Il n'y a aucune valeur mobilière de placement.

## **2.1.8 Charges à répartir**

Les frais d'émission d'emprunts restant à étaler à fin 2022 s'élèvent à 113 054 euros, dont 72 027 euros à appréhender en résultat en 2023 et 41 027 euros en 2024.

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

## 2.2 Passif

### 2.2.1 Capitaux propres et autres fonds propres

#### 2.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres et autres fonds propres

en euros	31.12.2021	affectation du résultat 31.12.2021	Conversion obligations simples en capital et prime	Augmentation de capital par incorporation de la prime	Imputation du RAN négatif sur les autres réserves et la prime	Reconstitution de la réserve légale à 10% du capital	Résultat 31.12.2022	31.12.2022
Capital souscrit, appelé, versé	40 834,50		26 166,00	1 847 299,50				1 914 300,00
Prime	4 209 461,50		9 973 834,00	-1 847 299,50	-2 266 302,29	-187 930,00		9 881 763,71
Réserve légale	3 500,00					187 930,00		191 430,00
Autres réserves	2 551,88				-2 551,88			0,00
Report à nouveau	11 287,94	-2 280 142,11			2 268 854,17			0,00
Résultat de l'exercice	-2 280 142,11	2 280 142,11					153 060,70	153 060,70
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 987 493,71</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>153 060,70</b>	<b>12 140 554,41</b>

en euros	31.12.2021	Emissions des ORA	Remboursés des ORA	31.12.2022
ORA 1	-	1 570 257,00	-	1 570 257,00
ORA 2	-	3 350 000,00	-	3 350 000,00
ORA 3	-	100 000,00	-	100 000,00
ORA 4	-	2 000 000,00	-	2 000 000,00
<b>Autres fonds propres</b>	<b>-</b>	<b>7 020 257,00</b>	<b>-</b>	<b>7 020 257,00</b>

La restructuration financière s'est concrétisée notamment le 19 octobre par :

- la conversion de 10 000 000 d'euros d'obligations simples, dont 8 000 000 d'euros d'obligations existaient chez WFH et 2 000 000 d'euros chez NG Promotion à fin 2021, en capital WFH (actions ordinaires) pour 26 166 euros et prime d'émission pour 9 973 834 euros ; ces actions bénéficient d'une clause de liquidité (engagement solidaire de WFH et de Monsieur Cédric Gonzalez) à 3 ans, 4 ans, 5 ans. Le prix de rachat des actions est de 12 894 035 euros à trois ans, 13 894 035 euros à 4 ans et 14 894 035 euros à 5 ans ;
- l'émission de 7 020 257 euros d'obligations remboursables en actions réalisée par :
  - o la conversion de dettes obligataires et intérêts capitalisés pour un montant de 5 020 257 (dont 1 358 531 de dette WFH, 1 611 726 de dette NG Promotion et 2 070 000 euros de dette NG Invest) en obligations remboursables en actions (ORA 1, ORA 2, ORA 3) ; et
  - o la contrepartie d'un apport de « new money » de 2 000 000 d'euros (ORA 4).

Les ORA 1, 2 et 3 sont rémunérées à un taux d'intérêt annuel de 12,75% et l'ORA 4 à un taux d'intérêt annuel de 10%. Les obligations remboursables en actions arrivent à échéance au plus tard le 20 octobre 2025. Ces obligations, au choix de la Société, peuvent être remboursées en actions ou en numéraire. En cas de remboursement des ORA en actions, le dirigeant bénéficie d'une promesse de rachat des actions créés.

Les capitaux propres à fin 2022 s'élèvent à 12 140 554 euros, en augmentation de 10 153 061 euros par rapport à 2021, dont une augmentation de capital de 10 000 000 d'euros et le résultat 2022 de 153 061 euros.

Les autres fonds propres sont constitués par des obligations remboursables en actions émises en 2022.

### 2.2.1.2 Capital

	Nombre d'actions	nominal / action	Capital
<b>Capital au 31/12/2021</b>	11 667,00	3,50	40 834,50
Conversion du bridge obligataire en capital	7 476,00	3,50	26 166,00
<b>Capital après conversion du bridge obligataire</b>	<b>19 143,00</b>	<b>3,50</b>	<b>67 000,50</b>
Augmentation de capital par incorporation de la prime	19 143,00	96,50	1 847 299,50
<b>Capital au 31/12/2022</b>	<b>19 143,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1 914 300,00</b>

Le 19 octobre 2022, le capital social a été augmenté par la création de 7 476 actions nouvelles au nominal de 3,50 euros lors de la conversion des emprunts obligataires. Cédric Gonzalez a renoncé à son droit préférentiel de souscription. A la suite de cette opération, il détient 60,94% du capital social et les nouveaux actionnaires détiennent 39,06% du capital sur un total de 19 143 actions et un capital de 67 000,50 euros. Les nouveaux actionnaires, au nombre de quatre, détiennent respectivement 27,35%, 7,81%, 1,95%, 1,95% du capital.

Puis une seconde augmentation de capital a été réalisée le même jour par incorporation de la prime, par augmentation du nominal par action, portant ce dernier à 100 euros. Les taux de détention ci-dessus sont donc restés inchangés. A fin 2022, le capital social s'élève à 1 914 300,00 euros, composé de 19 143 actions ordinaires au nominal de 100 euros chacune.

A l'échéance des ORA (20 octobre 2025), en cas de remboursement de ces dernières en actions ordinaires et avant tout exercice de la promesse de cession d'actions dont il est bénéficiaire, le dirigeant détiendrait 47,83% du capital et des droits de vote.

### 2.2.2 Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	Début exercice 1	Dotations exercice 2	Reprises exercice 3	Fin exercice 4
Autres Provisions pour risques et charges	12 708	-	3 359	9 347

1 Place Pierre Mendès France  
 34170 Castelnau Le Lez  
 SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
 tb.experts@wanadoo.fr

TOTAL	12 706			9 347
-------	--------	--	--	-------

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation contractuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se produire pour le Groupe par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les engagements de retraite et avantages similaires n'ont pas été évalués, compte tenu du niveau du caractère non matériel qu'ils auraient eu (âges des effectifs et turnover).

Dans le cadre de son activité, la Société peut être confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont estimées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose des éléments nécessaires pour étayer sa position.

La reprise de 3 359 euros correspond à la reprise du solde négatif de Invest WFH 01 de 2021.

### 2.2.3 Dettes financières et autres dettes

Les dettes financières sont évaluées, après leur comptabilisation initiale à leur montant d'émission ou de souscription net des remboursements effectués.

En euros	31/12/2022				dont charges à payer et intérêts courus	31/12/2021
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans		
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	2 405 223	431 539	1 398 684	575 000	348 332	10 937 435
Emprunts auprès d'établissements de crédit	45 999	17 098	17 272	11 630	32	62 870
Concours bancaires courants	544	544	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-	-	-	-	143 961
Groupe et associés	1 071 851	1 071 851	-	-	-	893 248
<b>Dettes financières</b>	<b>3 523 618</b>	<b>1 521 032</b>	<b>1 415 956</b>	<b>586 630</b>	<b>348 364</b>	<b>12 037 514</b>
<b>Avances et acomptes reçus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	545 079	545 079	-	-	-	462 101
Dettes fiscales et sociales	516 384	516 384	-	-	-	223 525
Autres dettes	309 584	309 584	-	-	-	517 002
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	15 311
<b>Total des dettes et PCA</b>	<b>4 894 664</b>	<b>2 892 079</b>	<b>1 415 956</b>	<b>586 630</b>	<b>348 364</b>	<b>13 255 453</b>

- **Dettes financières**

Les dettes financières ont diminué globalement de (8 513 897) euros, dont notamment :

- (8 000 000) d'euros d'emprunts obligataires convertis en capital
- (1 000 000) d'euros d'emprunt obligataire (hors intérêts courus) remboursés
- 1 050 000 d'euros de tirage effectué au T4 2022 sur un nouvel emprunt obligataire de 1 500 000 euros entièrement levé au T1 2023, d'une durée de 18 mois (maturité 30 juin 2024) et taux d'intérêt annuel 10%.

La créance d'un obligataire n'ayant pas participé à la conciliation a été rachetée indirectement par un autre créancier obligataire. La créance en nominal de 500 000 euros

augmentée des coupons échus de 75 000 euros (taux annuel à 30%) a été convertie en une nouvelle obligation simple au nominal de 575 000 euros au taux annuel de 10%, d'une durée de 3 ans arrivant à terme le 20 octobre 2025.

La créance d'un second obligataire n'ayant pas participé à la conciliation fait l'objet d'une procédure judiciaire toujours en cours. Par ordonnance du 1er décembre 2022, le Président du Tribunal de commerce de Montpellier a accordé à la société WFH des délais de paiement correspondant au paiement d'une somme de 80.000 euros avant le 31 décembre 2022 et au rééchelonnement du solde de la créance en principal et intérêts au taux légal à compter du 22 juillet 2022 en 24 mensualités à compter du 30 janvier 2023. A fin décembre 2022, le solde de la créance obligataire, nominal et coupons courus et/ou échus s'élève à 514 453 euros. La procédure d'appel est en cours (audience prévue le 21 novembre 2023).

Enfin, la dette des intérêts intercalaires du bridge obligataire non capitalisés dont le paiement est étalé de janvier 2023 à juin 2024 s'élève à 268 959 euros à fin 2022.

- **Fournisseurs et comptes rattachés**

Les dettes fournisseurs concernant notamment les prestataires sollicités dans le cadre de la restructuration financière (405 785 euros).

- **Dettes fiscales et sociales**

Les dettes fiscales et sociales sont notamment composées de :

- dettes URSSAF et autres organismes sociaux - 116 521 euros,
- TVA à décaisser – 251 664 euros.

- **Autres dettes**

Les autres dettes comportent en particulier un solde de 252 727 euros relatif à une cession de titres NG Promotion à WFH par Monsieur Cédric Gonzalez intervenue en 2020.

## 3 Informations relatives au compte de résultat

### 3.1 Chiffres d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	527 355	-	527 355
- Services			
Chiffre d'affaires net	527 355	-	527 355

### 3.2 Production stockée

La production stockée de l'exercice correspond à la variation des en-cours figurant à l'actif du bilan (cf note 2.1.5).

La production stockée de l'exercice 2022 s'élève à 2 625 673 euros et se décompose ainsi :

- déstockage par abandon des opérations de promotion immobilière en développement (429 011) euros,
- déstockage en raison du début de facturation des honoraires aux sociétés de programme (122 350 euros)
- variation de stock sur autres opérations 3 177 305 euros.

Pour mémoire, elle était de 1 012 532 euros en 2021, soit une hausse de 1 613 141 euros sur cette année.

### 3.3 Charges de personnel

La Société rémunère le Président depuis avril 2021. Le coût total des charges du personnel s'élève à 804 148 euros dont 618 940 euros de rémunération et 185 208 euros de charges sociales.

### 3.4 Dotation aux amortissements des charges à répartir

Les dotations aux amortissements des charges à répartir concernent l'étalement dans le résultat des frais d'émission des emprunts obligataires.

En 2022, le montant s'élève à 54 464 euros.

### 3.5 Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice 2022 lié aux participations est de -1 553 124 euros contre -1 987 468 euros en 2021. Le résultat financier est impacté notamment par :

- une reprise de provision pour dépréciation des titres de participation et créances rattachées pour 973 042 euros, dont 973 040 euros sur WFH La Grande Motte ;
- des intérêts et charges assimilées de 2 630 308 euros, dont notamment un mali de 1 008 868 euros lié à la transmission universelle de patrimoine de WFH la Grande Motte, 390 616 euros d'intérêts sur les ORA, 1 006 134 euros au titre des emprunts obligataires.

### **3.6 Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel sur opérations de l'exercice 2022 de (466 682) euros comporte notamment une charge de (455 535) euros correspondant à des honoraires de restructuring d'un cabinet de conseil financier.

### **3.7 Impôt sur les bénéfices**

La Société a constaté un bénéfice comptable de 153 061 euros au titre de l'exercice 2022.

Après retraitement des réintégrations (1 051 145 euros) et des déductions (1 010 155 euros), la société fait apparaître un bénéfice fiscal de 194 048 euros.

Elle a déclaré un déficit fiscal reportable de 1 130 096 euros au titre de l'exercice 2021.

Les déficits restant à reporter après imputation du résultat fiscal 2022 est de 936 048 euros.

## **4 Autres informations**

### **4.1 Effectifs**

L'effectif moyen de l'exercice 2022 est de 1 personne. En 2021, l'effectif moyen était de 0,80 personne.

### **4.2 Parties liées**

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par la Société ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont détaillées que pour celles ayant un caractère significatif et/ou n'étant pas conclues à des conditions normales de marché.

La partie liée identifiée est Cédric Gonzalez.

Les dettes associées comportent 252 727 euros envers Cédric Gonzalez. Cette dette est le solde d'une transaction réalisée en 2020 portant sur la cession par Cédric Gonzalez à Wisdom Finance Holding de 19 006 actions de la société NG Promotion, représentant 7,60% du capital de cette dernière, pour une valeur de 2 433 milliers d'euros, soit une valeur unitaire de 128,00 euros par action.

Cédric Gonzalez a par ailleurs donné des garanties sur les emprunts obligataires et obligations remboursables en actions émis par WFH, donc le montant restant à décaisser à

fin 2022 s'élève à 11 170 295 euros auquel s'ajoute l'engagement solidaire avec WFH de racheter les actions émises en octobre 2022 (solde à payer à 3 ans 12 894 035 euros ; solde à payer à 4 ans 13 894 035 euros ; solde à payer à 5 ans 14 894 035 euros).

### 4.3 Dirigeants

L'organe de direction du groupe est le Comité de direction. Outre Cédric Gonzalez, aucun membre n'est salarié de la Société. A noter que Cédric Gonzalez est rémunéré par la société Wisdom Finance Holding depuis avril 2021. Il était précédemment rémunéré par une entité hors groupe.

### 4.4 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes d'élèvent à 12 050 euros pour l'exercice 2022. Ils correspondent à la mission de certification des comptes individuels.

**THIERRY DEWINTRE SAS**  
Commissaire aux comptes

1 Place Pierre Mendès France  
34170 Castelnau Le Lez  
SIRET 513 306 373 00038

Tél : 04 67 10 77 80  
tb.experts@wanadoo.fr

## 4.5 Engagement hors bilan

<i>en euros</i>	<b>31/12/2022</b>
<b>Engagements donnés</b>	
Engagement de rachat des actions émises en 2022 - solde prix à payer à 3 ans	12 894 035
Remboursement des ORA en 2025 en actions ou en numéraire, au choix de la Société	7 020 257
<b>Engagements liés aux fonds propres</b>	<b>19 914 292</b>
Hypothèques	-
Privilèges de prêteurs de deniers	-
Promesses d'affectation hypothécaire	-
Engagement de non cession de parts	-
Promesses de cession d'actions	-
Nantissements de titres et créances	11 123 565
Avals, cautions	-
Garanties à première demande	-
Autres garanties données	-
<b>Engagements donnés liés aux financements de la Société</b>	<b>11 123 565</b>
Engagement de non cession de parts de WFH Business Center (200 parts à 1€)	4 607 786
Nantissement des titres WFH Business Center (200 parts à 1€ nominal)	3 850 000
Cautions solidaire WFH Business Center	618 778
Engagement de non modification de la géographie du capital de WFH Business Center	-
Promesse de cession d'actions NG Promotion en garantie d'emprunts obligataires	261 830
Avals et cautions donnés	496 921
Garanties à première demande	12 466 593
Cessions de créances à titre de garantie	44 444
Engagement de donner un ordre irrévocable de paiement sur opérations en filiales	845 890
<b>Engagements donnés liés aux financements des filiales et participations</b>	<b>23 192 243</b>
Promesses d'achats de terrains	2 657 700
<b>Engagements donnés liés à l'exploitation</b>	<b>2 657 700</b>
<b>Engagements reçus</b>	
Garanties de passif	-
<b>Engagements reçus liés à l'acquisition de filiales et participations</b>	<b>-</b>
Lignes de crédit non tirées	450 000
Garanties données par le dirigeant aux créanciers (1)	11 170 295
Garanties données par Greline aux créanciers (caution)	1 722 212
<b>Engagements reçus liés aux financements de la Société</b>	<b>11 620 295</b>
Promesses d'achats de terrains	2 657 700
<b>Engagements reçus liés à l'exploitation</b>	<b>2 657 700</b>

(1) Nantissement de titres et créances, hypothèque de second rang sur la résidence principale, caution solidaire

## 4.6 Evénements post clôture

Les états financiers de la société ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. A la date d'arrêté des comptes de la société, la continuité d'exploitation est conditionnée à la réussite de ses démarches de recherche de financements.

La Société négocie également le rééchelonnement de ses dettes sociales.

La participation WFH MAGO a signé une promesse de vente à échéance au 12 juillet 2022 portant sur son actif immobilier, pour un montant de 1 750 000 euros hors frais de transaction et un montant net vendeur de 1 700 000 euros.

## 4.7 Tableau des filiales et participations

31/12/2022

En euros	Forme juridique	Adresse siège social	Capital	Réserves et Report à nouveau avant affectation du résultat	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Créances rattachées (hors ICNE)	Avances associées (hors ICNE)	Cautions et avals donnés aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+) ou (-)	Dividendes encaissés	Date du dernier bilan
						Brute	Nette							
<b>FILIALES (Détenue &gt; 50%)</b>														
WFH MEGEVE	EURL	1	200	(621 482)	100,00%	200	200		(171 379)		1 948	745 939	-	31.12.2022
WFH BUSINESS CENTER	EURL	1	200	(422 217)	100,00%	200	200	1 018 293		618 778	137 604	(114 544)	-	31.12.2022
INVEST WFH 01	SASU	1	1 000	(13 705)	100,00%	1 000	-		(900 292)		2 171	3 359	-	31.12.2022
NG PROMOTION	SAS	1	6 000 000	(14 505 219)	97,40%	7 648 064	7 648 064		8 366 361		1 369 554	118 144	-	31.12.2022
<b>PARTICIPATIONS (Détenue entre 10% et 50%)</b>														
WFH MAGO	SNC	2	200	-	50,00%	100	100	196 435			27 910	(73 826)	NA	31.12.2022
NGP18-SAVANNA	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(5 488)		2 234 526	86 479	NA	31.12.2022
NGP22-VITALIA	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(3 374)	496 921		(356 613)	NA	31.12.2022
NGP30-THE MARCEL	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(2 913)		1 497 962	143 970	NA	31.12.2022
NGP42	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP43	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP44 - ZEPHYR	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP45	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP46 - SOLUNA	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP49	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP50	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP51 - MEGEVE RTE DE ROTHSCHILD	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP53 - MAESTRO	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP54	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP55	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP56	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP57	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA
NGP58	SCCV	1	100	-	10,00%	10	10		(10)		NA	NA	NA	NA

(1) - 288, avenue Jacqueline Auriol - 34130 MAUGUIO  
(2) - 1348 avenue Raymond Dugrand - 34000 MONTPELLIER