

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 08784 Numéro SIREN : 819 701 988 Nom ou dénomination : 33 Rue La Fayette Tenant SAS
--

Ce dépôt a été enregistré le 30/11/2018 sous le numéro de dépôt 115731



20181157312017

DATE DEPOT : 30/11/2018

N° DE DEPOT : 115731

N° GESTION : 2016B08784

N° SIREN : 819701988

DENOMINATION : 33 Rue La Fayette Tenant SAS

ADRESSE : 33 rue La Fayette 75009 Paris

MILLESIME : 2017

33 RUE LA FAYETTE TENANT SAS
Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000 euros
Siège social : 33 rue La Fayette, 75009 PARIS
819 701 988 RCS PARIS

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 31 OCTOBRE 2018

Affectation du Résultat
(exercice clos le 31 décembre 2017)

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

03 DEC. 2018

DECISION PROPOSEE ET VOTEE

Sous le :

115731

.../...

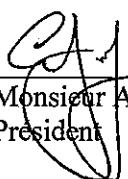
TROISIEME DECISION

L'Associé unique décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit (4.138.885) euros en totalité au compte « report à nouveau ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, l'Associé unique indique qu'au titre du premier exercice, aucune distribution de dividende n'est intervenue.

.../...

Pour extrait certifié conforme

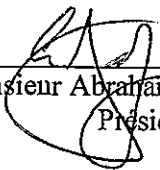

Monsieur Abraham J. Safdie,
Président

33 RUE LA FAYETTE TENANT SAS
Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000 euros
Siège social : 33 rue La Fayette, 75009 PARIS
819 701 988 RCS PARIS

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

AU 31 DECEMBRE 2017

Copie certifiée conforme


Monsieur Abraham Joseph Safdie,
Président

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2017	Net Au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
Actif Immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	352 057	43 891	308 166	337 989
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	17 833 767	1 271 937	16 561 830	190 994
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 845 264	328 647	2 516 617	
Immobilisations en cours	1 803		1 803	4 033 836
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	240		240	240
TOTAL (I)	21 033 131	1 644 474	19 388 657	4 563 060
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	7 035 839	37 326	6 998 512	89 750
Autres	874 828		874 828	2 091 604
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités	12 449		12 449	270 509
Charges constatées d'avance	666 834		666 834	
TOTAL (II)	8 589 949	37 326	8 552 623	2 451 863
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	212 480		212 480	
TOTAL GENERAL (I à V)	29 835 560	1 681 801	28 153 759	7 014 923

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2017	Net Au 31/12/2016
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel dont versé : 20 000	20 000	20 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	(4 073 645)	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(4 138 885)	(4 073 645)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	(8 192 530)	(4 053 645)
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	212 480	
Provisions pour charges	761 334	196 300
TOTAL (II)	973 814	196 300
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	12 900 432	5 682 061
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 918 740	5 189 315
Dettes fiscales et sociales	99 761	892
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	564 128	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	10 852 982	
TOTAL (III)	35 336 043	10 872 268
Ecart de conversion passif (IV)	36 433	
TOTAL GENERAL (I à IV)	28 153 759	7 014 923

Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP

Compte de résultat

Compte de résultat

Du 01/01/2017 au 31/12/2017

Du 07/04/2016
Au 31/12/2016

	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 310 893		7 310 893	1 074 147
Chiffre d'affaires Net	7 310 893		7 310 893	1 074 147
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			43 392	
Autres produits			152 468	
TOTAL (I)			7 506 752	1 074 147
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)				
Autres achats et charges externes *			9 036 058	5 106 590
Impôts, taxes et versements assimilés			63 588	892
Salaires et traitements			272 145	
Charges sociales			205 698	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 619 870	24 605
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			37 326	
Dotations aux provisions pour risques et charges			212 480	
Autres charges			22 728	
TOTAL (II)			11 469 893	5 132 086
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(3 963 141)	(4 057 939)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				2 127
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)				2 127
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			55 794	6 640
Intérêts et charges assimilées			122 889	9 235
Différences négatives de change				1 957
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			178 683	17 833
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(178 683)	(15 706)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			(4 141 824)	(4 073 645)

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2017
Au 31/12/2017

Du 07/04/2016
Au 31/12/2016

Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
TOTAL (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	5 076	
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL (VIII)	5 076	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(5 076)	
Participations des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	(8 015)	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	7 506 752	1 076 274
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	11 645 637	5 149 919
BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)	(4 138 885)	(4 073 645)
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	122 889	

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2017 dont le total du bilan avant répartition est de 28 153 759 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : (4 138 885) Euros.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

PRESENTATION GENERALE

Ecarts d'arrondi :

Les totaux du bilan et du compte de résultat peuvent présenter des écarts d'un montant maximum de 1 € dû à des écarts d'arrondi.

Activité de l'entreprise :

Activité de fourniture de services dédiées aux espaces de travail y compris l'accès aux infrastructures des espaces de travail et autres services associés.

Lieu d'exploitation de l'activité de l'Entreprise :

Le siège social de la société est situé au 33 rue La Fayette - 75009 Paris.

Identité de la société consolidant la société mère:

WeWork Companies Inc. 115 W 18th St - New York, NY 10011

Intégration fiscale :

La société 33 RUE LA FAYETTE Tenant SAS a intégré le périmètre d'intégration fiscale du groupe WeWork France à compter du 1er janvier 2017. La société mère du groupe fiscal est la société WeWork France SAS.

Dans le groupe WeWork France, les sociétés intégrées fiscalement supportent l'impôt qu'elles devraient acquitter si elles étaient imposées séparément.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG) et conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03, modifié par le règlement ANC 2016-07.

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

- continuité de l'exploitation, avec le support financier du groupe WeWork
- 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.

Faits caractéristiques

Au 1er janvier 2017, la société a intégré fiscalement le groupe fiscal WeWork France.

Les locaux loués ont été mis en service le 1er avril 2017.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Aucun événement particulier postérieur à la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause la sincérité des comptes n'a été signalé.

Changements comptables

Conformément au règlement ANC 2015-05 applicable à compter du 1er janvier 2017, la société a adopté le changement de méthode comptable suivant :

Conformément à cette nouvelle réglementation et aux articles 628-1 et 628-24 du PCG, la société comptabilise depuis le 1er janvier 2017, les écarts de change liés aux dettes et créances commerciales en résultat d'exploitation et non plus en résultat financier.

Ce changement n'a pas eu d'effets sur les capitaux propres d'ouverture.

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées des coûts d'acquisition des contrats de location.

Ces immobilisations sont amorties sur la durée résiduelle des contrats de location.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire :

- . Installations et agencements des biens loués : 12 ans
- . Equipement : 5 ans
- . Mobilier : 7 ans

L'actif comptabilisé en contrepartie de la provision pour remise en état des biens loués est amorti selon la méthode linéaire sur sa durée de vie dans la limite de la durée estimée du contrat de bail.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont exclusivement constituées de dépôt de garantie.

Créances et Dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Disponibilités

Les disponibilités en banque ont été évaluées à leur valeur nominale.

Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contrevaletur à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contrevaletur au cours de fin d'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en compte " Ecart de conversion".

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provision de remise en état des biens loués

Le contrat de bail prévoit l'obligation du preneur de remettre les locaux en état à la fin du bail.

Cette obligation constitue une dégradation immédiate au regard des textes comptables, à provisionner intégralement en contrepartie d'un actif immobilisé.

L'estimation de l'obligation correspond à la valeur actualisée des coûts de remise en état à la fin du bail.

Le montant activé correspond à cette estimation au début du bail, ce montant étant amorti sur la durée du bail.

La provision comptabilisée en contrepartie de cet actif est révisée à la clôture de chaque exercice notamment en fonction de la valeur temps liée à l'actualisation.

Engagements de départ à la retraite

Compte tenu de l'effectif et de la composition du personnel, ce montant n'apparaît pas significatif.

Dépenses de loyers

La société donne en location ses espaces de travail partagés et autres locations louées. Les contrats de location sont assortis de clauses de franchise de loyers et d'indexation des loyers. La société comptabilise les charges de loyers linéairement sur la durée du bail à partir de la date de possession initiale correspondant à la date d'entrée de la société dans les locaux loués. La date d'entrée est définie comme étant la date à laquelle la société commence à réaliser les travaux d'amélioration pour sa propre utilisation.

Le contrat de bail prévoit une participation financière du bailleur en fonction des travaux réalisés qui est assimilée à une réduction de loyer et étalée sur la durée du bail.

Rémunérations des dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée aux dirigeants de la société.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	2	
Agents de maîtrise & techniciens	5	
Employés		
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	7	

Composition du capital Social

POSTES CONCERNES	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1-Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 000	1.00000	20 000
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	20 000	1.00000	20 000

Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	22 750 000
TOTAL	22 750 000

Les autres engagements sont constitués :

- . Garantie bancaire à première demande de substitution du dépôt de garantie : 1.750.000 €
- . Garantie bancaire à première demande : 8.750.000 €
- . Garantie de la société WeWork Companies Inc. : 12.250.000 €

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
TOTAL	

Etat des immobilisations

Cadre A		Augmentations		
		Valeur brute en début d'exercice	Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		352 057		
TOTAL		352 057		
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gales., agencés. et aménagt. const.		201 531		17 632 236
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencés. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier				2 845 264
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		4 033 836		15 974 971
Avances et acomptes				
TOTAL		4 235 367		36 452 471
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		240		
TOTAL		240		
TOTAL GENERAL		4 587 664		36 452 471

Cadre B		Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
		Virement	Cession		
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles				352 057	
TOTAL				352 057	
TERRAINS					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Inst. gales., agencés. et aménagt. const.				17 833 767	
Installations techniques, matériel et outillages ind.					
Inst. gales., agencés. et aménagt. divers					
Mat. de transport					
Mat. de bureau et info., mobilier				2 845 264	
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours		20 007 005		1 803	
Avances et acomptes					
TOTAL		20 007 005		20 680 834	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières				240	
TOTAL				240	
TOTAL GENERAL		20 007 005		21 033 131	

Etat des amortissements

Situation et mouvements de l'exercice	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'étab. et développement				
Autres postes d'immo. incorp.	14 068	29 823		43 891
	14 068	29 823		43 891
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Ins. gales., agenc. et aménag. des constr.	10 537	1 261 400		1 271 937
Inst. techniques, mat. et outillage indust.				
Inst. gales., agenc. et aménagements divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau et informatique, mobilier		328 647		328 647
Emballages récup. et divers				
	10 537	1 590 047		1 600 584
TOTAL GENERAL	24 605	1 619 870		1 644 474

Immobilisations amortissables	Ventil. mouvements provision amortissements dérogatoires						Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	DOTATIONS			REPRISES			
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'étab. et développement (I)							
Autres postes d'immo. incorp. (II)							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gales., agencs. et aménag. des constr.							
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers.							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE		TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début d'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Réglementées					
Provisions pour reconstitution des gisements					
Provisions pour investissements					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Prov. Fisc. pour impl. à l'étranger av. 01/01/1992					
Prov. Fisc. pour impl. à l'étranger apr. 01/01/1992					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL I					
Risques et charges					
Provisions pour litiges					
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marché à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change		212 480			212 480
Provisions pour pensions & obligations					
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretiens et grandes révisions					
Provisions pour charges soc. fisc. sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	196 300	565 035			761 334
TOTAL II	196 300	777 514			973 814
Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Dépréciations					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations titres mis en équivalence					
Immobilisations titres de participations					
Immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients		37 326			37 326
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III		37 326			37 326
TOTAL GENERAL (I+II+III)	196 300	814 840			1 011 140
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		249 806			
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>					
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>					
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>					

Etat des créances

	Liquidité de l'actif		
	Montant brut	Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	240	240	
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	7 035 839	7 035 839	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	865 517	865 517	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	8 015	8 015	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 296	1 296	
Charges constatées d'avance	666 834	666 834	
TOTAL	8 577 740	8 577 740	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Etat des dettes

	Degré d'exigibilité du passif			
	Montant brut	Echéances à moins d'1 an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	12 900 432	2 476 133	10 424 298	
Fournisseurs et comptes rattachés	10 918 740	2 846 518	3 383 333	4 688 889
Personnel et comptes rattachés	18 264	18 264		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 092	17 092		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	64 404	64 404		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)				
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	564 128	564 128		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	10 852 982	10 852 982		
TOTAL	35 336 043	16 839 522	13 807 631	4 688 889
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 973 036			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	776 281	5 964 267
Autres créances		8 015
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		10 424 298
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	330 041	
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	115 758	7 131
Management fees		539 969

Aucune transaction significative qui aurait été conclue à des conditions normales n'a été réalisée sur l'exercice 2017 avec des parties liées.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Accroissements et allègements	Montant	Impôts
Accroissements		
Provisions réglementées		
Subventions à réintégrer au résultat		
Allègements		
Prov. Non déductible année de dotation		
Total des déficits d'exploitation reportables		
Total des amortissements différés	8 130 048	2 276 413
Total des moins values à long terme		
TOTAL	(8 130 048)	(2 276 413)

Le taux retenu pour le calcul de l'impôt est 28%.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt - 2

Accroissements et allègements	Montant	Impôt
Accroissements		
Provisions réglementées :		
- Amortissements dérogatoires		
- Provision pour hausse des prix		
- Provision pour fluctuation des cours		
Autres :		
- Ecart de conversion actif	212 480	59 494
TOTAL	212 480	59 494
Allègements		
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :		
- Provision pour congés payés		
- Participation des salariés		
- Provision pertes de change	212 480	59 494
- Provision clients douteux	37 326	10 451
Autres :		
- Ecart de conversion passif	36 433	10 201
TOTAL	286 239	80 146

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	(4 053 645)
- Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	(4 053 645)
Variations du capital social	
Variation des primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	
Variation des subventions d'investissement et des provisions réglementées	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	(4 053 645)
Variations du capital social	
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport ...	
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	(4 073 645)
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	4 073 645
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	(4 053 645)
Résultat de l'exercice	(4 138 885)
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	(8 192 530)

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

Exercice clos le

31/12/2017

Exercice clos le

31/12/2016

Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	121 636.52	
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	121 636.52	

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

Exercice clos le

31/12/2017

Exercice clos le

31/12/2016

Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	121 636.52	
418100 CLIENTS PROD.NON ENC.FACT	121 636.52	
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	121 636.52	

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 352 839.10	5 101 218.15
Dettes fiscales et sociales	90 054.41	892.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	10 442 893.51	5 102 110.15

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 352 839.10	5 101 218.15
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	1 801 450.01	1 020 662.63
408110 FACTURE NON PARVENUE - LOYER	8 551 389.09	4 080 555.52
Dettes fiscales et sociales	90 054.41	892.00
428200 DETTES PROV./CONGES PAYES	18 014.00	
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	250.41	
438200 CHARG.SOC./CONGES A PAYER	7 386.00	
448600 CHARGES A PAYER	64 404.00	892.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	10 442 893.51	5 102 110.15

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Produits d'exploitation	10 852 982	
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	10 852 982	

Charges constatées d'avance	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Charges d'exploitation	666 834	
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	666 834	

Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation groupe	43 392
Total	43 392

Détail du résultat exceptionnel

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	Montant	%
Produits Exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
TOTAL DES PRODUITS				
Charges Exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 076.36		5 076.36	-
671200 Tax/payroll penalties	5 076.36		5 076.36	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions				
TOTAL DES CHARGES	5 076.36		5 076.36	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(5 076.36)		(5 076.36)	



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société 33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 33 Rue La Fayette Tenant S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents sur la situation financière et les comptes adressés à l'associé unique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 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 :

- 1- 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 ;
- 2- 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 ;
- 3- 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 ;
- 4- 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 ;
- 5- 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.

Paris-La Défense, le 31 octobre 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Frédéric Martineau

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2017	Net Au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
Actif Immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	352 057	43 891	308 166	337 989
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	17 833 767	1 271 937	16 561 830	190 994
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 845 264	328 647	2 516 617	
Immobilisations en cours	1 803		1 803	4 033 836
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	240		240	240
TOTAL (I)	21 033 131	1 644 474	19 388 657	4 563 060
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	7 035 839	37 326	6 998 512	89 750
Autres	874 828		874 828	2 091 604
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités	12 449		12 449	270 509
Charges constatées d'avance	666 834		666 834	
TOTAL (II)	8 589 949	37 326	8 552 623	2 451 863
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	212 480		212 480	
TOTAL GENERAL (I à V)	29 835 560	1 681 801	28 153 759	7 014 923

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2017	Net Au 31/12/2016
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel dont versé : 20 000	20 000	20 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	(4 073 645)	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(4 138 885)	(4 073 645)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	(8 192 530)	(4 053 645)
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	212 480	
Provisions pour charges	761 334	196 300
TOTAL (II)	973 814	196 300
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	12 900 432	5 682 061
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 918 740	5 189 315
Dettes fiscales et sociales	99 761	892
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	564 128	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	10 852 982	
TOTAL (III)	35 336 043	10 872 268
Ecart de conversion passif (IV)	36 433	
TOTAL GENERAL (I à IV)	28 153 759	7 014 923

Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP

Compte de résultat

Compte de résultat

Du 01/01/2017 au 31/12/2017

Du 07/04/2016
Au 31/12/2016

	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 310 893		7 310 893	1 074 147
Chiffre d'affaires Net	7 310 893		7 310 893	1 074 147
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			43 392	
Autres produits			152 468	
TOTAL (I)			7 506 752	1 074 147
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)				
Autres achats et charges externes *			9 036 058	5 106 590
Impôts, taxes et versements assimilés			63 588	892
Salaires et traitements			272 145	
Charges sociales			205 698	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 619 870	24 605
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			37 326	
Dotations aux provisions pour risques et charges			212 480	
Autres charges			22 728	
TOTAL (II)			11 469 893	5 132 086
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(3 963 141)	(4 057 939)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				2 127
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)				2 127
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			55 794	6 640
Intérêts et charges assimilées			122 889	9 235
Différences négatives de change				1 957
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			178 683	17 833
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(178 683)	(15 706)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			(4 141 824)	(4 073 645)

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2017
Au 31/12/2017

Du 07/04/2016
Au 31/12/2016

Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
TOTAL (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	5 076	
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL (VIII)	5 076	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(5 076)	
Participations des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	(8 015)	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	7 506 752	1 076 274
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	11 645 637	5 149 919
BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)	(4 138 885)	(4 073 645)
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	122 889	

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2017 dont le total du bilan avant répartition est de 28 153 759 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : (4 138 885) Euros.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

PRESENTATION GENERALE

Ecart d'arrondi :

Les totaux du bilan et du compte de résultat peuvent présenter des écarts d'un montant maximum de 1 € dû à des écarts d'arrondi.

Activité de l'entreprise :

Activité de fourniture de services dédiées aux espaces de travail y compris l'accès aux infrastructures des espaces de travail et autres services associés.

Lieu d'exploitation de l'activité de l'Entreprise :

Le siège social de la société est situé au 33 rue La Fayette - 75009 Paris.

Identité de la société consolidant la société mère:

WeWork Companies Inc. 115 W 18th St - New York, NY 10011

Intégration fiscale :

La société 33 RUE LA FAYETTE Tenant SAS a intégré le périmètre d'intégration fiscale du groupe WeWork France à compter du 1er janvier 2017. La société mère du groupe fiscal est la société WeWork France SAS.

Dans le groupe WeWork France, les sociétés intégrées fiscalement supportent l'impôt qu'elles devraient acquitter si elles étaient imposées séparément.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG) et conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03, modifié par le règlement ANC 2016-07.

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

- continuité de l'exploitation, avec le support financier du groupe WeWork
- 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.

Faits caractéristiques

Au 1er janvier 2017, la société a intégré fiscalement le groupe fiscal WeWork France.

Les locaux loués ont été mis en service le 1er avril 2017.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Aucun événement particulier postérieur à la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause la sincérité des comptes n'a été signalé.

Changements comptables

Conformément au règlement ANC 2015-05 applicable à compter du 1er janvier 2017, la société a adopté le changement de méthode comptable suivant :

Conformément à cette nouvelle réglementation et aux articles 628-1 et 628-24 du PCG, la société comptabilise depuis le 1er janvier 2017, les écarts de change liés aux dettes et créances commerciales en résultat d'exploitation et non plus en résultat financier.

Ce changement n'a pas eu d'effets sur les capitaux propres d'ouverture.

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées des coûts d'acquisition des contrats de location.

Ces immobilisations sont amorties sur la durée résiduelle des contrats de location.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire :

- . Installations et agencements des biens loués : 12 ans
- . Equipement : 5 ans
- . Mobilier : 7 ans

L'actif comptabilisé en contrepartie de la provision pour remise en état des biens loués est amorti selon la méthode linéaire sur sa durée de vie dans la limite de la durée estimée du contrat de bail.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont exclusivement constituées de dépôt de garantie.

Créances et Dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Disponibilités

Les disponibilités en banque ont été évaluées à leur valeur nominale.

Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contrevaletur à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contrevaletur au cours de fin d'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en compte " Ecart de conversion".

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provision de remise en état des biens loués

Le contrat de bail prévoit l'obligation du preneur de remettre les locaux en état à la fin du bail.

Cette obligation constitue une dégradation immédiate au regard des textes comptables, à provisionner intégralement en contrepartie d'un actif immobilisé.

L'estimation de l'obligation correspond à la valeur actualisée des coûts de remise en état à la fin du bail.

Le montant activé correspond à cette estimation au début du bail, ce montant étant amorti sur la durée du bail.

La provision comptabilisée en contrepartie de cet actif est révisée à la clôture de chaque exercice notamment en fonction de la valeur temps liée à l'actualisation.

Engagements de départ à la retraite

Compte tenu de l'effectif et de la composition du personnel, ce montant n'apparaît pas significatif.

Dépenses de loyers

La société donne en location ses espaces de travail partagés et autres locations louées. Les contrats de location sont assortis de clauses de franchise de loyers et d'indexation des loyers. La société comptabilise les charges de loyers linéairement sur la durée du bail à partir de la date de possession initiale correspondant à la date d'entrée de la société dans les locaux loués. La date d'entrée est définie comme étant la date à laquelle la société commence à réaliser les travaux d'amélioration pour sa propre utilisation.

Le contrat de bail prévoit une participation financière du bailleur en fonction des travaux réalisés qui est assimilée à une réduction de loyer et étalée sur la durée du bail.

Rémunérations des dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée aux dirigeants de la société.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	2	
Agents de maîtrise & techniciens	5	
Employés		
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	7	

Composition du capital Social

POSTES CONCERNES	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1-Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 000	1.00000	20 000
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	20 000	1.00000	20 000

Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	22 750 000
TOTAL	22 750 000

Les autres engagements sont constitués :

- . Garantie bancaire à première demande de substitution du dépôt de garantie : 1.750.000 €
- . Garantie bancaire à première demande : 8.750.000 €
- . Garantie de la société WeWork Companies Inc. : 12.250.000 €

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
TOTAL	

Etat des immobilisations

Cadre A		Augmentations	
	Valeur brute en début d'exercice	Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	352 057		
TOTAL	352 057		
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Inst. gales., agents. et aménagt. const.	201 531		17 632 236
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agents. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier			2 845 264
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	4 033 836		15 974 971
Avances et acomptes			
TOTAL	4 235 367		36 452 471
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	240		
TOTAL	240		
TOTAL GENERAL	4 587 664		36 452 471

Cadre B		Diminutions		Réévaluation légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
	Virement	Cession	Valeur brute des immo en fin d'exercice	
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			352 057	
TOTAL			352 057	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gales., agents. et aménagt. const			17 833 767	
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agents. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier			2 845 264	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	20 007 005		1 803	
Avances et acomptes				
TOTAL	20 007 005		20 680 834	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			240	
TOTAL			240	
TOTAL GENERAL	20 007 005		21 033 131	

Etat des amortissements

Situation et mouvements de l'exercice	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'étab. et développement				
Autres postes d'immo. incorp.	14 068	29 823		43 891
	14 068	29 823		43 891
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gales., agenc. et aménag. des constr.	10 537	1 261 400		1 271 937
Inst. techniques, mat. et outillage indust.				
Inst. gales., agenc. et aménagements divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau et informatique, mobilier		328 647		328 647
Emballages récup. et divers				
	10 537	1 590 047		1 600 584
TOTAL GENERAL	24 605	1 619 870		1 644 474

Immobilisations amortissables	Ventil. mouvements provision amortissements dérogatoires						Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	DOTATIONS			REPRISES			
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'étab. et développement (I)							
Autres postes d'immo. incorp. (II)							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gales., agencts. et aménag. des constr.							
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers.							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE		TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début d'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Réglementées					
Provisions pour reconstitution des gisements					
Provisions pour investissements					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Prov. Fisc. pour impl. à l'étranger av. 01/01/1992					
Prov. Fisc. pour impl. à l'étranger apr. 01/01/1992					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL I					
Risques et charges					
Provisions pour litiges					
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marché à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change		212 480			212 480
Provisions pour pensions & obligations					
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretiens et grandes révisions					
Provisions pour charges soc. fisc. sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	196 300	565 035			761 334
TOTAL II	196 300	777 514			973 814
Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Dépréciations					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations titres mis en équivalence					
Immobilisations titres de participations					
Immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients		37 326			37 326
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III		37 326			37 326
TOTAL GENERAL (I+II+III)	196 300	814 840			1 011 140
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		249 806			
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>					
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>					
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>					

Etat des créances

	Liquidité de l'actif		
	Montant brut	Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	240	240	
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	7 035 839	7 035 839	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	865 517	865 517	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	8 015	8 015	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 296	1 296	
Charges constatées d'avance	666 834	666 834	
TOTAL	8 577 740	8 577 740	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Etat des dettes

	Degré d'exigibilité du passif			
	Montant brut	Echéances à moins d'1 an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	12 900 432	2 476 133	10 424 298	
Fournisseurs et comptes rattachés	10 918 740	2 846 518	3 383 333	4 688 889
Personnel et comptes rattachés	18 264	18 264		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 092	17 092		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	64 404	64 404		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)				
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	564 128	564 128		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	10 852 982	10 852 982		
TOTAL	35 336 043	16 839 522	13 807 631	4 688 889
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 973 036			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	776 281	5 964 267
Autres créances		8 015
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		10 424 298
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	330 041	
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	115 758	7 131
Management fees		539 969

Aucune transaction significative qui aurait été conclue à des conditions normales n'a été réalisée sur l'exercice 2017 avec des parties liées.

Accroissement et allégement de la dette future d'impôt

Accroissements et allégements	Montant	Impôts
Accroissements		
Provisions réglementées		
Subventions à réintégrer au résultat		
Allégements		
Prov. Non déductible année de dotation		
Total des déficits d'exploitation reportables		
Total des amortissements différés	8 130 048	2 276 413
Total des moins values à long terme		
TOTAL	(8 130 048)	(2 276 413)

Le taux retenu pour le calcul de l'impôt est 28%.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt - 2

Accroissements et allègements	Montant	Impôt
Accroissements		
Provisions réglementées :		
- Amortissements dérogatoires		
- Provision pour hausse des prix		
- Provision pour fluctuation des cours		
Autres :		
- Ecart de conversion actif	212 480	59 494
TOTAL	212 480	59 494
Allègements		
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :		
- Provision pour congés payés		
- Participation des salariés		
- Provision pertes de chance	212 480	59 494
- Provision clients douteux	37 326	10 451
Autres :		
- Ecart de conversion passif	36 433	10 201
TOTAL	286 239	80 146

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	(4 053 645)
- Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	(4 053 645)
Variations du capital social	
Variation des primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	
Variation des subventions d'investissement et des provisions réglementées	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	(4 053 645)
Variations du capital social	
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport ...	
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	(4 073 645)
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	4 073 645
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	(4 053 645)
Résultat de l'exercice	(4 138 885)
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	(8 192 530)

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	121 636.52	
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	121 636.52	

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	121 636.52	
418100 CLIENTS PROD.NON ENC.FACT	121 636.52	
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	121 636.52	

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 352 839.10	5 101 218.15
Dettes fiscales et sociales	90 054.41	892.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	10 442 893.51	5 102 110.15

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 352 839.10	5 101 218.15
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	1 801 450.01	1 020 662.63
408110 FACTURE NON PARVENUE - LOYER	8 551 389.09	4 080 555.52
Dettes fiscales et sociales	90 054.41	892.00
428200 DETTES PROV./CONGES PAYES	18 014.00	
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	250.41	
438200 CHARG.SOC./CONGES A PAYER	7 386.00	
448600 CHARGES A PAYER	64 404.00	892.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	10 442 893.51	5 102 110.15

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance

	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Produits d'exploitation	10 852 982	
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	10 852 982	

Charges constatées d'avance

	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016
Charges d'exploitation	666 834	
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	666 834	

Transferts de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation groupe	43 392
Total	43 392

Détail du résultat exceptionnel

Compte de résultat

	Solde		Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	Montant	%
Produits Exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
TOTAL DES PRODUITS				
Charges Exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 076.36		5 076.36	-
671200 Tax/payroll penalties	5 076.36		5 076.36	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions				
TOTAL DES CHARGES	5 076.36		5 076.36	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(5 076.36)		(5 076.36)	