

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 21/08/2020 sous le numéro de dépôt 61844

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 21-08-2020

N° DE DEPOT : 061844

N° GESTION : 2016B08784

N° SIREN : 819701988

DENOMINATION : 33 Rue La Fayette Tenant SAS

ADRESSE : 33 rue La Fayette 75009 Paris

MILLESIME : 2019

Comptes annuels

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2019	Net Au 31/12/2018
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	107 577	244 479	278 344
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	19 354 104	4 824 705	14 529 399	16 271 812
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 855 618	1 230 955	1 624 664	2 040 913
Immobilisations en cours	78 241		78 241	20 527
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	18 031 861		18 031 861	
Autres immobilisations financières				240
TOTAL (I)	40 671 882	6 163 237	34 508 644	18 611 836
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	1 938 592	41 831	1 896 762	6 551 377
Autres	1 359 959		1 359 959	1 734 395
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	12 918		12 918	8 917
TOTAL (II)	3 311 470	41 831	3 269 639	8 294 689
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	156 616		156 616	156 793
TOTAL GENERAL (I à V)	44 139 968	6 205 068	37 934 900	27 063 318

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2019	Net Au 31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel dont versé :	14 020 000	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	-6 876 081	-8 212 530
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	823 456	1 336 449
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	7 967 375	-6 856 081
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	156 616	156 792
Provisions pour charges	839 733	807 083
TOTAL (II)	996 350	963 875
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	2 372 991	8 230 297
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 008 675	14 160 419
Dettes fiscales et sociales	567 466	510 961
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	223 911	198 781
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	8 777 477	9 838 661
TOTAL (III)	28 950 520	32 939 119
Ecarts de conversion passif (IV)	20 655	16 405
TOTAL GENERAL (I à IV)	37 934 900	27 063 318
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2019 au 31/12/2019			Du 01/01/2018 Au 31/12/2018
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 352 696		16 352 696	15 674 139
Chiffre d'affaires Net	16 352 696		16 352 696	15 674 139
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			1 354 330	884 188
Autres produits			2 204	17 916
TOTAL (I)			17 709 231	16 576 244
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 *			11 870 746	11 197 125
Impôts, taxes et versements assimilés			228 166	176 562
Salaires et traitements			1 664 980	801 766
Charges sociales			600 915	332 029
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 235 017	2 283 746
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			41 831	6 489
Dotations aux provisions pour risques et charges			156 616	156 792
Autres charges			47 234	115 761
TOTAL (II)			16 845 506	15 070 270
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			863 725	1 505 974
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			23 054	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)			23 054	
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			42 247	40 107
Intérêts et charges assimilées			21 076	93 204
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			63 323	133 311
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			-40 269	-133 310
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			823 456	1 372 664

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2019
Au 31/12/2019Du 01/01/2018
Au 31/12/2018

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

Sur opérations en capital

Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions

TOTAL (VIII)**RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)**

Participations des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)**TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)****BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)****17 732 285****16 908 829****823 456****9 796****9 796****-9 796****26 418****16 576 244****15 239 794****1 336 449**

(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

23 054

21 076

93 204

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total du bilan avant répartition est de 37 934 900 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 823 456 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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 un écart 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 les comptes de la société:

The We Company 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 1^{er} 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 de l'exercice clos le 31.12.2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, 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.

Continuité d'exploitation

Les états financiers ont été préparés sur la base de l'hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu du soutien financier du groupe. WeWork Companies LLC, société tête du groupe WeWork a confirmé sa volonté et sa capacité à soutenir financièrement la société afin que cette dernière puisse faire face à ses obligations financières et puisse poursuivre son activité sur l'année à venir.

Faits caractéristiques

Le niveau d'activité de la société permet de dégager un résultat bénéficiaire sur l'exercice.

En décembre 2019, la société a procédé à une augmentation de capital de 14.000.000 € par émission de 14.000.000 nouvelles actions à 1 € au bénéfice de l'actionnaire unique WeWork France SAS. Le capital social de la société passe ainsi de 20.000 € au 31/12/2018 à 14.020.000 € au 31/12/2019.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Postérieurement à la clôture, l'épidémie de Covid-19 a généré une volatilité significative de l'économie et des marchés dont la durée, l'intensité et les impacts ne peuvent être estimés à date. Cette incertitude ne permet pas d'appréhender les conséquences de cette situation sur l'activité de la société. Cependant, la société a commencé à mettre en œuvre des mesures visant à en atténuer les effets.

Au cours du premier semestre 2020, la société a constaté une baisse de son chiffre d'affaires principalement dû à la résiliation de contrats et à des remises supplémentaires accordées aux membres actuels durant la période de confinement. Toutefois, la société n'a pas identifié de risques de liquidités et aucun site n'a été fermé en raison du Covid-19. Le volume des contrats résiliés à date ne devrait pas avoir d'incidence significative sur l'activité future à long terme de la société. La direction reste optimiste quant à la capacité de redressement de la société lorsque la situation sanitaire du pays liée au Covid-19 s'améliorera.

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 d'un prêt octroyé à la société mère WeWork France SAS pour 18 031 861 €.

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 "écart 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

Les engagements de la société en matière d'indemnité de départ à la retraite de ses salariés sont mentionnés en engagements financiers donnés.

L'estimation des engagements de départ à la retraite s'effectue selon la méthode des unités de crédits projetés, sur la base d'une hypothèse de départ à l'initiative du salarié en tenant compte des éléments suivants:

- Paramètres propres à chacun des salariés de la société (âge à la date de clôture, ancienneté, statut, taux de mortalité et salaire brut annuel),
- Données spécifiques à la société (convention collective, hypothèse de progression de la masse salariale, taux de rotation du personnel et le taux de charges sociales);
- Table de mortalité : INSEE TD-TV 14-16
- Taux d'actualisation : 0,77 %

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, comptabilisée en produits constatés d'avance 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	Effectif	Effectif N-1
Cadres	4	2
Agents de maîtrise & techniciens	29	19
Employés	4	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	37	21

Composition du capital Social

Postes concernés	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	14 000 000	1.00000	14 000 000
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)	14 020 000	1.00000	14 020 000

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	
Engagements de départ en retraite	31 858
Engagements de paiements futurs - contrat de location simple	58 333 333
TOTAL	58 365 191

Les paiements minimaux futurs de loyer dus par la société se décomposent comme suit :

A moins d'un an : 7 000 000 €

De un à cinq ans : 28 000 000 €

A plus de cinq ans : 23 333 333 €

WeWork Companies LLC supporte en son nom et pour le compte de sa filiale les garanties bancaires d'un montant de 8.750.000 € associées au bail immobilier signé par 33 RUE LA FAYETTE Tenant SAS.

ENGAGEMENTS RECUS :

[illegible]

Etat des immobilisations

Cadre A	Valeur brute en début d'exercice	Réévaluation de l'exercice	Augmentations 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., agencts. et aménagt. const.	19 352 847		40 494
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier	2 814 385		41 233
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	20 527		57 714
Avances et acomptes			
TOTAL	22 187 759		139 442
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	240		18 031 861
TOTAL	240		18 031 861
TOTAL GENERAL	22 540 056		18 171 303
Cadre B	Diminutions Virement Cession	Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalua. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine 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., agencts. et aménagt. const.	39 237	19 354 104	
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier		2 855 618	
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours		78 241	
Avances et acomptes			
TOTAL	39 237	22 287 964	
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	240	18 031 861	
TOTAL	240	18 031 861	
TOTAL GENERAL	39 237	240	40 671 882

IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Ins. gales., agencts. et aménag. des constr.	3 081 035	1 743 670	4 824 705
Inst. techniques, mat. et outillage indust.			
Inst. gales., agenc. et aménagements divers			
Matériel de transport			
Mat. de bureau et informatique, mobilier	773 472	457 482	1 230 955
Emballages récup. et divers			
	3 854 507	2 201 153	6 055 660
TOTAL GENERAL	3 928 220	2 235 017	6 163 237

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Frais d'étab. et développement (I)	
Autres postes d'immo. incorp. (II)	
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	156 792	156 616	156 792		156 616
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	807 083	42 247	9 597		839 733
TOTAL II					
	963 875	198 863	166 389		996 350
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	6 489	41 831	6 489		41 831
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III					
	6 489	41 831	6 489		41 831
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	970 365	240 694	172 878		1 038 180
Dont dotations et reprises : - d'exploitation		198 447	172 878		
Dont dotations et reprises : - financières		42 247			
Dont dotations et reprises : - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

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)	18 031 861		18 031 861
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 938 592	1 938 592	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	778 459	778 459	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	581 500	581 500	
Charges constatées d'avance	12 918	12 918	
TOTAL	21 343 331	3 311 470	18 031 861

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

18 031 861

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Etat des dettes

	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		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 étabs 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)	2 354 588	2 354 588		
Fournisseurs et comptes rattachés	17 008 675	10 561 740	3 516 510	2 930 425
Personnel et comptes rattachés	90 120	90 120		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	204 217	204 217		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	202 309	202 309		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	70 821	70 821		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	18 403	18 403		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	223 911	223 911		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 777 477	1 262 757	5 042 183	2 472 537
TOTAL	28 950 520	14 988 865	8 558 693	5 402 962

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

5 458 627

(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		18 031 861
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	1 283 532	
Autres créances		
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		18 403
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 892 321	1 874 522
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Les charges et produits d'exploitation intra-groupe s'élèvent respectivement à 2 799 120 € et 1 284 049 €.

Les charges et produits financiers intra-groupe s'élèvent à 21 076 € et 23 054 €.

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde de 18 031 861 € à la clôture de l'exercice.

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffres d'affaires	France	Étranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Études			
Prestations de services	16 352 696		16 352 696
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
TOTAL	16 352 696		16 352 696

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	823 456		823 456
+ Résultat exceptionnel			
- Participation des salariés			
Résultat comptable	823 456		823 456

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

Accroissement et allégement de la dette future d'impôt

Accroissements et allégements	Montant	Impôt
Accroissements		
Provisions réglementées		
Subventions à réintégrer au résultat		
Allégements		
Prov. non déductible année de dotation		
Total des déficits d'exploitation reportables	5 803 250	1 624 910
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-5 803 250	-1 624 910

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 :		
TOTAL		
Allègements		
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :		
- Provision pour congés payés		
- Participation des salariés		
Autres :		
Ecart de conversion passif	20 655	5 783
TOTAL	20 655	5 783

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	-6 856 081
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	-6 856 081
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	-6 856 081
Variations du capital social	14 000 000
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	1 336 449
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-1 336 449
Variations en cours d'exercice	14 000 000
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 143 919
Résultat de l'exercice	823 456
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	7 967 375

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	9 687.19	47 395.72
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	9 687.19	47 395.72

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	9 687.19	47 395.72
418100 Accrued Revenue	9 687.19	29 770.72
418200 Accrued Straight-Line Revenue: Current		17 625.00
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	9 687.19	47 395.72

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 940 423.27	8 870 352.30
Dettes fiscales et sociales	184 484.02	195 812.22
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	8 124 907.29	9 066 164.52

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 940 423.27	8 870 352.30
408100 Accrued Expenses	536 867.36	798 129.27
408110 Deferred Rent - Straight Line Amortization	7 326 062.91	8 072 223.03
408130 Accrued Expenses - Fixed Assets	77 493.00	
Dettes fiscales et sociales	184 484.02	195 812.22
428000 Accrued Expenses - Salaries & Wages	502.58	
428200 Holidays Accrual	89 617.63	35 060.48
428600 Other Accrued Charges Payable		2 961.92
438200 Social Expenses On Holidays	33 606.61	14 725.40
448600 Accrued Charges Payable	60 757.20	143 064.42
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	8 124 907.29	9 066 164.52

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation	8 777 477	9 838 661
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	8 777 477	9 838 661

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'exploitation	12 918	8 917
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	12 918	8 917

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
TOTAL		

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation de charges de personnel	1 191 049
Total	1 191 049

33 Rue La Fayette Tenant SAS
Société par actions simplifiée au capital de 14.020.000 euros
Siège social : 33 rue La Fayette - 75009 Paris
819 701 988 R.C.S. Paris

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 19 AOÛT 2020

L'AN DEUX MILLE VINGT,
Le 19 août,

La société WeWork France SAS, société par actions simplifiée au capital de 5.020.000 euros dont le siège social est situé 95 rue La Boétie, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 813 490 364, représentée par son président, Monsieur Abraham Joseph Safdie ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Agissant en qualité d'associé unique (ci-après désignée l'« **Associé Unique** »), propriétaire de la totalité des 14.020.000 actions d'un euro de valeur nominale chacune, correspondant à l'intégralité du capital social de la société 33 Rue La Fayette Tenant SAS (ci-après désignée la « **Société** »),

Après avoir rappelé :

- que l'ordonnance n°2020-318 du 25 mars 2020 a prorogé le délai pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de trois mois,
- que le délai pour approuver les comptes de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2019 est prorogé au 30 septembre 2020,

Après avoir constaté :

- que les délégués du comité social et économique ont été régulièrement informés de l'ordre du jour et de la date des présentes décisions, dans un délai suffisant,
- qu'il a eu communication, préalablement aux présentes décisions et pendant un laps de temps suffisant pour en prendre connaissance, les étudier et prendre conseil, des documents et informations lui permettant de prendre ses décisions en connaissance de cause, à savoir :
 - les comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe) arrêtés au 31 décembre 2019,
 - le rapport de gestion du président sur les opérations de la Société et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
 - le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
 - le texte des projets des décisions,
 - les statuts en vigueur de la Société,
- que le commissaire aux comptes, la société Ernst & Young Audit, a été préalablement

informé, dans une lettre qui lui été dûment adressée, de la date des présentes décisions fixée par l'Associé Unique pour l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que tous les documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa mission ont été mis à sa disposition dans un délai suffisant,

- que les présentes décisions portent sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ; dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Décision à prendre sur le renouvellement du mandat du président de la Société ; détermination de la durée de son mandat, de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

A pris, en son siège social, les décisions, ci-après :

PREMIÈRE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, décide d'approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat annexe) clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesdits comptes se soldant par un bénéfice net comptable de 823 456 euros.

L'Associé Unique constate que, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, aucune dépense ni charge visée à l'article 39-4 dudit Code, n'a été engagée par la Société au cours de l'exercice écoulé et que la Société n'a pas payé d'impôt sur les sociétés à ce titre.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du président, décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 823 456 euros au poste report à nouveau dont le solde débiteur est ramené de (6.876.081) euros à (6.052.625) euros.

L'Associé Unique constate, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

TROISIÈME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du président, prend acte que la Société n'a conclu, au cours de l'exercice écoulé, aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

L'Associé Unique prend acte que la convention suivante s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- « Mutual Services Agreement » conclue entre la Société et son Associé Unique, la société WeWork France SAS, en date du 1^{er} mai 2016.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du président, constatant que le mandat de président de la Société exercé par Monsieur Abraham Joseph Safdie arrive à échéance ce jour, décide de renouveler ledit mandat pour une nouvelle durée d'un an qui expirera à l'issue des décisions de l'Associé Unique appelé à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2020.

L'Associé Unique décide que Monsieur Abraham Joseph Safdie continuera d'exercer son mandat de président de la Société conformément aux dispositions prévues à l'article 14 des statuts au titre desquelles il dispose, à l'égard des tiers, des pouvoirs les plus étendus pour représenter et agir en toute circonstance au nom et pour le compte de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent à l'Associé Unique.

L'Associé Unique décide que Monsieur Abraham Joseph Safdie continuera de ne pas percevoir de rémunération au titre de l'exercice de son mandat de président de la Société.

L'Associé Unique décide que les frais de voyage, déplacement et de représentation engagés par Monsieur Abraham Joseph Safdie, dans le cadre de l'exercice de son mandat de président de la Société et dans l'intérêt de la Société, continueront de lui être remboursés sur présentation de justificatifs y afférents.

L'Associé Unique prend acte que Monsieur Abraham Joseph Safdie a déclaré, par avance, accepter le renouvellement de son mandat de Président de la Société et confirmer remplir les conditions légales pour l'exercer.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique décide de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

* *

*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le représentant de l'Associé Unique.

L'Associé Unique

Ab Safdie

WeWork France SAS
représentée par Abraham Joseph Safdie

33 Rue La Fayette Tenant SAS
Société par actions simplifiée au capital de 14.020.000 euros
Siège social : 33 rue La Fayette - 75009 Paris
819 701 988 R.C.S. Paris

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Cher Associé,

Conformément à la loi et aux statuts de la société 33 rue La Fayette Tenant SAS (la "**Société**"), nous avons établi le présent rapport à l'effet de (i) vous rendre compte de l'activité de la Société et des résultats de celle-ci durant l'exercice clos le 31 décembre 2019 et (ii) soumettre à votre approbation les comptes annuels de cet exercice ainsi que le projet d'affectation du résultat.

Vous aurez ensuite à examiner les autres questions portées à l'ordre du jour concernant notamment le renouvellement du mandat du président.

Il est rappelé que l'ordonnance n°2020-318 du 25 mars 2020 portant *adaptation des règles relatives à l'établissement, l'arrêté, l'audit, la revue, l'approbation et la publication des comptes et des autres documents et informations que les personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé sont tenues de déposer ou publier dans le contexte de l'épidémie de covid-19*, prise sur le fondement de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020, a prorogé de trois mois le délai pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à deux conditions : (i) que la clôture des comptes soit prévue entre le 30 septembre 2019 et l'expiration d'un délai d'un mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, et (ii) que les commissaire aux comptes n'aient pas émis leur rapport sur les comptes avant le 12 mars 2020 d'autre part.

Il est rappelé que ces deux conditions sont remplies et que le délai pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 est prorogé au 30 septembre 2020.

Tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition conformément aux dispositions légales et statutaires.

I. SITUATION DE LA SOCIETE ET DE SON ACTIVITE

I.1 Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

La Société a clôturé le 31 décembre 2019 son quatrième exercice social d'une durée de douze (12) mois.

Au cours de cet exercice l'associé unique a souscrit l'intégralité des 14.000.000 actions nouvelles d'une valeur nominale chacune de 1 euros, émises dans le contexte d'une augmentation de capital de la Société délibérée le 20 décembre 2019. Le capital social de la société est passé ainsi de 20.000 € au 31/12/2018 à 14.020.000 € au 31/12/2019.

La Société a poursuivi son activité de fourniture de services dédiés aux espaces de travail et de domiciliation de sièges sociaux.

En contrepartie de ses prestations de services dans le cadre de la location de ses espaces de travail partagés et autres locations loués, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net de 16.352.696 euros et un bénéfice net de 823.456 euros contre un bénéfice net de 1.336.449 euros lors de l'exercice précédent.

L'effectif moyen s'élève à 39 salariés.

1.2 Progrès réalisés - difficultés rencontrées

La société est en phase de lancement et de développement de ses activités et n'a pas rencontré de difficultés à ce jour.

1.3 Activité de la Société en matière de recherche et développement

La société n'a pas d'activités en matière de recherche et de développement.

1.4 Evolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir

La Société a pour objectif de poursuivre le développement de ses activités de domiciliation et de fourniture de services dédiés aux espaces de travail.

1.5 Evènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice écoulé et la date du rapport de gestion

Depuis la date de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et la date du présent rapport de gestion, en raison de l'épidémie de coronavirus et des mesures de confinement décidées par le gouvernement à compter du 17 mars, l'activité de la société depuis le début de ces mesures a été impactée à cause de la fermeture temporaire des locaux et de la suspension et/ou renégociation de certains contrats.

La société, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et de son évolution incertaine, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

Les mesures de confinement prises par le gouvernement dans le cadre de la crise sanitaire actuelle ont cependant impacté le démarrage des nouveaux projets et ont comme conséquence de repousser la date de l'équilibre financier pour la Société. Pour protéger la sécurité et la santé des collaborateurs, la société a mis en œuvre les différentes mesures mises à disposition sur le plan réglementaire et financier afin de poursuivre son activité, notamment les salariés Community associates and Community leads ont été placés en chômage partiel.

1.6 Filiales, participations et succursales

Conformément à la loi, nous vous rappelons les informations suivantes concernant les filiales, participations et succursales.

- a) Prises de participations significatives et/ou prise de contrôle de sociétés ayant leur siège social sur le territoire française - Filiales

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous confirmons qu'au cours de l'exercice écoulé, la Société (i) n'a pris aucune participation dans le capital d'une société ayant son siège en France, ni ne s'est assurée le contrôle d'une telle société, et (ii) ne détient aucune filiale, aucune participation et plus généralement ne contrôle aucune société.

- b) Participations croisées et opérations de la Société sur ses propres actions

En conformité avec les dispositions de l'article R. 233-19 du Code de Commerce, nous vous confirmons que la Société n'a pas eu à procéder à des aliénations d'actions en vue de mettre fin à des participations croisées.

Conformément à l'article L. 225-211 du Code de Commerce, nous vous précisons également que la Société n'a effectué aucune opération sur ses propres actions.

c) Etablissements secondaires et succursales

Conformément à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas d'établissement secondaire ni de succursale.

1.7 Pratiques anticoncurrentielles

En application de l'article L. 464.2 I al. 5 du Code de commerce, nous vous indiquons que la Société n'a pas fait l'objet de sanctions pécuniaires à ce titre.

2. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

2.1 Présentation des comptes clos le 31 décembre 2019

Nous vous présentons les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice 2019 sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les comptes de la Société font apparaître les résultats essentiels suivants :

	31/12/2019	31/12/2018
. CHIFFRE D'AFFAIRES NET	16 352 696	15.674.139
. Total des produits d'exploitation	17 709 231	16.576.244
. Total des charges d'exploitation	16 845 506	15.070.270
. RESULTAT D'EXPLOITATION	863 725	1.505.974
. Total des produits financiers	23 054	---
. Total des charges financières	63 323	133.311
RESULTAT FINANCIER	(40 269)	(133.311)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	823 456	1.372.664
. Total des produits exceptionnels	---	---
. Total des charges exceptionnelles	---	9.796
. RESULTAT EXCEPTIONNEL	---	(9.796)
. Impôt sur bénéfices	---	26.418
. RESULTAT	823 456	1.336.449

Nous vous rappelons que, conformément à l'article L. 233-17 du Code de commerce, la Société est exemptée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe.

2.2 Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 823.456 euros au poste report à nouveau dont le solde débiteur serait ramené de (6.876.081) euros à (6.052.625) euros.

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

2.3 Capitaux propres - continuité de l'exploitation

Les comptes et le bilan arrêté au 31 décembre 2016 ont fait ressortir des capitaux propres s'élevant à un montant de (4.053,645) euros pour un capital social de 20.000 euros, les capitaux propres devenant ainsi inférieurs à la moitié du capital social.

L'associé unique a, par décision en date du 29 septembre 2017, décidé de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société.

L'associé unique a, par décision en date du 20 décembre 2019, décidé d'augmenter le capital en numéraire et de souscrire à l'intégralité des 14.000.000 actions nouvelles d'une valeur nominale chacune de 1 euros, émises dans le contexte de ladite augmentation de capital.

Le capital social de la Société s'élève au 31 décembre 2019 à 14.020.000 euros.

2.4 Dépenses non déductibles fiscalement

Nous vous demandons, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, de prendre acte qu'aucune dépense ni charge visée à l'article 39-4 dudit Code, n'a été engagée par la Société au cours de l'exercice écoulé et que la Société n'a pas payé d'impôt sur les sociétés à ce titre.

2.5 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

Pour satisfaire aux dispositions des articles D. 441-4 du Code de commerce par application de l'article L. 441-6-1 dudit Code, un tableau est annexé au présent rapport présentant les informations relatives aux délais de paiement des dettes fournisseurs et des dettes clients au 31 décembre 2019.

2.6 Prêts consentis à des microentreprises ou petites et moyennes entreprises (PME)

En application de l'article L. 511-6 du Code Monétaire et Financier, nous vous rappelons que la Société n'a pas consenti, au cours de l'exercice écoulé, de prêts à des microentreprises ou petites et moyennes entreprises avec lesquelles elle entretient des liens exclusivement économiques et non capitalistiques.

2.7 Intégration fiscale et comptes consolidés

Nous vous rappelons que la Société 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.

En outre, les comptes de la Société sont consolidés dans les comptes de la société We Company, 115 W 18th St -New York, NY 10011, Etats -Unis.

2.8 Délégation de compétence et de pouvoir en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce et par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce, nous vous informons qu'au cours de l'exercice écoulé, l'Associé Unique n'a pas accordé de délégations de compétence et de pouvoir au Président dans le domaine des augmentations de capital.

3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - CONVENTIONS REGLEMENTEES

3.1 Contrôle du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Dans son rapport, le commissaire aux comptes communique les observations qu'il a faites à l'occasion de l'accomplissement de sa mission de contrôle des comptes.

3.2 Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce

Nous vous demandons de prendre acte des conventions réglementées qui ont été conclues, tacitement renouvelées ou terminées, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte que la convention suivante s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- « *Mutual Services Agreement* » conclue entre la Société et son associé unique, la société WeWork France SAS (« *operating companies* »), en date du 1^{er} mai 2016.

Nous vous informons, en outre, qu'il n'a été conclu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

4. SITUATION DES MANDATS

4.1. Mandats du président et des directeurs généraux

Nous vous rappelons que le mandat de président de la Société exercé par Monsieur Abraham Joseph Safdie expirera à l'issue des décisions de l'associé unique portant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous proposons de renouveler ledit mandat. Si vous décidez de le renouveler, il vous appartiendra de fixer la durée de ce mandat, les pouvoirs et la rémunération.

Le directeur général de la Société Monsieur Anthony Yazbeck a présenté sa démission du mandat social de directeur général le 10 mars 2020.

L'associé unique a, par décision en date du 18 mars 2020, constaté ladite démission et décidé de ne pas pourvoir à son remplacement.

4.2. Mandats des commissaires aux comptes

Nous vous rappelons que les mandats de la société Ernst & Young Audit, commissaire aux comptes titulaire et de la société Auditex, commissaire aux comptes suppléant, arriveront à échéance à l'issue des décisions de l'associé unique appelées à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2021.

* *

*

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-23 I 2° du Code de commerce et jusqu'à décision contraire, ce rapport ne sera plus déposé au greffe du tribunal de commerce et sera délivré à toute personne dans les conditions fixées par l'article R. 232-21-1 dudit Code.

Nous restons à votre disposition pour répondre à toutes les questions que pourraient susciter les comptes qui viennent de vous être présentés et, vous fournir toutes informations complémentaires sur l'activité de la Société.

Après la lecture du rapport établi par votre commissaire aux comptes, nous vous invitons à adopter les décisions qui vous sont proposées.

Paris, le 16 juillet 2020

Le Président

Abraham Joseph Safdie

Abraham Joseph Safdie

Annexe I
Information sur les délais de paiement des dettes fournisseurs et règlements clients
Tableau I - Factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2018 dont le terme est échu

Article D. 441 I-1°: Factures fournisseurs reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I-2°: Factures clients émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
En €	0 jour (indicateur f)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	17					8	28					78
Montant total des factures concernées (HT)	126,611	49,307	19,056	0	56,199	124,562	65,252	402,909	7,217	691	62,450	473,267
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (HT)	1.38%	0.54%	0.21%	0%	0.61%	1.36%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)							0.40 %	2.46 %	0.04 %	0 %	0.38%	2.88%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (HT)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : _____ ☐ Délais légaux : _____					☐ Délais contractuels : _____ ☐ Délais légaux : _____						



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 30 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Continuité d'exploitation » de l'annexe qui expose les éléments sous-tendant la continuité d'exploitation.

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.

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.

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 arrêté le 30 juillet 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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 :

- ▶ 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.

Paris-La Défense, le 31 juillet 2020

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Frédéric Martineau



Elleen Missotten

Comptes annuels

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2019	Net Au 31/12/2018
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	107 577	244 479	278 344
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	19 354 104	4 824 705	14 529 399	16 271 812
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 855 618	1 230 955	1 624 664	2 040 913
Immobilisations en cours	78 241		78 241	20 527
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	18 031 861		18 031 861	
Autres immobilisations financières				240
TOTAL (I)	40 671 882	6 163 237	34 508 644	18 611 836
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	1 938 592	41 831	1 896 762	6 551 377
Autres	1 359 959		1 359 959	1 734 395
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	12 918		12 918	8 917
TOTAL (II)	3 311 470	41 831	3 269 639	8 294 689
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	156 616		156 616	156 793
TOTAL GENERAL (I à V)	44 139 968	6 205 068	37 934 900	27 063 318

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2019	Net Au 31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel dont versé :	14 020 000	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	-6 876 081	-8 212 530
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	823 456	1 336 449
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	7 967 375	-6 856 081
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	156 616	156 792
Provisions pour charges	839 733	807 083
TOTAL (II)	996 350	963 875
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	2 372 991	8 230 297
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 008 675	14 160 419
Dettes fiscales et sociales	567 466	510 961
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	223 911	198 781
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	8 777 477	9 838 661
TOTAL (III)	28 950 520	32 939 119
Ecarts de conversion passif (IV)	20 655	16 405
TOTAL GENERAL (I à IV)	37 934 900	27 063 318
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2019 au 31/12/2019			Du 01/01/2018 Au 31/12/2018
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 352 696		16 352 696	15 674 139
Chiffre d'affaires Net	16 352 696		16 352 696	15 674 139
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			1 354 330	884 188
Autres produits			2 204	17 916
TOTAL (I)			17 709 231	16 576 244
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 *			11 870 746	11 197 125
Impôts, taxes et versements assimilés			228 166	176 562
Salaires et traitements			1 664 980	801 766
Charges sociales			600 915	332 029
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 235 017	2 283 746
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			41 831	6 489
Dotations aux provisions pour risques et charges			156 616	156 792
Autres charges			47 234	115 761
TOTAL (II)			16 845 506	15 070 270
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			863 725	1 505 974
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			23 054	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)			23 054	
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			42 247	40 107
Intérêts et charges assimilées			21 076	93 204
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			63 323	133 311
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			-40 269	-133 310
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			823 456	1 372 664

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2019
Au 31/12/2019Du 01/01/2018
Au 31/12/2018

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

Sur opérations en capital

Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions

TOTAL (VIII)**RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)**

Participations des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)**TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)****BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)****17 732 285****16 908 829****823 456****9 796****9 796****-9 796****26 418****16 576 244****15 239 794****1 336 449**

(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

23 054

21 076

93 204

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total du bilan avant répartition est de 37 934 900 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 823 456 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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 un écart 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 les comptes de la société:

The We Company 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 1^{er} 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 de l'exercice clos le 31.12.2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, 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.

Continuité d'exploitation

Les états financiers ont été préparés sur la base de l'hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu du soutien financier du groupe. WeWork Companies LLC, société tête du groupe WeWork a confirmé sa volonté et sa capacité à soutenir financièrement la société afin que cette dernière puisse faire face à ses obligations financières et puisse poursuivre son activité sur l'année à venir.

Faits caractéristiques

Le niveau d'activité de la société permet de dégager un résultat bénéficiaire sur l'exercice.

En décembre 2019, la société a procédé à une augmentation de capital de 14.000.000 € par émission de 14.000.000 nouvelles actions à 1 € au bénéfice de l'actionnaire unique WeWork France SAS. Le capital social de la société passe ainsi de 20.000 € au 31/12/2018 à 14.020.000 € au 31/12/2019.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Postérieurement à la clôture, l'épidémie de Covid-19 a généré une volatilité significative de l'économie et des marchés dont la durée, l'intensité et les impacts ne peuvent être estimés à date. Cette incertitude ne permet pas d'appréhender les conséquences de cette situation sur l'activité de la société. Cependant, la société a commencé à mettre en œuvre des mesures visant à en atténuer les effets.

Au cours du premier semestre 2020, la société a constaté une baisse de son chiffre d'affaires principalement dû à la résiliation de contrats et à des remises supplémentaires accordées aux membres actuels durant la période de confinement. Toutefois, la société n'a pas identifié de risques de liquidités et aucun site n'a été fermé en raison du Covid-19. Le volume des contrats résiliés à date ne devrait pas avoir d'incidence significative sur l'activité future à long terme de la société. La direction reste optimiste quant à la capacité de redressement de la société lorsque la situation sanitaire du pays liée au Covid-19 s'améliorera.

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 d'un prêt octroyé à la société mère WeWork France SAS pour 18 031 861 €.

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 "écart 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

Les engagements de la société en matière d'indemnité de départ à la retraite de ses salariés sont mentionnés en engagements financiers donnés.

L'estimation des engagements de départ à la retraite s'effectue selon la méthode des unités de crédits projetés, sur la base d'une hypothèse de départ à l'initiative du salarié en tenant compte des éléments suivants:

- Paramètres propres à chacun des salariés de la société (âge à la date de clôture, ancienneté, statut, taux de mortalité et salaire brut annuel),
- Données spécifiques à la société (convention collective, hypothèse de progression de la masse salariale, taux de rotation du personnel et le taux de charges sociales);
- Table de mortalité : INSEE TD-TV 14-16
- Taux d'actualisation : 0,77 %

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, comptabilisée en produits constatés d'avance 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	Effectif	Effectif N-1
Cadres	4	2
Agents de maîtrise & techniciens	29	19
Employés	4	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	37	21

Composition du capital Social

Postes concernés	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	14 000 000	1.00000	14 000 000
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)	14 020 000	1.00000	14 020 000

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	
Engagements de départ en retraite	31 858
Engagements de paiements futurs - contrat de location simple	58 333 333
TOTAL	58 365 191

Les paiements minimaux futurs de loyer dus par la société se décomposent comme suit :

A moins d'un an : 7 000 000 €

De un à cinq ans : 28 000 000 €

A plus de cinq ans : 23 333 333 €

WeWork Companies LLC supporte en son nom et pour le compte de sa filiale les garanties bancaires d'un montant de 8.750.000 € associées au bail immobilier signé par 33 RUE LA FAYETTE Tenant SAS.

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
TOTAL	

Etat des immobilisations

Cadre A	Valeur brute en début d'exercice		Augmentations	
			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., agencts. et aménagt. const.		19 352 847		40 494
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier		2 814 385		41 233
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		20 527		57 714
Avances et acomptes				
TOTAL		22 187 759		139 442
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		240		18 031 861
TOTAL		240		18 031 861
TOTAL GENERAL		22 540 056		18 171 303
Cadre B	Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévaluat. légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine 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., agencts. et aménagt. const.		39 237	19 354 104	
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier			2 855 618	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			78 241	
Avances et acomptes				
TOTAL		39 237	22 287 964	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		240	18 031 861	
TOTAL		240	18 031 861	
TOTAL GENERAL		39 237	40 671 882	

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.	73 713	33 864		107 577	
	73 713	33 864		107 577	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Ins. gales., agencts. et aménag. des constr.	3 081 035	1 743 670		4 824 705	
Inst. techniques, mat. et outillage indust.					
Inst. gales., agenc. et aménagements divers					
Matériel de transport					
Mat. de bureau et informatique, mobilier	773 472	457 482		1 230 955	
Emballages récup. et divers					
	3 854 507	2 201 153		6 055 660	
TOTAL GENERAL	3 928 220	2 235 017		6 163 237	
Ventil. mouvements provision amortissements dérogatoires					
Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES	Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	
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	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	156 792	156 616	156 792		156 616
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	807 083	42 247	9 597		839 733
TOTAL II					
	963 875	198 863	166 389		996 350
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	6 489	41 831	6 489		41 831
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III					
	6 489	41 831	6 489		41 831
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	970 365	240 694	172 878		1 038 180
Dont dotations et reprises : - d'exploitation		198 447	172 878		
Dont dotations et reprises : - financières		42 247			
Dont dotations et reprises : - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

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)	18 031 861		18 031 861
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 938 592	1 938 592	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	778 459	778 459	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	581 500	581 500	
Charges constatées d'avance	12 918	12 918	
	TOTAL	21 343 331	3 311 470
			18 031 861

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

18 031 861

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Etat des dettes

	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		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 étabs 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)	2 354 588	2 354 588		
Fournisseurs et comptes rattachés	17 008 675	10 561 740	3 516 510	2 930 425
Personnel et comptes rattachés	90 120	90 120		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	204 217	204 217		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	202 309	202 309		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	70 821	70 821		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	18 403	18 403		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	223 911	223 911		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 777 477	1 262 757	5 042 183	2 472 537
TOTAL	28 950 520	14 988 865	8 558 693	5 402 962

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

5 458 627

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Éléments 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		18 031 861
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	1 283 532	
Autres créances		
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		18 403
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 892 321	1 874 522
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Les charges et produits d'exploitation intra-groupe s'élèvent respectivement à 2 799 120 € et 1 284 049 €.

Les charges et produits financiers intra-groupe s'élèvent à 21 076 € et 23 054 €.

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde de 18 031 861 € à la clôture de l'exercice.

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffres d'affaires	France	Étranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Études			
Prestations de services	16 352 696		16 352 696
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
	TOTAL	16 352 696	16 352 696

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	823 456		823 456
+ Résultat exceptionnel			
- Participation des salariés			
Résultat comptable	823 456		823 456

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Accroissements et allègements	Montant	Impôt
Accroissements		
Provisions réglementées		
Subventions à réintégrer au résultat		
Allègements		
Prov. non déductible année de dotation		
Total des déficits d'exploitation reportables	5 803 250	1 624 910
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-5 803 250	-1 624 910

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 :		
TOTAL		
Allègements		
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :		
- Provision pour congés payés		
- Participation des salariés		
Autres :		
Ecart de conversion passif	20 655	5 783
TOTAL	20 655	5 783

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	-6 856 081
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	-6 856 081
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	-6 856 081
Variations du capital social	14 000 000
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	1 336 449
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-1 336 449
Variations en cours d'exercice	14 000 000
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 143 919
Résultat de l'exercice	823 456
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	7 967 375

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	9 687.19	47 395.72
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	9 687.19	47 395.72

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	9 687.19	47 395.72
418100 Accrued Revenue	9 687.19	29 770.72
418200 Accrued Straight-Line Revenue: Current		17 625.00
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	9 687.19	47 395.72

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 940 423.27	8 870 352.30
Dettes fiscales et sociales	184 484.02	195 812.22
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	8 124 907.29	9 066 164.52

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 940 423.27	8 870 352.30
408100 Accrued Expenses	536 867.36	798 129.27
408110 Deferred Rent - Straight Line Amortization	7 326 062.91	8 072 223.03
408130 Accrued Expenses - Fixed Assets	77 493.00	
Dettes fiscales et sociales	184 484.02	195 812.22
428000 Accrued Expenses - Salaries & Wages	502.58	
428200 Holidays Accrual	89 617.63	35 060.48
428600 Other Accrued Charges Payable		2 961.92
438200 Social Expenses On Holidays	33 606.61	14 725.40
448600 Accrued Charges Payable	60 757.20	143 064.42
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	8 124 907.29	9 066 164.52

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation	8 777 477	9 838 661
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	8 777 477	9 838 661

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'exploitation	12 918	8 917
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	12 918	8 917

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
TOTAL		

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation de charges de personnel	1 191 049
Total	1 191 049