

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 27/07/2021 sous le numéro de dépôt 73499



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 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 30 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Frédéric Martineau

Elleen Missotten

Comptes annuels

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2020	Net Au 31/12/2019
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	139 472	212 585	244 479
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	18 930 430	6 308 659	12 621 771	14 529 399
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 323 007	1 749 472	1 573 535	1 624 664
Immobilisations en cours	93 198		93 198	78 241
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	15 794 853		15 794 853	18 031 861
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	38 493 544	8 197 603	30 295 942	34 508 644
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	1 277 383	539 216	738 167	1 896 762
Autres	5 836 385		5 836 385	1 359 959
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	129 378		129 378	12 918
TOTAL (II)	7 243 146	539 216	6 703 930	3 269 639
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)	263 685		263 685	156 616
TOTAL GENERAL (I à V)	46 000 375	8 736 819	37 263 557	37 934 900

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2020	Net Au 31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel dont versé :	14 020 000	14 020 000
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	-6 052 625	-6 876 081
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-346 052	823 456
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	7 621 324	7 967 375
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	263 685	156 616
Provisions pour charges		839 733
TOTAL (II)	263 685	996 350
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	13 289 873	2 372 991
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 242 277	17 008 675
Dettes fiscales et sociales	769 250	567 466
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	232 701	223 911
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	7 773 505	8 777 477
TOTAL (III)	29 307 605	28 950 520
Ecarts de conversion passif (IV)	70 942	20 655
TOTAL GENERAL (I à IV)	37 263 557	37 934 900
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2020 au 31/12/2020			Du 01/01/2019 Au 31/12/2019
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	13 869 843		13 869 843	16 352 696
Chiffre d'affaires Net	13 869 843		13 869 843	16 352 696
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			2 834 809	1 354 330
Autres produits			33 618	2 204
TOTAL (I)			16 738 270	17 709 231
Charges d'exploitation (2)				
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 *			10 870 552	11 870 746
Impôts, taxes et versements assimilés			239 861	228 166
Salaires et traitements			2 474 264	1 664 980
Charges sociales			924 962	600 915
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 270 840	2 235 017
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			539 216	41 831
Dotations aux provisions pour risques et charges			263 685	156 616
Autres charges			87 554	47 234
TOTAL (II)			17 670 933	16 845 506
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-932 663	863 725
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			205 349	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)			205 349	23 054
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			18 272	42 247
Intérêts et charges assimilées (4)				21 076
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			18 272	63 323
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			187 077	-40 269
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-745 586	823 456

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2020
Au 31/12/2020Du 01/01/2019
Au 31/12/2019

Produits exceptionnels

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

399 534

Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge

TOTAL (VII)

399 534

Charges exceptionnelles

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions

TOTAL (VIII)

RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)

399 534

Participations des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)

17 343 153

17 732 285

TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)

17 689 204

16 908 829

BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)

-346 052

823 456

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

205 349

23 054

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

21 076

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2020 dont le total du bilan avant répartition est de 37 263 557 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : -346 052 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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:

WeWork Inc. 251 Little Falls Drive, Wilmington, DE 19808

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 31.12.2020 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 de l'exploitation de la Société. WeWork Companies LLC, société tête du groupe WeWork, a confirmé son intention et sa capacité actuelles à soutenir financièrement la société pour faire face à ses obligations au cours de l'année à venir.

Faits caractéristiques

La crise mondiale du COVID-19 a provoqué une volatilité importante au sein des marchés économiques, pour lesquels la durée et l'étendue de l'épidémie et l'impact économique qui en résulte ne peuvent être prédits. L'ampleur de l'impact ultime du COVID-19 reste incertaine à date et, par conséquent, nous ne pouvons estimer l'impact global sur les opérations de la société. Néanmoins, la société a mis en œuvre des mesures visant à en atténuer les effets.

Au cours de l'année, la société a connu une baisse de ses revenus, principalement attribuable à un taux de résiliation clients plus élevé et aux remises supplémentaires accordées aux membres existants pendant la période de confinement. Le taux de résiliation clients a considérablement augmenté au cours du premier semestre 2020, mais s'est stabilisé depuis. La société n'a fermé aucun site d'exploitation du fait de la crise du Covid-19. Le nombre et la portée des contrats d'adhésion résiliés à ce jour ne devraient pas avoir d'impact significatif sur l'avenir à long terme de l'entreprise. La société a connu une augmentation de la demande au cours des deux derniers mois de l'année.

En raison de la pandémie, un certain nombre de salarié ont été mis en activité partielle pendant les mois d'avril, mai, novembre et décembre 2020. Le montant total de l'aide s'est élevé à 105.000 € et a été reçu au cours du premier trimestre 2021.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Au cours du premier semestre de 2021, la société a lentement commencé à se remettre des impacts de la crise du Covid-19. Au premier trimestre, la demande a augmenté et le pourcentage de résiliation a diminué malgré le couvre-feu et le travail à domicile au cours du premier trimestre 2021. Cependant, le confinement a eu un impact négatif sur le deuxième trimestre 2021.

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 : durée résiduelle du bail jusqu'à 20 ans,
- . Equipement : 3 et 5 ans
- . Mobilier : 7 ans

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont exclusivement constituées d'un prêt octroyé à la société mère WeWork France SAS pour 15 794 853 €.

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.

Les avances de trésorerie inter compagnies présentées en 2019 en créances clients ou dettes fournisseurs sont présentées en 2020 en autres créances ou en dettes financières.

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

Suite à la revue de l'analyse du risque lié à la remise en état des biens loués, la société a procédé à la reprise de la provision sur l'exercice.

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 15-17
- Taux d'actualisation : 0,34 %

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.

Parties Liées

Le montant du chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice avec les parties liées s'élève à 309 977 €.

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	4
Agents de maîtrise & techniciens	41	29
Employés	10	4
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	55	37

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	14 020 000	1.00000	14 020 000
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	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	78 086
Engagements de paiements futurs - contrat de location simple	51 326 923
TOTAL	51 405 009

Les paiements minimaux futurs de loyer dus par période 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 : 16 326 923 €

WeWork Companies LLC supporte en son nom 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.		19 354 104		271 271
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier		2 855 618		467 389
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		78 241		57 472
Avances et acomptes				
TOTAL		22 287 964		796 132
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		18 031 861		
TOTAL		18 031 861		
TOTAL GENERAL		40 671 882		796 132
Cadre B	Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalua. 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.		694 945	18 930 430	
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier			3 323 007	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		42 515	93 198	
Avances et acomptes				
TOTAL		737 460	22 346 635	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		2 237 009	15 794 853	
TOTAL		2 237 009	15 794 853	
TOTAL GENERAL		2 974 469	38 493 544	

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.	107 577	31 895		139 472			
	107 577	31 895		139 472			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Ins. gales., agencts. et aménag. des constr.	4 824 705	1 720 428	236 474	6 308 659			
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau et informatique, mobilier	1 230 955	518 517		1 749 472			
Emballages récup. et divers							
	6 055 660	2 238 945	236 474	8 058 131			
TOTAL GENERAL	6 163 237	2 270 840	236 474	8 197 603			
	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		Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'étab. et développement (I)							
Autres postes d'immo. incorp. (II)							
TOTAL							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gales., agencts. et aménag. des constr.							
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers.							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE	TOTAL GENERAL NON VENTILE	TOTAL GENERAL NON VENTILE	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	156 616	263 685	156 616		263 685
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	839 733	18 272	858 005		
TOTAL II					
	996 350	281 957	1 014 621		263 685
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	41 831	539 216	41 831		539 216
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III					
	41 831	539 216	41 831		539 216
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	1 038 180	821 173	1 056 452		802 901
Dont dotations et reprises : - d'exploitation		802 901	198 447		
Dont dotations et reprises : - financières		18 272			
Dont dotations et reprises : - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Etat des créances

	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	15 794 853		15 794 853
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 277 383	1 277 383	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 221	2 221	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 625 142	1 625 142	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	104 957	104 957	
Groupe et associés (2)	4 066 929	4 066 929	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	37 136	37 136	
Charges constatées d'avance	129 378	129 378	
TOTAL	23 037 998	7 243 146	15 794 853

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

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

2 237 009

(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 étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	1 707 894	1 707 894		
Fournisseurs et comptes rattachés	7 242 277	1 676 529	3 519 257	2 046 490
Personnel et comptes rattachés	269 997	269 997		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	290 295	290 295		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	167 221	167 221		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	41 737	41 737		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	11 581 979	11 581 979		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	232 701	232 701		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	7 773 505	1 306 201	5 027 951	1 439 353
TOTAL	29 307 605	17 274 554	8 547 208	3 485 843

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		15 794 853
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	4 066 929	
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	8 222 344	3 359 635
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Les charges et produits d'exploitation intragroupe s'élèvent à 1 625 802 € et 2 636 362 €

Les produits financiers intra-groupe s'élèvent à 205 349 €

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde de 15 794 853 € à la clôture de l'exercice.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	-745 586		-745 586
+ Résultat exceptionnel	399 534		399 534
- Participation des salariés			
Résultat comptable	-346 052		-346 052

Le taux retenu pour le calcul de l'impôt sur les sociétés est de 26,5 %.

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	5 725 339	1 517 215
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-5 725 339	-1 517 215

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	70 942	18 800
TOTAL	70 942	18 800

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	7 967 375
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	7 967 375
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	7 967 375
Variations du capital social	
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport ...	
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	823 456
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-823 456
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 967 375
Résultat de l'exercice	-346 052
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	7 621 324

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
	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3 979.58	9 687.19
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	3 979.58	9 687.19

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3 979.58	9 687.19
41810000 Accrued Revenue	3 979.58	9 687.19
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	3 979.58	9 687.19

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 188 028.86	7 940 423.27
Dettes fiscales et sociales	455 053.96	184 484.02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	7 643 082.82	8 124 907.29

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 188 028.86	7 940 423.27
40810000 Accrued Expenses	660 425.15	536 867.36
40811000 Deferred Rent - Straight Line Amortization	6 445 560.91	7 326 062.91
40813000 Accrued Expenses - Fixed Assets	82 042.80	77 493.00
Dettes fiscales et sociales	455 053.96	184 484.02
42800000 Accrued Expenses - Salaries & Wages		502.58
42820000 Holidays Accrual	163 529.03	89 617.63
42860000 Other Accrued Charges Payable	106 468.17	
43800000 Accrued Payroll - Federal Taxes	35 385.09	
43810000 Accrued Employee Benefits - Vision / Dental / Insurance	10 816.71	
43820000 Social Expenses On Holidays	75 416.26	33 606.61
43860000 Payroll taxes on bonus/sales inc. accrual	31 075.70	
44860000 Accrued Charges Payable	32 363.00	60 757.20
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	7 643 082.82	8 124 907.29

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation	7 773 505	8 777 477
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	7 773 505	8 777 477

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'exploitation	129 378	12 918
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	129 378	12 918

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
reprise provision remise en état des biens loués		399 534
TOTAL		399 534

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation de charges de personnel	2 636 362
Total	2 636 362

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 30 JUIN 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le 30 JUIN,

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 Justin Bradley Jones 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 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 2020,
 - le rapport de gestion du président sur les opérations de la Société et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
 - le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
 - 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 de la date des présentes décisions fixée par l'Associé Unique pour l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020 ; dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- 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 ;
- Décision à prendre sur le renouvellement du mandat du directeur général 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 2020, décide d'approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat annexe) clos le 31 décembre 2020, 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 une perte d'un montant de (346 052) 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 la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant de (346 052) euros au poste report à nouveau dont le solde débiteur est ramené de (6.052.625) euros à (6 398 677) 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 2020 :

- « 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, constatant que le mandat de président de la Société exercé par Monsieur Justin Bradley Jones 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 2021.

L'Associé Unique décide que Monsieur Justin Bradley Jones 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 Justin Bradley Jones 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 Justin Bradley Jones, 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 Justin Bradley Jones 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, constatant que le mandat de directeur général exercé par Madame Rebecca Nachanakian 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 2021.

L'Associé Unique décide que Madame Rebecca Nachanakian continuera d'exercer son mandat de directeur général de la Société conformément aux dispositions prévues à l'article 15 des statuts au titre desquelles il dispose, des mêmes pouvoirs que le président 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 Madame Rebecca Nachanakian continuera de ne pas percevoir de rémunération au titre de l'exercice de son mandat de directeur général de la Société.

L'Associé Unique décide que les frais de voyage, déplacement et de représentation engagés par Madame Rebecca Nachanakian, dans le cadre de l'exercice de son mandat de directeur général 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 Madame Rebecca Nachanakian a déclaré, par avance, accepter le renouvellement de son mandat de directeur général de la Société et confirmer remplir les conditions légales pour l'exercer.

SIXIEME 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

DocuSigned by:

Justin B. Jones

DBF43DA61CE64B4...

WeWork France SAS

représentée par Justin Bradley Jones



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 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 30 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Frédéric Martineau

Elleen Missotten

Comptes annuels

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2020	Net Au 31/12/2019
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	139 472	212 585	244 479
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	18 930 430	6 308 659	12 621 771	14 529 399
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 323 007	1 749 472	1 573 535	1 624 664
Immobilisations en cours	93 198		93 198	78 241
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	15 794 853		15 794 853	18 031 861
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	38 493 544	8 197 603	30 295 942	34 508 644
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	1 277 383	539 216	738 167	1 896 762
Autres	5 836 385		5 836 385	1 359 959
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	129 378		129 378	12 918
TOTAL (II)	7 243 146	539 216	6 703 930	3 269 639
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)	263 685		263 685	156 616
TOTAL GENERAL (I à V)	46 000 375	8 736 819	37 263 557	37 934 900

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2020	Net Au 31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel dont versé :	14 020 000	14 020 000
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	-6 052 625	-6 876 081
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-346 052	823 456
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	7 621 324	7 967 375
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	263 685	156 616
Provisions pour charges		839 733
TOTAL (II)	263 685	996 350
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	13 289 873	2 372 991
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 242 277	17 008 675
Dettes fiscales et sociales	769 250	567 466
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	232 701	223 911
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	7 773 505	8 777 477
TOTAL (III)	29 307 605	28 950 520
Ecarts de conversion passif (IV)	70 942	20 655
TOTAL GENERAL (I à IV)	37 263 557	37 934 900
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2020 au 31/12/2020			Du 01/01/2019 Au 31/12/2019
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	13 869 843		13 869 843	16 352 696
Chiffre d'affaires Net	13 869 843		13 869 843	16 352 696
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			2 834 809	1 354 330
Autres produits			33 618	2 204
TOTAL (I)			16 738 270	17 709 231
Charges d'exploitation (2)				
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 *			10 870 552	11 870 746
Impôts, taxes et versements assimilés			239 861	228 166
Salaires et traitements			2 474 264	1 664 980
Charges sociales			924 962	600 915
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 270 840	2 235 017
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			539 216	41 831
Dotations aux provisions pour risques et charges			263 685	156 616
Autres charges			87 554	47 234
TOTAL (II)			17 670 933	16 845 506
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-932 663	863 725
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			205 349	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)			205 349	23 054
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			18 272	42 247
Intérêts et charges assimilées (4)				21 076
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			18 272	63 323
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			187 077	-40 269
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-745 586	823 456

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2020
Au 31/12/2020Du 01/01/2019
Au 31/12/2019

Produits exceptionnels

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

399 534

Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge

TOTAL (VII)**399 534**

Charges exceptionnelles

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions

TOTAL (VIII)**RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)****399 534**

Participations des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)**17 343 153****17 732 285****TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)****17 689 204****16 908 829****BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)****-346 052****823 456**

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

205 349

23 054

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

21 076

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2020 dont le total du bilan avant répartition est de 37 263 557 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : -346 052 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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:

WeWork Inc. 251 Little Falls Drive, Wilmington, DE 19808

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 31.12.2020 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 de l'exploitation de la Société. WeWork Companies LLC, société tête du groupe WeWork, a confirmé son intention et sa capacité actuelles à soutenir financièrement la société pour faire face à ses obligations au cours de l'année à venir.

Faits caractéristiques

La crise mondiale du COVID-19 a provoqué une volatilité importante au sein des marchés économiques, pour lesquels la durée et l'étendue de l'épidémie et l'impact économique qui en résulte ne peuvent être prédits. L'ampleur de l'impact ultime du COVID-19 reste incertaine à date et, par conséquent, nous ne pouvons estimer l'impact global sur les opérations de la société. Néanmoins, la société a mis en œuvre des mesures visant à en atténuer les effets.

Au cours de l'année, la société a connu une baisse de ses revenus, principalement attribuable à un taux de résiliation clients plus élevé et aux remises supplémentaires accordées aux membres existants pendant la période de confinement. Le taux de résiliation clients a considérablement augmenté au cours du premier semestre 2020, mais s'est stabilisé depuis. La société n'a fermé aucun site d'exploitation du fait de la crise du Covid-19. Le nombre et la portée des contrats d'adhésion résiliés à ce jour ne devraient pas avoir d'impact significatif sur l'avenir à long terme de l'entreprise. La société a connu une augmentation de la demande au cours des deux derniers mois de l'année.

En raison de la pandémie, un certain nombre de salarié ont été mis en activité partielle pendant les mois d'avril, mai, novembre et décembre 2020. Le montant total de l'aide s'est élevé à 105.000 € et a été reçu au cours du premier trimestre 2021.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Au cours du premier semestre de 2021, la société a lentement commencé à se remettre des impacts de la crise du Covid-19. Au premier trimestre, la demande a augmenté et le pourcentage de résiliation a diminué malgré le couvre-feu et le travail à domicile au cours du premier trimestre 2021. Cependant, le confinement a eu un impact négatif sur le deuxième trimestre 2021.

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 : durée résiduelle du bail jusqu'à 20 ans,
- . Equipement : 3 et 5 ans
- . Mobilier : 7 ans

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont exclusivement constituées d'un prêt octroyé à la société mère WeWork France SAS pour 15 794 853 €.

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.

Les avances de trésorerie inter compagnies présentées en 2019 en créances clients ou dettes fournisseurs sont présentées en 2020 en autres créances ou en dettes financières.

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

Suite à la revue de l'analyse du risque lié à la remise en état des biens loués, la société a procédé à la reprise de la provision sur l'exercice.

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 15-17
- Taux d'actualisation : 0,34 %

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.

Parties Liées

Le montant du chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice avec les parties liées s'élève à 309 977 €.

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	4
Agents de maîtrise & techniciens	41	29
Employés	10	4
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	55	37

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	14 020 000	1.00000	14 020 000
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	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	78 086
Engagements de paiements futurs - contrat de location simple	51 326 923
TOTAL	51 405 009

Les paiements minimaux futurs de loyer dus par période 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 : 16 326 923 €

WeWork Companies LLC supporte en son nom 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	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.	19 354 104		271 271
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier	2 855 618		467 389
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	78 241		57 472
Avances et acomptes			
TOTAL	22 287 964		796 132
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	18 031 861		
TOTAL	18 031 861		
TOTAL GENERAL	40 671 882		796 132
Cadre B	Diminutions	Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévaluat. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
	Virement	Cession	
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			352 057
TOTAL			352 057
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Inst. gales., agencts. et aménagt. const	694 945		18 930 430
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier			3 323 007
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	42 515		93 198
Avances et acomptes			
TOTAL	737 460		22 346 635
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 237 009		15 794 853
TOTAL	2 237 009		15 794 853
TOTAL GENERAL	2 974 469		38 493 544

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.	107 577	31 895		139 472			
	107 577	31 895		139 472			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Ins. gales., agencts. et aménag. des constr.	4 824 705	1 720 428	236 474	6 308 659			
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau et informatique, mobilier	1 230 955	518 517		1 749 472			
Emballages récup. et divers							
	6 055 660	2 238 945	236 474	8 058 131			
TOTAL GENERAL	6 163 237	2 270 840	236 474	8 197 603			
	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		Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'étab. et développement (I)							
Autres postes d'immo. incorp. (II)							
TOTAL							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gales., agencts. et aménag. des constr.							
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers.							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE	TOTAL GENERAL NON VENTILE	TOTAL GENERAL NON VENTILE	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	156 616	263 685	156 616		263 685
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	839 733	18 272	858 005		
TOTAL II					
	996 350	281 957	1 014 621		263 685
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	41 831	539 216	41 831		539 216
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III					
	41 831	539 216	41 831		539 216
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	1 038 180	821 173	1 056 452		802 901
Dont dotations et reprises : - d'exploitation		802 901	198 447		
Dont dotations et reprises : - financières		18 272			
Dont dotations et reprises : - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Etat des créances

	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	15 794 853		15 794 853
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 277 383	1 277 383	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 221	2 221	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 625 142	1 625 142	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	104 957	104 957	
Groupe et associés (2)	4 066 929	4 066 929	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	37 136	37 136	
Charges constatées d'avance	129 378	129 378	
TOTAL	23 037 998	7 243 146	15 794 853

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

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

2 237 009

(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)	1 707 894	1 707 894		
Fournisseurs et comptes rattachés	7 242 277	1 676 529	3 519 257	2 046 490
Personnel et comptes rattachés	269 997	269 997		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	290 295	290 295		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	167 221	167 221		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	41 737	41 737		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	11 581 979	11 581 979		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	232 701	232 701		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	7 773 505	1 306 201	5 027 951	1 439 353
TOTAL	29 307 605	17 274 554	8 547 208	3 485 843

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		15 794 853
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	4 066 929	
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	8 222 344	3 359 635
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Les charges et produits d'exploitation intragroupe s'élèvent à 1 625 802 € et 2 636 362 €

Les produits financiers intra-groupe s'élèvent à 205 349 €

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde de 15 794 853 € à la clôture de l'exercice.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	-745 586		-745 586
+ Résultat exceptionnel	399 534		399 534
- Participation des salariés			
Résultat comptable	-346 052		-346 052

Le taux retenu pour le calcul de l'impôt sur les sociétés est de 26,5 %.

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	5 725 339	1 517 215
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-5 725 339	-1 517 215

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	70 942	18 800
TOTAL	70 942	18 800

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	7 967 375
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	7 967 375
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	7 967 375
Variations du capital social	
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport ...	
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	823 456
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-823 456
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 967 375
Résultat de l'exercice	-346 052
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	7 621 324

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
	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3 979.58	9 687.19
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	3 979.58	9 687.19

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3 979.58	9 687.19
41810000 Accrued Revenue	3 979.58	9 687.19
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	3 979.58	9 687.19

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 188 028.86	7 940 423.27
Dettes fiscales et sociales	455 053.96	184 484.02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	7 643 082.82	8 124 907.29

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 188 028.86	7 940 423.27
40810000 Accrued Expenses	660 425.15	536 867.36
40811000 Deferred Rent - Straight Line Amortization	6 445 560.91	7 326 062.91
40813000 Accrued Expenses - Fixed Assets	82 042.80	77 493.00
Dettes fiscales et sociales	455 053.96	184 484.02
42800000 Accrued Expenses - Salaries & Wages		502.58
42820000 Holidays Accrual	163 529.03	89 617.63
42860000 Other Accrued Charges Payable	106 468.17	
43800000 Accrued Payroll - Federal Taxes	35 385.09	
43810000 Accrued Employee Benefits - Vision / Dental / Insurance	10 816.71	
43820000 Social Expenses On Holidays	75 416.26	33 606.61
43860000 Payroll taxes on bonus/sales inc. accrual	31 075.70	
44860000 Accrued Charges Payable	32 363.00	60 757.20
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	7 643 082.82	8 124 907.29

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation	7 773 505	8 777 477
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	7 773 505	8 777 477

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'exploitation	129 378	12 918
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	129 378	12 918

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
reprise provision remise en état des biens loués		399 534
TOTAL		399 534

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation de charges de personnel	2 636 362
Total	2 636 362