

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 02/12/2022 sous le numéro de dépôt 154116



20221541162021

DATE DEPOT : 02/12/2022

N° DE DEPOT : 154116

N° GESTION : 2016B08784

N° SIREN : 819701988

DENOMINATION : 33 Rue La Fayette Tenant SAS

ADRESSE : 33 rue La Fayette 75009 Paris

MILLESIME : 2021

Certifiés Conformes

SAS 33 RUE LA FAYETTE TENANT | Comptes annuels

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2021	Net Au 31/12/2020
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	166 249	185 808	212 585
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	19 091 498	8 041 239	11 050 259	12 621 771
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 513 230	2 319 483	1 193 747	1 573 535
Immobilisations en cours				93 198
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	6 113 649		6 113 649	15 794 853
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	29 070 434	10 526 971	18 543 464	30 295 942
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	359 081	106 536	252 545	738 167
Autres	11 712 506		11 712 506	5 836 385
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	52 702		52 702	129 378
TOTAL (II)	12 124 289	106 536	12 017 753	6 703 930
Frais d'émission d'emprunts à évaluer (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	218 544		218 544	263 685
TOTAL GENERAL (I à V)	41 413 267	10 633 507	30 779 760	37 263 557

'Voir le rapport de l'expert-comptable avant les comptes annuels'

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2021	Net Au 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel dont versé : 14 020 000	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	-6 398 676	-6 052 625
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	149 983	-346 052
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	7 771 307	7 621 324
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	218 544	263 685
Provisions pour charges	64 069	
TOTAL (II)	282 613	263 685
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	8 649 750	13 289 873
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 039 741	7 242 277
Dettes fiscales et sociales	829 272	769 250
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	197 123	232 701
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	6 932 279	7 773 505
TOTAL (III)	22 648 165	29 307 605
Ecarts de conversion passif (IV)	77 676	70 942
TOTAL GENERAL (I à IV)	30 779 760	37 263 557
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Du 01/01/2020 Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	11 902 468		11 902 468	13 869 843
Chiffre d'affaires Net	11 902 468		11 902 468	13 869 843
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			3 988 082	2 834 809
Autres produits			3 147	33 618
TOTAL (I)			15 893 697	16 733 270
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 *			9 780 595	10 870 552
Impôts, taxes et versements assimilés			160 681	239 861
Salaires et traitements			2 339 412	2 474 264
Charges sociales			832 464	924 962
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 329 368	2 270 840
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			106 536	539 216
Dotations aux provisions pour risques et charges			282 613	263 685
Autres charges			103 119	87 554
TOTAL (II)			15 934 789	17 670 933
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-41 093	-932 663
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)			191 076	205 349
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)			191 076	205 349
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				18 272
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)				18 272
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			191 076	187 077
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			149 983	-745 586

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020
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)	16 084 772	17 343 153
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	15 934 789	17 689 204
BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)	149 983	-346 052
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>		
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	191 076	205 349
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>		

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total du bilan avant répartition est de 30 779 760 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 149 983 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 dédiés 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 31.12.2021 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

Au cours du premier semestre 2021, la société a lentement commencé à se remettre de l'impact de la crise du COVID-19. La demande a augmenté et le pourcentage de résiliation a diminué malgré le couvre-feu, l'obligation du télétravail et le confinement d'avril 2021. La société a constaté une augmentation de ses revenus, en particulier au cours du second semestre, grâce au retour des clients avec un taux d'occupation en hausse et à une tarification plus élevée par rapport au pic de la période COVID, lorsque des remises importantes étaient offertes pour retenir les clients.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

En 2022, la société a fait l'objet d'un contrôle URSSAF qui s'est soldé par l'absence de redressement.
Le conflit actuel entre la Russie et l'Ukraine n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société à ce jour.

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 6.113.649 €.

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.

Plan d'options d'achat

Les salariés de la société 33 RUE LA FAYETTE TENANT SAS participent au plan "WeWork Inc. 2021 Incentive Plan" de la société mère faillière WeWork Inc..

Les décaissements liés à ce plan sont pris en charge par WeWork Inc. et n'impactent pas les comptes de la société à l'exception des cotisations patronales versées aux organismes sociaux et les charges sociales et impôts supportés par les salariés. Celles-ci sont assises sur le gain d'acquisition réalisé au moment de la levée d'option ou de l'attribution.

Les coûts supportés par la société 33 RUE LAFAYETTE TENANT SAS sont provisionnés à la clôture de l'exercice dès lors qu'il est probable que les salariés lèvent les options acquises. La probabilité de lever des options est supposée probable lorsque la valeur de marché des actions à la clôture de l'exercice est supérieure au prix d'exercice.

A la clôture de l'exercice, la provision relative à ce plan s'élève à 64.069 €.

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 : 0,98 %

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

Aucun chiffre d'affaires n'a été réalisé sur l'exercice avec les parties liées.

Rémunérations des dirigeants

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

Effectif moyen

Catégories de salariés	Effectif	Effectif N-1
Cadres	11	4
Agents de maîtrise & techniciens	35	41
Employés	1	10
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	47	55

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	125 280
Engagements de paiements futurs - contrat de location simple	44 326 923
TOTAL	44 452 203

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 : 9.326.923 €

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.	18 930 430		161 068
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier	3 323 007		190 223
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	93 198		206 244
Avances et acomptes			
TOTAL	22 346 635		557 535
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	15 794 853		
TOTAL	15 794 853		
TOTAL GENERAL	38 493 544		557 535
Cadre B	Diminutions	Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réévalu. 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.			19 091 498
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier			3 513 230
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	299 442		
Avances et acomptes			
TOTAL	299 442		22 604 728
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières		9 681 203	6 113 649
TOTAL		9 681 203	6 113 649
TOTAL GENERAL	299 442	9 681 203	29 070 434

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice					
	Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et développement					
Fonds commercial					
Autres postes d'immobilisations incorporelles		139 472	26 777		166 249
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	139 472	26 777		166 249
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions - Sur sol propre					
: - Sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		6 308 659	1 732 580		8 041 239
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales, agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et Informatique, mobilier		1 749 472	570 011		2 319 483
Emballages récupérables et divers					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 058 131	2 302 591		10 360 722
	TOTAL GÉNÉRAL	8 197 603	2 329 368		10 526 971
Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires					
Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises	
	Différentiel de durée	Mode Amort. fiscal dégressif	Différentiel de durée	Mode Amort. fiscal dégressif	Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et dvp.					
Fonds commercial					
Autres postes d'immo. incorp.					
	TOTAL				
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions - Sur sol propre					
: - Sur sol d'autrui					
Inst. gales, agencets et aménag. des constructions					
Inst. techniques, mat. et outillage industriels					
Inst. gales, agenc. et aménagements divers					
Matériel de transport					
Mat. de bur. et informat., mob.					
Emballages récup. et divers					
	TOTAL				
Frais d'acqui. de titres de particip.					
	TOTAL GÉNÉRAL				
	TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ	TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ	TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		
	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'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	
Réglémentées					
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	263 685	218 544	263 685		218 544
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		117 908	53 839		64 069
TOTAL II	263 685	336 452	317 524		282 613
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	539 216	106 536	539 216		106 536
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III	539 216	106 536	539 216		106 536
TOTAL GENERAL (I+II+III)	802 901	442 988	856 740		389 149
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		389 149	802 901		
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>					
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>					
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>					

Etat des créances

	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)	6 113 649		6 113 649
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	359 081	359 081	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22	22	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	3 802 619	3 802 619	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	2 551	2 551	
Groupe et associés (2)	7 738 451	7 738 451	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	168 863	168 863	
Charges constatées d'avance	52 702	51 794	908
TOTAL	18 237 938	12 123 381	6 114 557
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	9 681 203		
(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)	2 094 390	2 094 390		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 039 741	1 353 808	3 519 257	1 166 676
Personnel et comptes rattachés	306 219	306 219		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	265 224	265 224		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	228 180	228 180		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	29 649	29 649		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	6 555 360	6 555 360		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	197 123	197 123		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	6 932 279	1 100 341	4 401 366	1 430 572
TOTAL	22 648 165	12 130 294	7 920 623	2 597 247

(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		6 113 649
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	6 358 757	1 379 693
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	6 536 957	18 403
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Les charges d'exploitation intragroupe s'élèvent à 1.156.899 €
 Les produits d'exploitation intragroupe s'élèvent à 3.174.310 €
 Les produits financiers intra-groupe s'élèvent à 191.076 €

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde de 6.133.649 € à la clôture de l'exercice.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant Impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	149 983		149 983
+ Résultat exceptionnel			
- Participation des salariés			
Résultat comptable	149 983		149 983

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des accroissements et allègements de la dette future est de 25%.

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	5 908 718	1 477 180
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-5 908 718	-1 477 180

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	77 676	19 419
TOTAL	77 676	19 419

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	7 621 324
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	7 621 324
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	7 621 324
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	-346 052
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	346 052
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 621 324
Résultat de l'exercice	149 983
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	7 771 307

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	30 766.54	3 979.58
Autres créances	2 551.00	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	33 317.54	3 979.58

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	30 766.54	3 979.58
41810000 Accrued revenue	30 766.54	3 979.58
Autres créances	2 551.00	
44870000 Etat produits à recevoir	2 551.00	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	33 317.54	3 979.58

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	5 872 862.25	7 188 028.86
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	453 266.57	455 053.96
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 326 128.82	7 643 082.82

Détail des charges à payer

	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	5 872 862.25	7 188 028.86
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	293 283.47	660 425.15
40810000 Accrued expenses	13 831.96	
40810120 Accrued Rent	5 565 746.82	6 445 560.91
40811000 Deferred rent - straight line amortization		82 042.80
40813000 Accrued expenses - fixed assets	453 266.57	455 053.96
Dettes fiscales et sociales	2 150.06	
42800000 Accrued expenses - salaries & wages	1 379.83	
42810100 Payroll payable	166 715.91	163 529.03
42820000 Vacation accrual	135 973.01	106 468.17
42860000 Other accrued charges payable	23 962.80	35 385.09
43800000 Accrued payroll - federal taxes		10 816.71
43810000 Accrued employee benefits - vision / dental / insurance	66 664.96	75 416.26
43820000 Social expenses on holidays	38 753.00	31 075.70
43860000 Payroll taxes on bonus/sales inc. accrual	17 667.00	32 363.00
44860000 Accrued charges payable		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 326 128.82	7 643 082.82

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation	6 932 279	7 773 505
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	6 932 279	7 773 505

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'exploitation	52 702	129 378
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	52 702	129 378

Détail du résultat exceptionnel

[illegible]

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation de charges de personnel	3 174 310
Remboursement CPAM	10 871
Total	3 185 181

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 SEPTEMBRE 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT ET DEUX,
Le 30 SEPTEMBRE,

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 rappelé :

- que le Président du Tribunal de Commerce de Paris a prorogé le délai pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 jusqu'au 30 septembre 2022 par ordonnance rendue en date du 29 juin 2022,

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 2021,
 - le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
 - 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 2021 et que tous les documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa mission ont été mis à sa disposition dans un délai

suffisant,

- qu'en vertu des nouvelles dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce issues de la loi n° 2028-727 du 10 août 2018, conformes aux dispositions statutaires, et au vu des résultats de la Société figurant dans les comptes clos le 31 décembre 2021, la Société est exemptée de préparer un rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tel qu'expliqué à l'exposé préalable ci-dessous, et que le commissaire aux comptes en a été avisé ;
- 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 2021 ; dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- 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 ;
- Décision à prendre sur le renouvellement du mandat des commissaires aux comptes titulaires et suppléants, détermination de la durée du mandat ainsi que des conditions ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Après avoir pris connaissance de l'exposé préalable suivant :

EXPOSE PREALABLE

La Société a clôturé son sixième exercice social au 31 décembre 2021 d'une durée de douze mois.

Les présentes décisions portent sur l'approbation des comptes de ce sixième exercice social (première à troisième décisions) ainsi que sur les autres questions inscrites à l'ordre du jour, pour les motifs exposés ci-après.

Décision à prendre sur le renouvellement du mandat du président et du directeur général de la Société (quatrième et cinquième décision)

Les mandats du président et du directeur général de la Société arrivant à échéance au titre de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la quatrième et la cinquième décision ci-après proposent de statuer sur le renouvellement de ces derniers et de fixer la durée de leur mandat, l'étendue de leurs pouvoirs et leur rémunération.

Décision à prendre sur le renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants de la Société (sixième décision)

Les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants arrivant à échéance au titre de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la sixième décision ci-après propose de statuer sur le renouvellement de ces derniers et de fixer les conditions de leur mandat.

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

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, décide d'approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat annexe) clos le 31 décembre 2021, 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 d'un montant de 149 983 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 décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 149 983 euros au poste report à nouveau dont le solde débiteur est ramené de (6.398 677) euros à (6 248 694) 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.

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique 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 2021 :

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

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 2022.

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 2022.

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, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du président et constatant que le mandat des commissaires aux comptes titulaires Ernst & Young Audit, et de la société Auditex, commissaire aux comptes suppléant, arrivent à échéance ce jour, décide de renouveler ledit mandat pour une nouvelle durée de six ans 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 2027.

L'Associé Unique prend acte que Ernst & Young Audit et la société Auditex ont déclaré, par avance, accepter le mandat et confirmé remplir les conditions légales pour l'exercer, n'existant aucune incompatibilité ni interdiction à leur nomination.

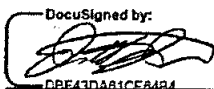
SEPTIEME DECISION

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:


DBE43DA81CE84B4
WeWork France SAS
représentée par Justin Bradley Jones

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

**AFFECTATION DU RESULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 30 SEPTEMBRE 2022**

(...)

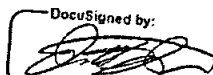
DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 149 983 euros au poste report à nouveau dont le solde débiteur est ramené de (6.398 677) euros à (6 248 694) 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.

(...)

Certifié conforme

DocuSigned by:

DBF43DA61CE64B4...

Justin Bradley Jones
Président

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 SPECIAL DU PRESIDENT SUR LES STOCK OPTIONS
ET LES ACTIONS ATTRIBUEES GRATUITEMENT**

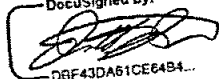
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

A l'attention de l'Associé Unique,

En application des dispositions de l'article L. 225-184 du Code de Commerce et au vu des informations reçues, nous portons à votre connaissance qu'aucune opération n'a été réalisée durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société.

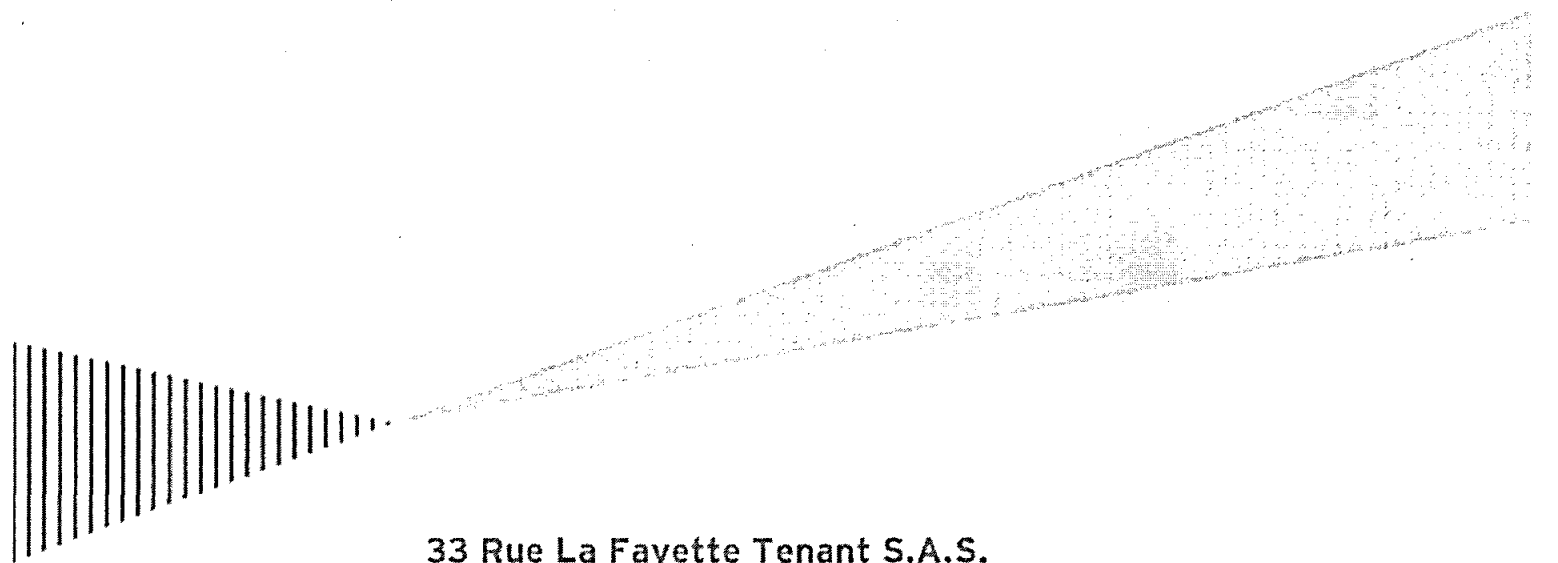
En outre, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de Commerce, et au vu des informations reçues, nous vous informons qu'il n'a pas été procédé, au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, à l'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et/ou dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société.

DocuSigned by:



DGF43DA81CE64B4...

Justin Bradley Jones
Président



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Tél. : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

S.A. à capital variable
334 766 315 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes
Société d'expertise comptable inscrite au T.E.C.
de l'Ordre de la Région Paris - Ile de France

Siège social : 1-2, place des Nations - 92400 Courcouronnes - Paris-La Défense



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 septembre 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Frédéric Martineau

Elleen Missotten

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2021	Net Au 31/12/2020
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	166 249	185 808	212 585
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	19 091 498	8 041 239	11 050 259	12 621 771
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 513 230	2 319 483	1 193 747	1 573 535
Immobilisations en cours				93 198
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	6 113 649		6 113 649	15 794 853
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	29 070 434	10 526 971	18 543 464	30 295 942
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	359 081	106 536	252 545	738 167
Autres	11 712 506		11 712 506	5 836 385
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	52 702		52 702	129 378
TOTAL (II)	12 124 289	106 536	12 017 753	6 703 930
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	218 544		218 544	263 685
TOTAL GENERAL (I à V)	41 413 267	10 633 507	30 779 760	37 263 557

Bilan Passif

		Net Au 31/12/2021	Net Au 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel	dont versé : 14 020 000	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		-6 398 676	-6 052 625
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		149 983	-346 052
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL (I)		7 771 307	7 621 324
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres			
TOTAL (I BIS)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		218 544	263 685
Provisions pour charges		64 069	
TOTAL (II)		282 613	263 685
EMPRUNTS ET DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses		8 649 750	13 289 873
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 039 741	7 242 277
Dettes fiscales et sociales		829 272	769 250
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		197 123	232 701
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		6 932 279	7 773 505
TOTAL (III)		22 648 165	29 307 605
Ecarts de conversion passif (IV)		77 676	70 942
TOTAL GENERAL (I à IV)		30 779 760	37 263 557
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP			

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2021 au 31/12/2021		Du 01/01/2020 Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	11 902 468		11 902 468
Chiffre d'affaires Net	11 902 468		11 902 468
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation reçues			
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges		3 988 082	2 834 809
Autres produits		3 147	33 618
TOTAL (I)		15 893 697	16 738 270
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 *		9 780 595	10 870 552
Impôts, taxes et versements assimilés		160 681	239 861
Salaires et traitements		2 339 412	2 474 264
Charges sociales		832 464	924 962
Dotations aux amortissements sur immobilisations		2 329 368	2 270 840
Dotations aux dépréciations des immobilisations			
Dotations aux dépréciations des actifs circulants		106 536	539 216
Dotations aux provisions pour risques et charges		282 613	263 685
Autres charges		103 119	87 554
TOTAL (II)		15 934 789	17 670 933
* Y compris :			
- Redevances de crédit-bail mobilier			
- Redevances de crédit-bail immobilier			
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		-41 093	-932 663
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)		191 076	205 349
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL (V)		191 076	205 349
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			18 272
Intérêts et charges assimilées (4)			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements			
TOTAL (VI)			18 272
RESULTAT FINANCIER (V - VI)		191 076	187 077
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		149 983	-745 586

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020
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)	16 084 772	17 343 153
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	15 934 789	17 689 204
BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)	149 983	-346 052

(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

191 076

205 349

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total du bilan avant répartition est de 30 779 760 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 149 983 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

PRESENTATION GENERALE

Ecarts d'arrondi :

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

Activité de l'entreprise :

Activité de fourniture de services dédiés 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 31.12.2021 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

Au cours du premier semestre 2021, la société a lentement commencé à se remettre de l'impact de la crise du COVID-19. La demande a augmenté et le pourcentage de résiliation a diminué malgré le couvre-feu, l'obligation du télétravail et le confinement d'avril 2021. La société a constaté une augmentation de ses revenus, en particulier au cours du second semestre, grâce au retour des clients avec un taux d'occupation en hausse et à une tarification plus élevée par rapport au pic de la période COVID, lorsque des remises importantes étaient offertes pour retenir les clients.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

En 2022, la société a fait l'objet d'un contrôle URSSAF qui s'est soldé par l'absence de redressement.

Le conflit actuel entre la Russie et l'Ukraine n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société à ce jour.

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 6.113.649 €.

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.

Plan d'options d'achat

Les salariés de la société 33 RUE LA FAYETTE TENANT SAS participent au plan "WeWork Inc. 2021 Incentive Plan" de la société mère faitière WeWork Inc..

Les décaissements liés à ce plan sont pris en charge par WeWork Inc. et n'impactent pas les comptes de la société à l'exception des cotisations patronales versées aux organismes sociaux et les charges sociales et impôts supportés par les salariés. Celles-ci sont assises sur le gain d'acquisition réalisé au moment de la levée d'option ou de l'attribution.

Les coûts supportés par la société 33 RUE LAFAYETTE TENANT SAS sont provisionnés à la clôture de l'exercice dès lors qu'il est probable que les salariés lèvent les options acquises. La probabilité de lever des options est supposée probable lorsque la valeur de marché des actions à la clôture de l'exercice est supérieure au prix d'exercice.

A la clôture de l'exercice, la provision relative à ce plan s'élève à 64.069 €.

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 : 0,98 %

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

Aucun chiffre d'affaires n'a été réalisé sur l'exercice avec les parties liées.

Rémunérations des dirigeants

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

Effectif moyen

Catégories de salariés	Effectif	Effectif N-1
Cadres	11	4
Agents de maîtrise & techniciens	35	41
Employés	1	10
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	47	55

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	125 280
Engagements de paiements futurs - contrat de location simple	44 326 923
TOTAL	44 452 203

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 : 9.326.923 €

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.		18 930 430		161 068
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier		3 323 007		190 223
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		93 198		206 244
Avances et acomptes				
TOTAL		22 346 635		557 535
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		15 794 853		
TOTAL		15 794 853		
TOTAL GENERAL		38 493 544		557 535
Cadre B		Diminutions		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				19 091 498
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				
Mat. de transport				
Mat. de bureau et info., mobilier				3 513 230
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		299 442		
Avances et acomptes				
TOTAL		299 442		22 604 728
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			9 681 203	6 113 649
TOTAL			9 681 203	6 113 649
TOTAL GENERAL		299 442	9 681 203	29 070 434

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice					
	Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et développement					
Fonds commercial					
Autres postes d'immobilisations incorporelles		139 472	26 777		166 249
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	139 472	26 777		166 249
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions - Sur sol propre					
: - Sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		6 308 659	1 732 580		8 041 239
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales, agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier		1 749 472	570 011		2 319 483
Emballages récupérables et divers					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 058 131	2 302 591		10 360 722
	TOTAL GÉNÉRAL	8 197 603	2 329 368		10 526 971

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Immobilisations amortissables	Dotations		Reprises		Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode Amort. fiscal dégressif exceptionnel	Différentiel de durée	Mode Amort. fiscal dégressif exceptionnel	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et dvp.					
Fonds commercial					
Autres postes d'immo. incorp.					
TOTAL					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions - Sur sol propre					
: - Sur sol d'autrui					
Inst. gales, agencés et aménag. des constructions					
Inst. techniques, mat. et outillage industriels					
Inst. gales, agenc. et aménagement divers					
Matériel de transport					
Mat. de bur. et informat., mob.					
Emballages récup. et divers					
TOTAL					
Frais d'acqui. de titres de particip.					
TOTAL GÉNÉRAL					
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ	
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices		Montant net au début de l'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	263 685	218 544	263 685		218 544
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		117 908	53 839		64 069
TOTAL II	263 685	336 452	317 524		282 613
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	539 216	106 536	539 216		106 536
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III	539 216	106 536	539 216		106 536
TOTAL GENERAL (I+II+III)	802 901	442 988	856 740		389 149
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		389 149	802 901		
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>					
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>					
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>					

Etat des créances

	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)	6 113 649		6 113 649
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	359 081	359 081	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22	22	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	3 802 619	3 802 619	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	2 551	2 551	
Groupe et associés (2)	7 738 451	7 738 451	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	168 863	168 863	
Charges constatées d'avance	52 702	51 794	908
TOTAL	18 237 938	12 123 381	6 114 557

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

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

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

9 681 203

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)	2 094 390	2 094 390		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 039 741	1 353 808	3 519 257	1 166 676
Personnel et comptes rattachés	306 219	306 219		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	265 224	265 224		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	228 180	228 180		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	29 649	29 649		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	6 555 360	6 555 360		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	197 123	197 123		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	6 932 279	1 100 341	4 401 366	1 430 572
TOTAL	22 648 165	12 130 294	7 920 623	2 597 247

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(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		6 113 649
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	6 358 757	1 379 693
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	6 536 957	18 403
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Les charges d'exploitation intragroupe s'élèvent à 1.156.899 €
 Les produits d'exploitation intragroupe s'élèvent à 3.174.310 €
 Les produits financiers intra-groupe s'élèvent à 191.076 €

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde de 6.133.649 € à la clôture de l'exercice.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	149 983		149 983
+ Résultat exceptionnel			
- Participation des salariés			
Résultat comptable	149 983		149 983

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des accroissements et allègements de la dette future est de 25%.

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	5 908 718	1 477 180
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-5 908 718	-1 477 180

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	77 676	19 419
TOTAL	77 676	19 419

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	7 621 324
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	7 621 324
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	7 621 324
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	-346 052
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	346 052
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 621 324
Résultat de l'exercice	149 983
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	7 771 307

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
	31/12/2021	31/12/2020
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	30 766.54	3 979.58
Autres créances	2 551.00	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	33 317.54	3 979.58

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	30 766.54	3 979.58
41810000 Accrued revenue	30 766.54	3 979.58
Autres créances	2 551.00	
44870000 Etat produits a recevoir	2 551.00	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	33 317.54	3 979.58

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 872 862.25	7 188 028.86
Dettes fiscales et sociales	453 266.57	455 053.96
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 326 128.82	7 643 082.82

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 872 862.25	7 188 028.86
40810000 Accrued expenses	293 283.47	660 425.15
40810120 Accrued Rent	13 831.96	
40811000 Deferred rent - straight line amortization	5 565 746.82	6 445 560.91
40813000 Accrued expenses - fixed assets		82 042.80
Dettes fiscales et sociales	453 266.57	455 053.96
42800000 Accrued expenses - salaries & wages	2 150.06	
42810100 Payroll payable	1 379.83	
42820000 Vacation accrual	166 715.91	163 529.03
42860000 Other accrued charges payable	135 973.01	106 468.17
43800000 Accrued payroll - federal taxes	23 962.80	35 385.09
43810000 Accrued employee benefits - vision / dental / insurance		10 816.71
43820000 Social expenses on holidays	66 664.96	75 416.26
43860000 Payroll taxes on bonus/sales inc. accrual	38 753.00	31 075.70
44860000 Accrued charges payable	17 667.00	32 363.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 326 128.82	7 643 082.82

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation	6 932 279	7 773 505
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	6 932 279	7 773 505

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'exploitation	52 702	129 378
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	52 702	129 378

Détail du résultat exceptionnel

[illegible]

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation de charges de personnel	3 174 310
Remboursement CPAM	10 871
Total	3 185 181