

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 29/06/2023 sous le numéro de dépôt 41407

Comptes annuels

Bilan Actif

6/28/27

Certifié conforme

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2022	Net Au 31/12/2021
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	195 587	156 470	185 808
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	20 064 386	9 810 617	10 253 770	11 050 259
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 835 942	2 803 987	1 031 955	1 193 747
Immobilisations en cours	68 117		68 117	
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	12 845 369		12 845 369	6 113 649
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	37 165 871	12 810 191	24 355 679	18 543 464
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	413 598	20 952	392 647	252 545
Autres	5 537 811		5 537 811	11 712 506
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	45 687		45 687	52 702
TOTAL (II)	5 997 096	20 952	5 976 145	12 017 753
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)	137 633		137 633	218 544
TOTAL GENERAL (I à V)	43 300 600	12 831 143	30 469 457	30 779 760

Bilan Passif

		Net Au 31/12/2022	Net Au 31/12/2021
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		-6 248 693	-6 398 676
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 042 298	149 983
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL (I)		10 813 605	7 771 307
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres			
TOTAL (I BIS)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		137 633	218 544
Provisions pour charges			64 069
TOTAL (II)		137 633	282 613
EMPRUNTS ET DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses		6 419 348	8 649 750
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 974 971	6 039 741
Dettes fiscales et sociales		776 924	829 272
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		418 649	197 123
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		5 880 158	6 932 279
TOTAL (III)		19 470 051	22 648 165
Ecart de conversion passif (IV)		48 169	77 676
TOTAL GENERAL (I à IV)		30 469 457	30 779 760
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP			

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2022 au 31/12/2022		Du 01/01/2021 Au 31/12/2021
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	16 389 153		16 389 153
Chiffre d'affaires Net	16 389 153		16 389 153
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation reçues			
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges		3 390 835	3 988 082
Autres produits		18 001	3 147
TOTAL (I)		19 797 989	15 893 697
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 *		10 236 330	9 780 595
Impôts, taxes et versements assimilés		237 493	160 681
Salaires et traitements		2 537 389	2 339 412
Charges sociales		1 004 938	832 464
Dotations aux amortissements sur immobilisations		2 283 221	2 329 368
Dotations aux dépréciations des immobilisations			
Dotations aux dépréciations des actifs circulants		20 952	106 536
Dotations aux provisions pour risques et charges		137 633	282 613
Autres charges		72 110	103 119
TOTAL (II)		16 530 064	15 934 789
* Y compris :			
- Redevances de crédit-bail mobilier			
- Redevances de crédit-bail immobilier			
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		3 267 926	-41 093
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)		62 219	191 076
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL (V)		62 219	191 076
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements			
TOTAL (VI)			
RESULTAT FINANCIER (V - VI)		62 219	191 076
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		3 330 145	149 983

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
TOTAL (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	2 715	
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL (VIII)	2 715	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-2 715	
Participations des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	285 132	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	19 860 209	16 084 772
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	16 817 911	15 934 789
BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)	3 042 298	149 983

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées 62 219 191 076

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total du bilan avant répartition est de 30 469 457 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 3 042 298 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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 31.12.2022 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 de l'exercice, la société a fait l'objet d'un contrôle URSSAF qui s'est soldé par l'absence de rectification.

La société connaît une augmentation de ses coûts d'exploitation liées au contexte inflationniste. En lien avec ce contexte, le management suit l'évolution de la situation.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant.

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 12.845.369 €.

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 factière **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 versée 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.

La provision de l'exercice 2021 relative à ce plan a été reprise sur l'exercice pour un montant de **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 : 3,77 %

Dépenses de loyers

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

Le contrat de bail prévoit une participation financière du bailleur en fonction des travaux réalisés qui est assimilée à une réduction de loyer, comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur la durée du bail.

Rémunérations des dirigeants

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

Effectif moyen

Catégories de salariés	Effectif	Effectif N-1
Cadres	10	11
Agents de maîtrise & techniciens	43	35
Employés		1
Ouvriers		
TOTAL	53	47

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	
Engagements de paiements Futurs - Contrat de location simple	37 326 923
TOTAL	37 326 923

Les paiements minimaux futurs de loyers dus par période se décomposent comme suit :

A moins d'un an : 7.000.000 €
D'un à cinq ans : 28.000.000 €
A plus de cinq ans : 2.326.923 €

WeWork Companies LLC supporte en son nom pour le compte de sa filiale les garanties bancaires d'un montant de 7.000.000 € associées au bail immobilier signé par 33 RUE LA FAYETTE Tenant SAS.

Suite à l'estimation en 2022 des engagements retraites selon la nouvelle méthode recommandée par l'ANC, le montant des engagements retraites est considéré comme non significatif. En 2021, le calcul selon la nouvelle méthode recommandée par l'ANC se serait élevé à 19 k € contre 125 k€ avec l'ancienne méthode.

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.	19 091 498		972 889
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier	3 513 230		322 712
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			68 117
Avances et acomptes			
TOTAL	22 604 728		1 363 717
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	6 113 649		6 731 719
TOTAL	6 113 649		6 731 719
TOTAL GENERAL	29 070 434		8 095 436
Cadre B	Diminutions Virement Cession	Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réévalua. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles		352 057	
TOTAL		352 057	
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.		20 064 386	
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier		3 835 942	
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours		68 117	
Avances et acomptes			
TOTAL		23 968 445	
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières		12 845 369	
TOTAL		12 845 369	
TOTAL GENERAL		37 165 871	

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		166 249	29 338		195 587
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	166 249	29 338		195 587
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions - Sur sol propre					
: - Sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		8 041 239	1 769 378		9 810 617
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales, agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier		2 319 483	484 504		2 803 987
Emballages récupérables et divers					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 360 722	2 253 882		12 614 604
	TOTAL GÉNÉRAL	10 526 971	2 283 221		12 810 191

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	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode Amort. fiscal dégressif	Amort. fiscal 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, agencts 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		
Commentaires : néant		

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	218 544	137 633	218 544		137 633
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	64 069		64 069		
TOTAL II					
	282 613	137 633	282 613		137 633
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	106 536	20 952	106 536		20 952
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III					
	106 536	20 952	106 536		20 952
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	389 149	158 584	389 149		158 584
Dont dotations et reprises : - d'exploitation		158 584	389 149		
Dont dotations et reprises : - financières					
Dont dotations et reprises : - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Etat des créances

		Liquidité de l'actif	
	Montant brut	Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	12 845 369		12 845 369
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	413 598	413 598	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	13 357	13 357	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	3 720 408	3 720 408	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	2 551	2 551	
Groupe et associés (2)	1 764 361	1 764 361	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	37 134	37 134	
Charges constatées d'avance	45 687	45 687	
TOTAL	18 842 465	5 997 096	12 845 369

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

6 731 719

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

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Etat des dettes

	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des états 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)	2 049 328	2 049 328		
Fournisseurs et comptes rattachés	5 974 971	2 168 852	3 519 257	286 861
Personnel et comptes rattachés	249 726	249 726		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	265 928	265 928		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	218 678	218 678		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	42 592	42 592		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	4 370 020	4 370 020		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	418 649	418 649		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	5 880 158	1 101 406	4 413 105	365 648
TOTAL	19 470 051	10 885 179	7 932 362	652 509

(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		12 845 369
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	1 764 361	
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	3 853 050	516 969
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 intra-groupe s'élèvent à 2.123.883 €

Les produits d'exploitation intra-groupe s'élèvent à 2.992.406 €

Les produits financiers intra-groupe s'élèvent à 62.219 €

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde à la clôture de 12.845.369 €.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	3 330 145	284 588	3 045 557
+ Résultat exceptionnel	-2 715	544	-3 259
- Participation des salariés			
Résultat comptable	3 327 430	285 132	3 042 298

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

L'impôt sur les sociétés est du à la société tête du groupe fiscal : WeWork France SAS.

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	3 768 190	942 047
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-3 768 190	-942 047

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

Accroissements et allègements	Montant	Impôt
Accroissements		
Provisions réglementées :		
- Amortissements dérogatoires		
- Provision pour hausse des prix		
- Provision pour fluctuation des cours		
Autres :		
Ecart de conversion passif	48 169	12 042
TOTAL	48 169	12 042
Allègements		
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :		
- Provision pour congés payés		
- Participation des salariés		
Autres :		
TOTAL		

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	7 771 307
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	7 771 307
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	7 771 307
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	149 983
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-149 983
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 771 307
Résultat de l'exercice	3 042 298
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	10 813 605

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

	Exercice clos le	Exercice clos le
Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	49 038.94	30 766.54
Autres créances	2 551.00	2 551.00
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	51 589.94	33 317.54

Détail des produits à recevoir

	Exercice clos le	Exercice clos le
Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	49 038.94	30 766.54
41810000 Accrued revenue	49 038.94	30 766.54
Autres créances	2 551.00	2 551.00
44870000 Etat produits à recevoir	2 551.00	2 551.00
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	51 589.94	33 317.54

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 729 151.29	5 872 862.25
Dettes fiscales et sociales	393 503.41	453 266.57
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 122 654.70	6 326 128.82

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 729 151.29	5 872 862.25
40810000 Accrued expenses	234 177.52	293 283.47
40810120 Accrued Rent		13 831.96
40811000 Deferred rent - straight line amortization	4 685 932.82	5 565 746.82
40813000 Accrued expenses - fixed assets	809 040.95	
Dettes fiscales et sociales	393 503.41	453 266.57
42800000 Accrued expenses - salaries & wages		2 150.06
42810100 Payroll payable		1 379.83
42820000 Vacation accrual	149 573.66	166 715.91
42860000 Other accrued charges payable	100 151.90	135 973.01
43800000 Accrued payroll - federal taxes		23 962.80
43810000 Accrued employee benefits - vision / dental / insurance	11 355.19	
43820000 Social expenses on holidays	59 237.66	66 664.96
43860000 Payroll taxes on bonus/sales inc. accrual	30 593.00	38 753.00
44860000 Accrued charges payable	42 592.00	17 667.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 122 654.70	6 326 128.82

Produits et charges constatés d'avance

	Exercice clos le	Exercice clos le
Produits constatés d'avance	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation	5 880 158	6 932 279
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	5 880 158	6 932 279

	Exercice clos le	Exercice clos le
Charges constatées d'avance	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'exploitation	45 687	52 702
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	45 687	52 702

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 28 JUIN 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT ET TROIS,
Le 28 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 Michael David DePinho 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 2022,
 - le rapport de gestion du président sur les opérations de la Société et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
 - le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
 - 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 2022 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 2022 ; dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- 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 :

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du président ainsi que du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, décide d'approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat annexe) clos le 31 décembre 2022, 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 3 042 298 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 2022 d'un montant de 3 042 298 euros au poste report à nouveau dont le solde débiteur est ramené de (6 248 693) euros à (3 206 395) 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 2022 :

- « 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 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 2023.

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.

CINQUIEME DECISION

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

* *

*

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

L'Associé Unique



WeWork France SAS
représentée par Michael David DePinho



33 Rue La Fayette Tenant S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022

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 décision de l'associé unique, 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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 27 juin 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Elleen Missotten

Comptes annuels

Bilan Actif

	Brut	Amort. Prov.	Net Au 31/12/2022	Net Au 31/12/2021
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	195 587	156 470	185 808
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	20 064 386	9 810 617	10 253 770	11 050 259
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 835 942	2 803 987	1 031 955	1 193 747
Immobilisations en cours	68 117		68 117	
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	12 845 369		12 845 369	6 113 649
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	37 165 871	12 810 191	24 355 679	18 543 464
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	413 598	20 952	392 647	252 545
Autres	5 537 811		5 537 811	11 712 506
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	45 687		45 687	52 702
TOTAL (II)	5 997 096	20 952	5 976 145	12 017 753
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)	137 633		137 633	218 544
TOTAL GENERAL (I à V)	43 300 600	12 831 143	30 469 457	30 779 760

Bilan Passif

	Net Au 31/12/2022	Net Au 31/12/2021
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	-6 248 693	-6 398 676
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	3 042 298	149 983
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	10 813 605	7 771 307
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I BIS)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	137 633	218 544
Provisions pour charges		64 069
TOTAL (II)	137 633	282 613
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	6 419 348	8 649 750
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 974 971	6 039 741
Dettes fiscales et sociales	776 924	829 272
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	418 649	197 123
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	5 880 158	6 932 279
TOTAL (III)	19 470 051	22 648 165
Ecarts de conversion passif (IV)	48 169	77 676
TOTAL GENERAL (I à IV)	30 469 457	30 779 760
Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques et CCP		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2022 au 31/12/2022			Du 01/01/2021 Au 31/12/2021
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 389 153		16 389 153	11 902 468
Chiffre d'affaires Net	16 389 153		16 389 153	11 902 468
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges			3 390 835	3 988 082
Autres produits			18 001	3 147
TOTAL (I)			19 797 989	15 893 697
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 *			10 236 330	9 780 595
Impôts, taxes et versements assimilés			237 493	160 681
Salaires et traitements			2 537 389	2 339 412
Charges sociales			1 004 938	832 464
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 283 221	2 329 368
Dotations aux dépréciations des immobilisations				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants			20 952	106 536
Dotations aux provisions pour risques et charges			137 633	282 613
Autres charges			72 110	103 119
TOTAL (II)			16 530 064	15 934 789
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			3 267 926	-41 093
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)			62 219	191 076
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)			62 219	191 076
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			62 219	191 076
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			3 330 145	149 983

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)

Du 01/01/2022
Au 31/12/2022Du 01/01/2021
Au 31/12/2021

Produits exceptionnels

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge

TOTAL (VII)

Charges exceptionnelles

Sur opérations de gestion

2 715

Sur opérations en capital

Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions

TOTAL (VIII)**2 715****RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)****-2 715**

Participations des salariés (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

285 132

TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)**19 860 209****16 084 772****TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)****16 817 911****15 934 789****BENEFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)****3 042 298****149 983**

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

62 219

191 076

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total du bilan avant répartition est de 30 469 457 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 3 042 298 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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 31.12.2022 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 de l'exercice, la société a fait l'objet d'un contrôle URSSAF qui s'est soldé par l'absence de rectification.

La société connaît une augmentation de ses coûts d'exploitation liées au contexte inflationniste. En lien avec ce contexte, le management suit l'évolution de la situation.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant.

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 12.845.369 €.

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 versée 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.

La provision de l'exercice 2021 relative à ce plan a été reprise sur l'exercice pour un montant de **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 : 3,77 %

Dépenses de loyers

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

Le contrat de bail prévoit une participation financière du bailleur en fonction des travaux réalisés qui est assimilée à une réduction de loyer, comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur la durée du bail.

Rémunérations des dirigeants

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

Effectif moyen

Catégories de salariés	Effectif	Effectif N-1
Cadres	10	11
Agents de maîtrise & techniciens	43	35
Employés		1
Ouvriers		
TOTAL	53	47

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	
Engagements de paiements Futurs - Contrat de location simple	37 326 923
TOTAL	37 326 923

Les paiements minimaux futurs de loyers dus par période se décomposent comme suit :

A moins d'un an : 7.000.000 €
 D'un à cinq ans : 28.000.000 €
 A plus de cinq ans : 2.326.923 €

WeWork Companies LLC supporte en son nom pour le compte de sa filiale les garanties bancaires d'un montant de 7.000.000 € associées au bail immobilier signé par 33 RUE LA FAYETTE Tenant SAS.

Suite à l'estimation en 2022 des engagements retraites selon la nouvelle méthode recommandée par l'ANC, le montant des engagements retraites est considéré comme non significatif. En 2021, le calcul selon la nouvelle méthode recommandée par l'ANC se serait élevé à 19 k € contre 125 k€ avec l'ancienne méthode.

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.	19 091 498		972 889
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier	3 513 230		322 712
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			68 117
Avances et acomptes			
TOTAL	22 604 728		1 363 717
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	6 113 649		6 731 719
TOTAL	6 113 649		6 731 719
TOTAL GENERAL	29 070 434		8 095 436
Cadre B	Diminutions Virement Cession	Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalua. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles		352 057	
TOTAL		352 057	
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Inst. gales., agencts. et aménagt. const		20 064 386	
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			
Mat. de transport			
Mat. de bureau et info., mobilier		3 835 942	
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours		68 117	
Avances et acomptes			
TOTAL		23 968 445	
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières		12 845 369	
TOTAL		12 845 369	
TOTAL GENERAL		37 165 871	

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		166 249	29 338		195 587
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	166 249	29 338		195 587
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions - Sur sol propre					
: - Sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements et aménagements des constructions		8 041 239	1 769 378		9 810 617
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales, agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier		2 319 483	484 504		2 803 987
Emballages récupérables et divers					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 360 722	2 253 882		12 614 604
	TOTAL GÉNÉRAL	10 526 971	2 283 221		12 810 191

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	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode Amort. fiscal dégressif	Amort. fiscal 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, agencts 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

Commentaires : néant

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	218 544	137 633	218 544		137 633
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	64 069		64 069		
TOTAL II					
	282 613	137 633	282 613		137 633
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	106 536	20 952	106 536		20 952
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL III					
	106 536	20 952	106 536		20 952
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	389 149	158 584	389 149		158 584
Dont dotations et reprises : - d'exploitation		158 584	389 149		
Dont dotations et reprises : - financières					
Dont dotations et reprises : - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Etat des créances

		Liquidité de l'actif	
	Montant brut	Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	12 845 369		12 845 369
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	413 598	413 598	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	13 357	13 357	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	3 720 408	3 720 408	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	2 551	2 551	
Groupe et associés (2)	1 764 361	1 764 361	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	37 134	37 134	
Charges constatées d'avance	45 687	45 687	
	TOTAL	18 842 465	5 997 096
			12 845 369

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

6 731 719

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

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Etat des dettes

	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des étabs de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	2 049 328	2 049 328		
Fournisseurs et comptes rattachés	5 974 971	2 168 852	3 519 257	286 861
Personnel et comptes rattachés	249 726	249 726		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	265 928	265 928		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	218 678	218 678		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	42 592	42 592		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	4 370 020	4 370 020		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	418 649	418 649		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	5 880 158	1 101 406	4 413 105	365 648
TOTAL	19 470 051	10 885 179	7 932 362	652 509

(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		12 845 369
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	1 764 361	
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	3 853 050	516 969
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 intra-groupe s'élèvent à 2.123.883 €

Les produits d'exploitation intra-groupe s'élèvent à 2.992.406 €

Les produits financiers intra-groupe s'élèvent à 62.219 €

Le prêt octroyé à la société WeWork France SAS (société mère) présente un solde à la clôture de 12.845.369 €.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	3 330 145	284 588	3 045 557
+ Résultat exceptionnel	-2 715	544	-3 259
- Participation des salariés			
Résultat comptable	3 327 430	285 132	3 042 298

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

L'impôt sur les sociétés est du à la société tête du groupe fiscal : WeWork France SAS.

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	3 768 190	942 047
Total des amortissements différés		
Total des moins values à long terme		
TOTAL	-3 768 190	-942 047

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

Accroissements et allègements	Montant	Impôt
Accroissements		
Provisions réglementées :		
- Amortissements dérogatoires		
- Provision pour hausse des prix		
- Provision pour fluctuation des cours		
Autres :		
Ecart de conversion passif	48 169	12 042
TOTAL	48 169	12 042
Allègements		
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :		
- Provision pour congés payés		
- Participation des salariés		
Autres :		
TOTAL		

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	7 771 307
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	7 771 307
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	7 771 307
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	149 983
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-149 983
Variations en cours d'exercice	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	7 771 307
Résultat de l'exercice	3 042 298
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	10 813 605

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
	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	49 038.94	30 766.54
Autres créances	2 551.00	2 551.00
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	51 589.94	33 317.54

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	49 038.94	30 766.54
41810000 Accrued revenue	49 038.94	30 766.54
Autres créances	2 551.00	2 551.00
44870000 Etat produits a recevoir	2 551.00	2 551.00
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	51 589.94	33 317.54

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
	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 729 151.29	5 872 862.25
Dettes fiscales et sociales	393 503.41	453 266.57
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 122 654.70	6 326 128.82

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 729 151.29	5 872 862.25
40810000 Accrued expenses	234 177.52	293 283.47
40810120 Accrued Rent		13 831.96
40811000 Deferred rent - straight line amortization	4 685 932.82	5 565 746.82
40813000 Accrued expenses - fixed assets	809 040.95	
Dettes fiscales et sociales	393 503.41	453 266.57
42800000 Accrued expenses - salaries & wages		2 150.06
42810100 Payroll payable		1 379.83
42820000 Vacation accrual	149 573.66	166 715.91
42860000 Other accrued charges payable	100 151.90	135 973.01
43800000 Accrued payroll - federal taxes		23 962.80
43810000 Accrued employee benefits - vision / dental / insurance	11 355.19	
43820000 Social expenses on holidays	59 237.66	66 664.96
43860000 Payroll taxes on bonus/sales inc. accrual	30 593.00	38 753.00
44860000 Accrued charges payable	42 592.00	17 667.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	6 122 654.70	6 326 128.82

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation	5 880 158	6 932 279
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL	5 880 158	6 932 279

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'exploitation	45 687	52 702
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	45 687	52 702

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
Indemnité de départ	2 715	
TOTAL		2 715

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Refacturation Groupe	2 992 406
Remboursement CPAM	9 280
Total	3 001 686