



LES AGENCES DE PAPA  
RÉVOLUTIONNENT L'IMMOBILIER

# LES AGENCES DE PAPA

Société anonyme au capital de 3.424.318,06 euros  
Siège social : 25, avenue Jean Médecin 06000 Nice  
R.C.S. de Nice : 878 114 826

## DOCUMENT D'INFORMATION

### INSCRIPTION DES ACTIONS AUX NEGOCIATIONS SUR Euronext ACCESS +

Euronext Access est un marché géré par Euronext Paris. Les sociétés admises sur Euronext Access ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Access peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Des exemplaires du présent document ci-après le « Document d'Information » sont disponibles sans frais au siège de la société Les Agences de Papa ci-après la « Société » ainsi qu'auprès de Sponsor Finance. Ce document peut également être consulté sur le site internet Les Agences de Papa (<https://lesagencesdepapa.fr>).

L'opération proposée ne nécessite pas de visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Ce document n'a donc pas été visé par l'AMF.



Conseil et Listing Sponsor

## Table des matières

<b>1. PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>4</b>
1.1. NOM DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION .....	4
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE.....	4
1.3. COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	4
1.4. LISTING SPONSOR .....	4
<b>2. HISTORIQUE ET CHIFFRES CLEFS.....</b>	<b>5</b>
2.1. HISTORIQUE.....	5
2.2. INDICATEURS CLEFS .....	5
2.3. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE .....	5
<b>3. PRESENTATION DE LA SOCIETE LES AGENCES DE PAPA.....</b>	<b>8</b>
3.1. ACTIVITE .....	8
3.1.1. UNE OFFRE UNIQUE ET DIFFERENCIANTE.....	8
3.1.3. LE MODELE ECONOMIQUE DE LA SOCIETE .....	11
3.2. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET STRATEGIE .....	12
<b>4. MARCHE DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL .....</b>	<b>14</b>
4.1. MARCHE DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL .....	15
4.1.1. LES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS .....	15
4.1.2. LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS .....	16
4.1.3. UN TAUX DE PROPRIETAIRES STABLE.....	16
4.1.4. LES AGENCES IMMOBILIERES REALISENT ENVIRON 70 % DES TRANSACTIONS.....	17
4.1.5. LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER, UNE PROCEDURE TRES ENCADREE.....	18
4.1.6. LES AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE.....	19
4.1.7. LES TAUX D'INTERET DES CREDITS A L'HABITAT ET LES NOUVEAUX CREDITS ACCORDES.....	21
4.2. STRUCTURE DU SECTEUR DES AGENCES IMMOBILIERES.....	22
4.2.1. LE POIDS DES INTERMEDIAIRES DANS L'IMMOBILIER.....	22
4.2.2. LE POSITIONNEMENT DES AGENCES IMMOBILIERES ET LEURS DOMAINES D'INTERVENTION.....	23
4.2.3. LES ENTREPRISES DU SECTEUR .....	24
4.2.4. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DES AGENCES IMMOBILIERES .....	25
4.2.5. LES PRINCIPAUX ACTEURS ET LEUR POSITIONNEMENT .....	26
<b>5. ORGANISATION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>30</b>
5.1. ORGANIGRAMME FONCTIONNEL.....	30
5.2. PRESENTATION DE L' EQUIPE DE MANAGEMENT .....	30
5.3. CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	31
<b>6. FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>33</b>

<b>6.1. RISQUES LIES AUX ACTIVITES DE LA SOCIETE ET A LA MISE EN ŒUVRE DE SA STRATEGIE.....</b>	<b>35</b>
MESURES DE GESTION DU RISQUE .....	36
<b>6.2. RISQUES OPERATIONNELS .....</b>	<b>36</b>
<b>6.3. RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE.....</b>	<b>40</b>
<b>6.4. RISQUES FINANCIERS .....</b>	<b>42</b>
<b>6.5. PROCEDURES ET LITIGES .....</b>	<b>42</b>
 <b>7. INFORMATIONS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LES AGENCES DE PAPA .....</b>	 <b>43</b>
<b>7.1. FORME JURIDIQUE – OBJET - DENOMINATION SOCIALE – DUREE.....</b>	<b>43</b>
7.1.1. DENOMINATION SOCIALE (ARTICLE 2 DES STATUTS).....	43
7.1.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE.....	43
7.1.3. DUREE (ARTICLE 4 DES STATUTS).....	43
7.1.4. SIEGE SOCIAL .....	43
<b>7.2. FORME .....</b>	<b>43</b>
<b>7.3. OBJET (ARTICLE 5 DES STATUTS) .....</b>	<b>43</b>
<b>7.4. PROPRIETE INTELLECTUELLE.....</b>	<b>45</b>
<b>7.5. EXERCICE SOCIAL.....</b>	<b>45</b>
<b>7.6. DIVIDENDES .....</b>	<b>45</b>
<b>7.7. ADMINISTRATION – DIRECTION DE LA SOCIETE – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES .....</b>	<b>46</b>
7.7.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 13 DES STATUTS).....	46
7.7.2. DIRECTION GENERALE (ARTICLE 14 DES STATUTS).....	47
7.7.3. ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES – DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES (ARTICLES 15 ET 16) ....	48
<b>7.8. ORGANIGRAMME JURIDIQUE .....</b>	<b>50</b>
 <b>8. INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION .....</b>	 <b>51</b>
<b>8.1. MODALITÉS DE L'OPÉRATION.....</b>	<b>51</b>
8.1.1. OBJECTIF DE L'OPERATION.....	51
8.1.2. ÉTABLISSEMENT SERVICE TITRES .....	52
<b>8.2. CALENDRIER DES PROCHAINES COMMUNICATIONS – AGENDA 2021.....</b>	<b>52</b>
<b>8.3. CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>52</b>
<b>8.4. REPARTITION DU CAPITAL.....</b>	<b>52</b>
 <b>9. NOTE DE VALORISATION.....</b>	 <b>56</b>
<b>9.1. MÉTHODES D'ÉVALUATION.....</b>	<b>56</b>
9.1.1. METHODES DE VALORISATION ECARTEES .....	56
9.1.2. METHODE DE VALORISATION RETENUE .....	57
 <b>10. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LA SOCIÉTÉ.....</b>	 <b>58</b>
<b>10.1. COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020 .....</b>	<b>58</b>
10.1.1. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020 (NORMES FRANÇAISES) NON AUDITES ...	58
10.1.2. ATTESTATION DE PRESENTATION DES INFORMATIONS FINANCIERES .....	62
10.1.3. ANNEXE DES COMPTES ANNUELS : ÉVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	63
10.1.4. COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020 (NORMES FRANÇAISES) .....	64

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1. NOM DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION**

Monsieur Frédéric Ibanez  
Président Directeur Général

### **1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

« Je déclare qu'à ma connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que, à ma connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente. »

Fait à Nice, le 10 mai 2021

### **1.3. COMMISSAIRE AUX COMPTES**

PriceWaterhouseCoopers Audit  
Les Docks-Atrium 10.1  
10, place de la Joliette  
BP 81525  
13567 Marseille Cedex 2

### **1.4. LISTING SPONSOR**

Sponsor Finance  
19, rue du Rocher  
75008 Paris

## 2. HISTORIQUE ET CHIFFRES CLEFS

### 2.1. HISTORIQUE

La société Les Agences de Papa (la « **Société** ») est née de la rencontre de Nicolas Fratini et Frédéric Ibanez, deux entrepreneurs aguerris qui ont partagé leurs réflexions et leurs projets.

Au fil de leurs échanges, a émergé l'idée de créer une start-up dans le secteur de l'immobilier avec la volonté de repenser le marché de l'immobilier reposant sur deux constats. Le premier à savoir que le marché immobilier est un des derniers marchés non digitalisé, ou très faiblement, et le second, que la rémunération au pourcentage du prix est décorrelée du travail fourni par les agences.

La Société est créée en octobre 2019 avec pour objectif de révolutionner le marché des transactions immobilières, avec le concept d'une agence immobilière digitale et low-cost, à commission fixe de 2 000 €, quel que soit le prix de vente du bien, cassant ainsi les codes traditionnels du marché immobilier.

Les Agences de Papa se positionnent avec un modèle technologique entièrement digital (mandat électronique, application web mobile, tableau de bord propriétaire) et transparent, simplifiant le parcours vente/achat avec un prix unique (2 000 €) payé par le vendeur à la signature de la transaction chez le notaire.

L'objectif des Agences de Papa est de devenir le numéro 1 de l'immobilier en France, d'ici 2 à 3 ans.

### 2.2. INDICATEURS CLEFS

Nombre de mandats de vente depuis la création de la Société : 1 747 mandats

Nombre de visites du site internet (du 01/03/2021 au 01/04/2021) : 355 499 visites

Nombre de *followers* sur les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, Instagram et LinkedIn) : 11 000

### 2.3. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE

La Société a été créée au mois d'octobre 2019 par, Nicolas Fratini et Frédéric Ibanez (les « **Fondateurs** »), rapidement rejoints au premier trimestre 2020, puis six mois plus tard, par des investisseurs français et britanniques, moteurs sur leurs marchés. Début 2021, un nouveau tour de table a renforcé la situation financière de l'entreprise.

Ainsi, au 31 décembre 2020, les capitaux propres de la Société sont de 572 959 €.

Le premier exercice social, d'une durée de 15 mois, a été clôturé le 31 décembre 2020.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

a) Compte de résultat annuel simplifié au 31 décembre 2020 – en K€

Compte de résultat annuel simplifié – en k€	
Chiffre d'affaires	1 028
Total des produits d'exploitation	1 173
Charges d'exploitation	1 551
Résultat d'exploitation	- 378
Résultat net	- 381

b) Bilan annuel simplifié au 31 décembre 2020 – en k€

Actif		Passif	
Actif immobilisé	206	Capitaux propres	573
Créances	1 660	Autres fonds propres	100
Disponibilités	3	Dettes financières	594
Charges constatées d'avance	66	Avances et acomptes reçus	134
		Dettes fiscales et sociales	523
		Autres dettes	11
Total Actif	1 935	Total Passif	1 935

Le Groupe établit ses comptes consolidés conformément aux dispositions légales et réglementaires françaises (règlement CRC n° 99-02 et n°2005-10 du Comité de la Réglementation Comptable).

a) Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2020 – en K€

Compte de résultat consolidé simplifié – en k€	
Chiffre d'affaires	29
Total des produits d'exploitation	151
Charges d'exploitation	2 163
Résultat d'exploitation	- 1 983
Résultat net	- 1 986

b) Bilan annuel consolidé au 31 décembre 2020 – en k€

Actif		Passif	
Actif immobilisé	204	Capitaux propres – part du groupe	-1 032
Créances et autres créances	158	Dettes	1 453

Disponibilités	13	Comptes de régularisation	19
Comptes de régularisation	66		
<b>Total Actif</b>	<b>441</b>	<b>Total Passif</b>	<b>441</b>

### Évènements récents depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021

Deux nouveaux emprunts ont été accordés par les banques de la Société :

- 400 000 euros par la Caisse d'Epargne ; et
- 500 000 euros par la Société Générale, dans le cadre d'un pool bancaire, garanti à 80 % par les fonds FEDER (et 10 % par les Fondateurs)

Le 26 mars 2021, les associés de la Société ont décidé une augmentation de capital d'un montant maximal de 2.594.268 euros par l'émission d'un nombre maximal de 459 actions ordinaires nouvelles au prix de souscription de 5.652 euros par action (prime d'émission comprise).

Le montant de l'augmentation de capital définitivement réalisée au 6 avril 2021 est de 2.469.924 euros, prime d'émission incluse, par émission de 437 actions ordinaires nouvelles.

### 3. PRESENTATION DE LA SOCIETE LES AGENCES DE PAPA

#### 3.1. ACTIVITE

Les Agences de Papa ont pour objectif de révolutionner le secteur des transactions immobilières.

Un nouveau concept d'agence immobilière a ainsi vu le jour, en octobre 2019, avec un modèle :

- dématérialisé,
- entièrement digitalisé, et
- avec un tarif fixe à 2 000 €, quel que soit le prix de vente du bien.

Les Agences de Papa ont l'ambition de devenir le numéro 1 de l'immobilier en France.

##### 3.1.1. Une offre unique et différenciante

###### 3.1.1.1 L'activité d'agence immobilière

Les Agences de Papa sont une agence immobilière *low-cost* et numérique.

L'objectif de la Société est de construire une marque forte et de casser les codes traditionnels du marché immobilier grâce à une commission fixe et une technologie simplifiant la transaction immobilière.

Les Agences de Papa ont misé sur le numérique, en appliquant au secteur de l'immobilier des méthodes développées par les entreprises de transport de personnes et de la restauration, grâce à une plateforme technologique.

La numérisation de l'ensemble du processus transactionnel répond à la nécessité accrue de la dématérialisation, à l'heure où la crise sanitaire a entravé les déplacements.

Surtout, la technologie permet à la Société de proposer des frais d'agence fixes d'un montant de 2 000 € et d'offrir ainsi à un plus grand nombre de ménages la possibilité d'acquérir un bien plus facilement et moins cher.

Avec Les Agences de Papa, c'est la fin des commissions de 5 % en moyenne perçues par les agences immobilières traditionnelles.<sup>1</sup> Cet argent économisé permet aux acheteurs d'investir dans des travaux et/ou d'acquérir une surface supplémentaire ou bien encore d'augmenter leur apport personnel. C'est aussi permettre l'accession à la propriété à des profils d'acquéreurs qui en étaient privés jusqu'alors.

---

<sup>1</sup> Source Les Agences de Papa. Se reporter au tableau page 28 Concurrence : Benchmark



## L'approche client des Agences de Papa

Le parcours commercial s'effectue en trois grandes étapes via trois services commerciaux.

En premier lieu le Service Téléprospection/Pige (38 personnes au 3 mai 2021) est chargé d'obtenir de nouveaux mandats.

### Plusieurs biais sont possibles :

1/ Sortants : l'acquisition clients peut se faire par des appels sortants ciblés sur des personnes ayant mis en vente leurs biens par leurs propres moyens. L'objectif est de les convaincre de vendre leur bien par l'intermédiaire de la Société en signant un mandat simple.

2/ Entrants : L'acquisition clients se fait aussi via des appels téléphoniques entrants et cette tendance est croissante parallèlement à l'accroissement de la notoriété de l'entreprise.

L'acquisition de mandats passe également par les moyens suivants :

- Formulaires d'estimation des biens via le site internet : les clients peuvent demander une estimation de leur bien sur le site puis signer un mandat.
- Formulaires de contacts via le site : les prospects prennent contact sur le site en remplissant le formulaire afin d'avoir de plus amples renseignements, ils sont rappelés immédiatement par les téléconseillers de ce service.
- Dépôts d'annonce : les clients peuvent déposer une annonce pour la vente de leur bien directement sur le site.

Les mandats sont signés 100 % électroniquement et permettent à la Société de travailler à distance et de faire usage de modules de signatures électroniques.<sup>2</sup>

Une fois le mandat signé par les deux parties, le dossier du client bascule au Service Diffusion qui prend en charge la diffusion des annonces sur les différentes plateformes d'annonceurs immobiliers avec lesquels travaillent Les Agences de Papa.

Pour ce faire, les nouveaux clients sont relancés (téléphone et mail) afin de rassembler l'ensemble des documents nécessaires. Ils sont ainsi responsables de la conformité de leur dossier.

Une rédaction personnalisée de l'annonce est réalisée ainsi que la vérification et la mise en valeur des photos communiquées par le client.

Un mail de confirmation est envoyé au client afin de lui confirmer la diffusion de l'annonce de son bien ainsi que les coordonnées de son Conseiller/Négociateur immobilier (12 personnes au 3 mai 2021) dédié (qui appartient au 3<sup>ème</sup> service) afin de personnaliser la relation.

---

<sup>2</sup> La société utilise un logiciel de signature électronique de l'éditeur GetAccept utilisé par des sociétés reconnues.

<https://www.getaccept.com/fr/nos-clients>

Lorsque le bien est mis en ligne, de nombreux appels de potentiels acquéreurs arrivent sur la plateforme de la Société.

Intervient alors le 3<sup>ième</sup> et dernier service : le Service Acquéreurs (16 personnes au 3 mai 2021) qui a pour mission de renseigner les prospects acquéreurs qui contactent Les Agences de Papa via les différentes plateformes d'annonceurs.

Le service se décompose en deux niveaux :

- niveau 1 : Réception des appels et mails entrants des prospects acquéreurs. Les membres du Service Acquéreur collectent les renseignements relatifs au projet d'achat de ces prospects et éventuellement leur proposent de signer un mandat s'ils ont un projet de vente parallèle à leur projet d'achat.
- niveau 2 : Prend le relais lorsque l'acquéreur potentiel est plus engagé dans sa demande. Ce service prend en charge l'organisation des visites (signature du bon de visite électronique), des renégociations de prix avec les vendeurs, des négociations entre l'acquéreur et le vendeur qui, lorsqu'elles aboutissent, se soldent par la signature d'une offre acceptée par les deux parties. L'accompagnement du client se fait jusqu'à la signature chez le notaire, marquant la fin du parcours client au sein des Agences de Papa.

Les moyens de communication utilisés pour échanger avec les clients sont donc 100 % digitaux : CRM, téléphone via CRM, mails, site internet et réseaux sociaux.

#### **Concernant la résiliation des mandats :**

Pour les biens non vendus, vendus par la concurrence, ou retirés de la vente par le client, la résiliation du mandat se fait par la réception d'un écrit soit via une boîte générique destinée à la résiliation de mandats, soit par lettre recommandée à l'attention des Agences de Papa.

#### **Les services et avantages concurrentiels de l'offre des Agences de Papa**

- Commission fixe de 2 000 € quelle que soit la valeur du bien.
- Mandat électronique et parcours digital. La Société est la seule à proposer ce service.
- Application web mobile.
- Adresse du bien affichée. La Société est la seule à proposer ce service.
- Tableau de bord de suivi mis à disposition du propriétaire vendant son bien.

##### **3.1.1.2 L'activité de valorisation et d'exploitation de données**

Par son activité, l'agence immobilière Les Agences de Papa génère un grand nombre de datas client qualifiés (*leads*) très détaillées, valorisables et monétisables. En moyenne, un mandat génère 7 *leads*, soit un nombre important de données enrichies et qualifiées.

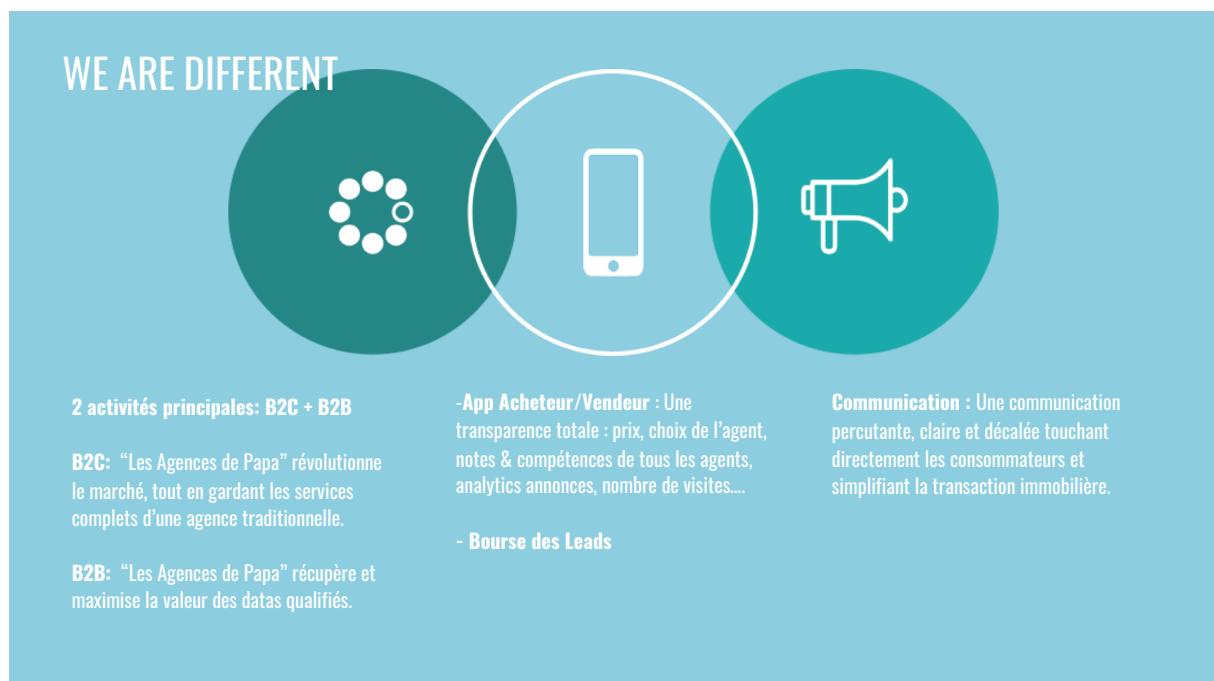
### 3.1.3. Le modèle économique de la Société

Les Agences de Papa sont à la fois une agence immobilière et une plateforme de mise en relation entre prestataires professionnels et particuliers.

Le modèle économique de la Société conjugue ainsi deux sources de revenus correspondant à:

- une activité **B2C** d'agence immobilière :
  - commission fixe de 2 000 € par mandat, payée par le vendeur
- une activité **B2B** de vente de datas :
  - monétisation des données collectées à travers une bourse des *leads* qualifiés ouverte aux entreprises (banques, courtiers, assurances, artisans du bâtiment...)

A ce jour, l'activité B2B n'est pas opérationnelle. Cette nouvelle activité, qui aura pour objet le traitement qualitatif des données recueillies et leur commercialisation dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur (notamment RGPD), est en cours de mise en place par la société assistée de ses conseils. Ses aspects programmatiques, son architecture et les modalités techniques de sa gestion et de son contrôle pourront être communiqués dans les prochains mois, et en tout état de cause au plus tard d'ici la fin de l'année 2021.



## L'impact de la crise sanitaire provoquée par le Covid 19 <sup>3</sup>

La digitalisation du secteur et l'accélération du changement de comportement des consommateurs avec la crise du Covid 19 sont des opportunités pour Les Agences de Papa qui n'ont pas connu la crise pendant le premier confinement du premier semestre 2020.

L'impact du Covid 19 a renforcé l'usage des outils digitaux par la population française. La plupart des agences immobilières traditionnelles ont été touchées par la crise pendant les deux confinements avec la fermeture physique des agences et l'impossibilité pour les agents d'organiser les visites des biens mis en vente. Ce n'est pas le cas du modèle numérique des Agences de Papas, les Fondateurs ayant même contribué au mouvement « des logements pour les soignants »<sup>45</sup>, lors du premier confinement, apportant une grande aide au personnel médical.

Le contexte économique rendu plus incertain par la pandémie, a rendu les vendeurs et les acheteurs encore plus sensibles au prix et proposer une commission fixe est un argument fort dans le choix d'une agence immobilière.

Enfin, avec la crise, les banques restent prudentes sur les profils d'emprunteurs. Les conditions d'accès au crédit immobilier sont régulièrement en tension avec des taux d'emprunt volatiles et des durées d'emprunt moins longues que celles accordées jusqu'il y a peu. Toute économie sur les frais d'agence peut faire la différence pour l'obtention du prêt, les banques demandant à leurs clients un apport personnel couvrant également les frais d'agence. Toute économie faite sur ces frais se répercute sur le montant de leur apport personnel.

### 3.2. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET STRATEGIE

La stratégie de la Société est ambitieuse et menée sur plusieurs fronts.

Sur les transactions immobilières dans l'ancien :

- augmenter rapidement le nombre de mandats de vente. L'objectif est d'être le numéro 1 français des agences immobilières en termes de stock de biens à la vente
- augmenter les conversions de mandats en ventes pour être le numéro 1 français des agences immobilières en termes de nombre de transactions

---

<sup>3</sup> Source Les Agences de Papa

<sup>4</sup> Logements pour les soignants est une initiative du Ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, qui a sollicité la plateforme de location Airbnb pour mettre des logements à disposition du personnel soignant des hôpitaux, des EHPAD ainsi que des travailleurs sociaux et bénévoles mobilisés dans les centres d'hébergement.

<sup>5</sup> <https://www.nicematin.com/economie/et-si-vous-souteniez-linitiative-logeunsoignant-lancee-par-les-nicols-des-agences-de-papa-490673>

#### Sur les transactions immobilières dans le neuf :

- faire baisser fortement les coûts de commercialisation des programmes immobiliers ; la baisse des coûts de commercialisation va permettre aux développeurs immobiliers de lancer des projets qui sinon n'auraient pas été rentables. L'approche des Agences de Papa pourra permettre d'augmenter le nombre de projets de construction dans l'immobilier neuf
- être le numéro 1 français en termes de nombre de transactions.

#### Sur la location immobilière :

- donner gratuitement aux propriétaires les outils pour mettre plus facilement en location leurs biens à travers le portail Les Agences de Papa
- être intermédiaire entre les acteurs spécialisés et les propriétaires dans la gestion locative

#### Sur la plateforme des *leads* <sup>6</sup>:

- permettre à divers intervenants professionnels d'avoir accès aux clients de la Société pour leur proposer leurs services
- permettre aux clients d'obtenir les meilleurs prix sur une grande variété de services liée à leurs besoins dans l'immobilier, ou en dehors de l'immobilier

La Société pourrait développer d'autres activités dans le futur, en fonction des évolutions du marché de l'immobilier.

Les Agences de Papa ont connu depuis le début de l'année 2020 une très forte croissance sur toute la France malgré la crise sanitaire et économique.

En plus des 1 000 mandats que Les Agences de Papas se sont vu confier en quelques mois, la Société a procédé à plus de 50 recrutements depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et prévoit de doubler ses effectifs au cours du deuxième semestre 2021.

Au 3 mai 2021, l'effectif de la Société est de 92 personnes.

---

<sup>6</sup> Voir § 3.1.2 Le modèle économique – monétisation des données collectées, page 11

## 4. MARCHE DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

### Préambule

#### Focus sur les conséquences de la crise sanitaire liée au Covid 19 dans le secteur de l'immobilier<sup>7</sup>

Le confinement du printemps 2020 a fortement affecté l'activité des acteurs de l'immobilier. La fermeture des agences a entraîné une chute sans précédent des ventes dans l'ancien, qui représentent les deux tiers des revenus via les honoraires d'intermédiation. Une grande partie de la chaîne de transactions s'est retrouvée à l'arrêt : report des visites physiques et des signatures de ventes, allongement des délais de traitement des dossiers de prêts, etc.

Malgré le maintien d'un volume d'activité pour les agences intervenant dans la gestion locative, les acteurs du secteur ont eu recours au dispositif de chômage partiel, notamment pour les activités liées aux transactions. D'après les données de la Dares, près de 58 % des salariés de la branche immobilier ont en effet connu au moins un épisode de chômage partiel entre les mois de mars et de juillet.

Alors que les agences immobilières ont progressivement rouvert leurs portes à partir du 11 mai 2020, une franche reprise de l'activité a été observée dans les semaines qui ont suivi. Plus de 40 % des acteurs affirmaient, début juin, avoir repris la totalité de leurs activités. Les agences ont dû suivre un protocole sanitaire strict.

Le reconfinement de novembre 2020 a enrayé cette dynamique. Les agences ont, de nouveau, été contraintes de fermer leurs portes et les visites physiques de biens ont dû être reportées. De nombreuses tâches ont toutefois continué à être assurées (prise de mandats, estimations in situ, etc.). D'après le baromètre de MeilleursAgents, les promesses de vente ont baissé de 10 % en novembre, une chute beaucoup plus faible que celle enregistrée pendant le premier confinement (-75 % en mars). Malgré le reconfinement et un contexte économique peu favorable, seulement 6 % des projets d'achat et 4% des projets de vente ont été abandonnés en novembre.

S'il a entraîné une chute sans précédent de l'activité des agences, le premier confinement a permis aux leaders du secteur d'accélérer leur digitalisation. La plupart des réseaux ont, en effet, déployé de nouveaux outils numériques au cours des derniers mois (signature électronique, estimation en ligne, visioconférence, etc.). Un passage obligé pour garder le lien avec les clients et maintenir un volume d'activité minimum alors que les agences ont été contraintes de fermer leurs portes.

À l'inverse, la crise rend les ouvertures d'agences plus difficiles, de même que la frilosité des banques à financer des projets d'ouverture. L'expansion géographique reste toutefois d'actualité pour certains réseaux mandataires pour lesquels ces stratégies nécessitent moins de capitaux que les réseaux d'enseignes « avec vitrine ».

---

<sup>7</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières face à la crise – février 2021

## 4.1. MARCHE DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL

### 4.1.1. Les ventes de logements anciens<sup>8</sup>

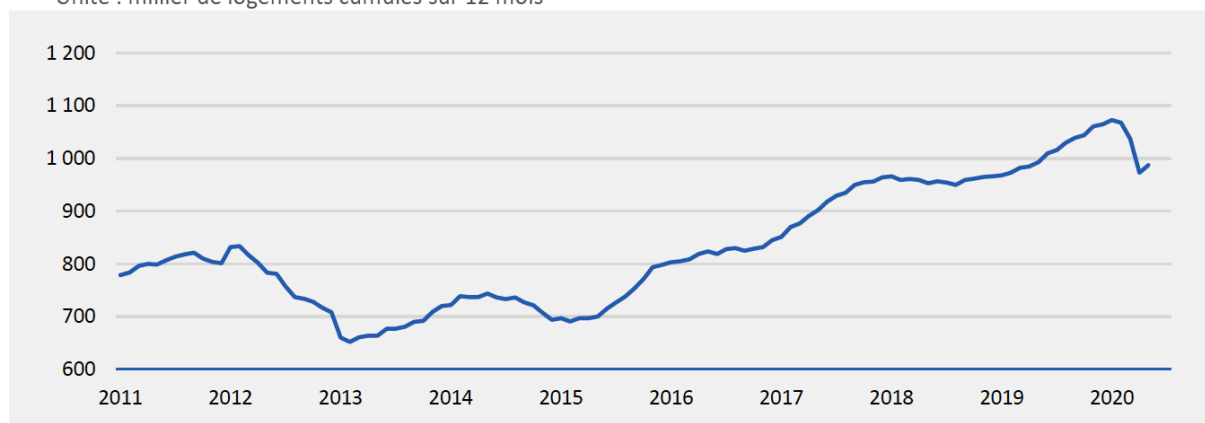
La barre du million de transactions a, pour la première fois, été franchie dans l'immobilier ancien en 2019, soit une nette augmentation par rapport à 2018 (+10,2 %).

Ce dynamisme est dû à une nouvelle amélioration des conditions de financement. D'une part, les taux d'intérêt des crédits habitat ont poursuivi leur recul.

D'autre part, les banques ont maintenu des conditions d'octroi de prêts favorables. La confiance des ménages s'est, en outre, redressée en cours d'année.

#### ■ Transactions de logements dans l'ancien

Unité : millier de logements cumulés sur 12 mois



Traitement Xerfi / Source : CGEDD, d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, dernière donnée disponible 05/2020

Les prix de vente ont poursuivi leur progression en 2019 sur un rythme de croissance similaire à celui de l'exercice précédent.

Un léger ralentissement a cependant été observé en Île-de-France.

En province, certains marchés sont restés sous forte tension avec des taux de croissance encore très importants, notamment à Lyon et dans les grandes villes de l'Ouest (Nantes et Rennes).

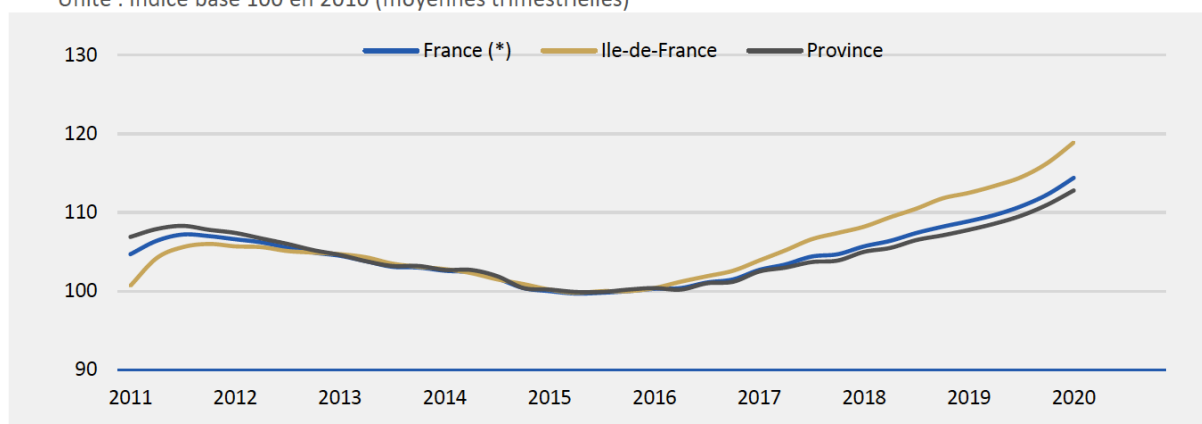
Plusieurs villes de taille moyenne ont, en revanche, vu leurs prix reculer au cours de l'année écoulée, notamment Reims, Limoges et Orléans.

En termes de taille, le marché de l'immobilier en France représentait 147,5 milliards d'euros en 2017 selon Eurostat.

<sup>8</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

## Prix des logements anciens

Unité : indice base 100 en 2010 (moyennes trimestrielles)



(\*) Hors Mayotte / Source : INSEE, dernière donnée disponible T1 2020

### 4.1.2. Les ventes de logements neufs<sup>9</sup>

Le nombre de logements mis en vente par les promoteurs a chuté de plus de 12 % en 2019 en raison des difficultés à trouver des terrains et à signer des permis de construire en période pré-électorale.

Les ventes ont en revanche légèrement augmenté (+0,8 %) après le léger repli enregistré en 2018 (-0,8 %). La bonne tenue du segment de l'accession a compensé le recul des ventes aux investisseurs.

## Mises en vente et ventes de logements neufs des promoteurs

Unités : nombre de logements, % des variations annuelles

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Mises en vente</b>	91 102	102 018	127 966	126 684	127 611	<b>111 736</b>
<b>Variation</b>	-8,0%	11,9%	25,5%	-1,0%	0,7%	<b>-12,4%</b>
<b>Ventes</b>	82 908	100 089	127 210	130 792	129 731	<b>130 755</b>
<b>Variations</b>	-2,5%	20,7%	27,1%	2,8%	-0,8%	<b>0,8%</b>

Traitement Xerfi / Source : SDES, enquête ECLN

### 4.1.3. Un taux de propriétaires stable<sup>10</sup>

Près de 6 français sur 10 sont actuellement propriétaires de leur logement (cf. tableau suivant), ce qui place l'Hexagone en milieu de tableau parmi les principaux pays européens. Fait notable, le taux de propriétaires a eu tendance à stagner depuis 2010 alors que des mesures très favorables à l'accession à la propriété (comme la mise en place d'un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt) introduites en 2007 avaient participé à la hausse de l'indicateur durant les années 2000.

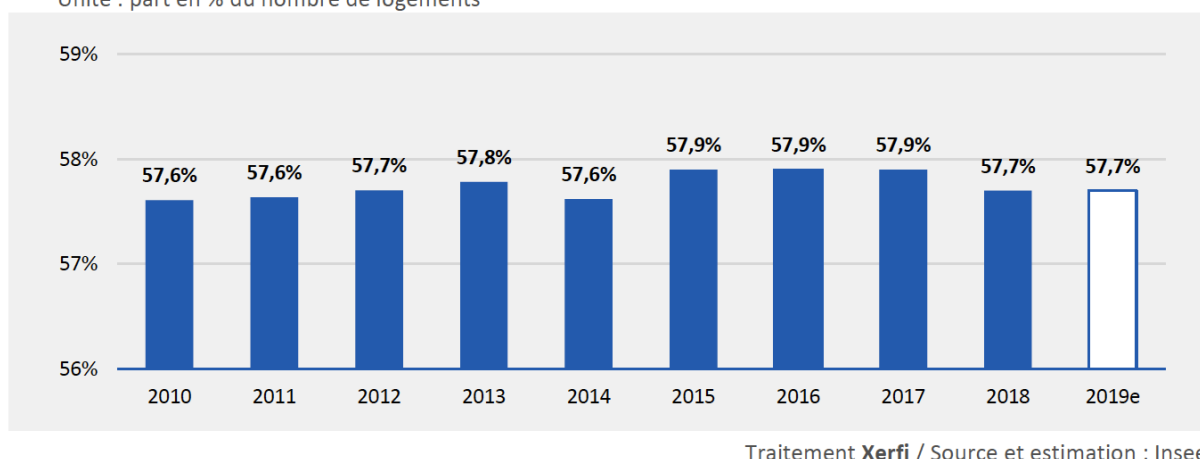
<sup>9</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

<sup>10</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020



#### ■ Taux de propriétaires en France

Unité : part en % du nombre de logements



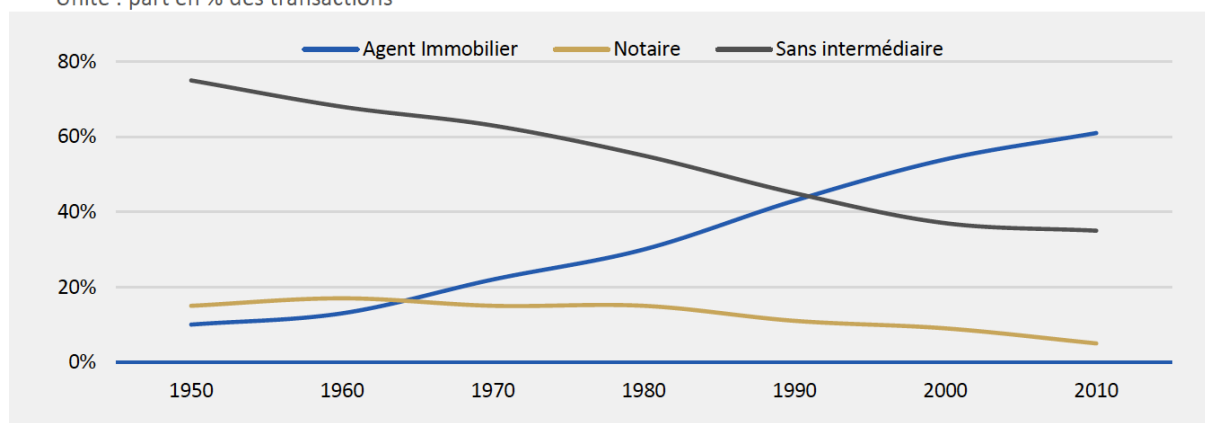
#### 4.1.4. Les agences immobilières réalisent environ 70 % des transactions<sup>11</sup>

Le poids du recours à un intermédiaire professionnel dans le cadre d'une transaction immobilière a fortement augmenté entre 1950 et 2010. Une tendance qui peut en partie être expliquée par une complexité réglementaire et législative croissante.

Avec l'irruption d'Internet, qui permet aux vendeurs d'élargir massivement l'audience sans passer par les services d'un professionnel, la part de l'intermédiation s'est stabilisée autour de 70 % depuis le début des années 2010. Le rôle de tiers de confiance des agents immobiliers favorise le recours à ces intermédiaires.

#### ■ Parts de marché des différents modes de mise en relation entre acheteurs et vendeurs

Unité : part en % des transactions



Traitement Xerfi / Source : CGEDD, « Répartition du marché de la négociation de logements anciens depuis 1945 », novembre 2019

#### Forte hausse du chiffre d'affaires des agences immobilières

Porté par la croissance des transactions immobilières, qui représentent en moyenne plus de deux tiers de l'activité des agences immobilières, le chiffre d'affaires de la profession a fortement augmenté en 2019 (+10,2 %). Avec un taux de mobilité résidentielle en légère

<sup>11</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

progression dans le parc privé, les agences ont profité d'une hausse de leurs revenus issus de la gestion locative (frais d'agence et frais de gestion).

Elles ont, en outre, bénéficié de leurs stratégies de diversification de leur offre de biens (immobilier de prestige, locations saisonnières, etc.) et de services (*home staging*<sup>12</sup> notamment) déployées ces dernières années. Les principaux réseaux d'agences immobilières ont, en parallèle, continué à accélérer la digitalisation de leur offre et de leurs *process* (via le déploiement d'outils d'estimation en ligne et de visite virtuelle, tests de préventes, etc.) et l'expansion de leur maillage territorial.

#### ■ Chiffre d'affaires des agences immobilières (\*)

Unités : indice de valeur base 100 en 2010, % des variations annuelles

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	97,9	105,9	117,7	135,7	147,7	<b>162,7</b>
<b>Variation</b>	0,3%	8,2%	11,1%	15,4%	8,8%	<b>10,2%</b>

(\*) Agences immobilières « traditionnelles », réseaux de mandataires et agences en ligne  
Traitement Xerfi / Source : INSEE

#### 4.1.5. La vente d'un bien immobilier, une procédure très encadrée

Dans le cadre des opérations d'achat-vente, l'agent immobilier doit être titulaire d'un mandat écrit remis par son mandant (le propriétaire) qui lui donne ainsi le pouvoir de réaliser des opérations en son nom.

En France, le mandat est régi par la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970, le décret du 20 juillet 1972 et l'arrêté du 15 septembre 1972.<sup>13</sup>

#### Les grands principes de la loi Hoguet

L'activité des agents immobiliers est réglementée par la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Elle fixe notamment les conditions d'accessibilité à la profession.

L'exercice du métier nécessite la possession d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet sous quatre conditions :

- l'agent doit prouver son aptitude professionnelle (diplôme ou expérience) ;
- il doit justifier d'une garantie financière suffisante délivrée par un organisme bancaire ou mutualiste, d'un montant minimum de 110 000 euros pour les professionnels qui encaissent des fonds (30 000 euros pour ceux qui n'en encaissent pas). L'ouverture d'un compte séquestre est obligatoire ;

<sup>12</sup> Ensemble de techniques de décoration et d'amélioration de l'habitat utilisées pour mettre en valeur un bien immobilier mis en vente ou en location.

<sup>13</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT0000000512228/>

- il doit attester d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle ;
- il doit satisfaire des conditions de moralité : absence de condamnations judiciaires définitives, ne pas avoir fait l'objet d'une faillite personnelle, etc.

#### **Plusieurs dispositions complètent ce texte**

- l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 renforce le dispositif répressif à l'égard des contrevenants. En outre, l'interdiction d'exercer a été élargie aux personnes déjà condamnées (blanchiment d'argent, trafic de stupéfiants, infraction à certaines dispositions du Code de la consommation, etc.) ;
- la loi du 13 juillet 2006 ajoute des condamnations pour actes discriminatoires à la liste des incapacités d'exercer la profession ;
- l'ordonnance du 30 mai 2008, qui transpose la directive 2005/36/CE, prévoit les conditions d'exercice de l'activité d'agent immobilier en France par tout ressortissant de la Communauté européenne ou d'un autre État de l'Espace économique européen;
- enfin la loi ALUR de mars 2014 stipule que les cartes professionnelles sont délivrées pour une durée limitée de trois ans. Un fichier national des titulaires des cartes professionnelles a été créé.

Les agents immobiliers doivent enfin justifier de leurs compétences professionnelles et des sessions de formation continue sont désormais obligatoires.

#### **4.1.6. Les aides à l'accession à la propriété**

##### **Le prêt à taux zéro (PTZ) <sup>14</sup>**

Le prêt à taux zéro est un prêt immobilier sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État, destiné à l'achat d'un logement neuf ou à réhabiliter.

Le PTZ est attribué sous conditions de ressources pour l'acquisition d'une résidence principale neuve, ou vendue par le bailleur social à son occupant. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, il est également ouvert à l'achat de logements anciens à réhabiliter en milieu rural.

La durée de remboursement du prêt ne peut excéder 25 ans. Son montant est modulé selon la composition et les ressources du foyer, et selon la zone géographique. En fonction des ressources du foyer, le remboursement peut être différé de 5, 10 ou 15 ans.

---

<sup>14</sup> <https://www.economie.gouv.fr/cedef/ptz-pre-a-taux-zero>

Pour encourager les ménages modestes, le [décret n° 2014-1103 du 30 septembre 2014](#) permet un allongement du différé d'amortissement (tranches 2 et 3) ainsi qu'un allongement de la durée du prêt pour la tranche 3.

Les modalités du prêt sont fixées par les [articles L31-10-1 et suivants](#) du code de la construction et de l'habitation.

### **Le prêt accessions sociale (PAS)<sup>15</sup>**

Le prêt d'accessions sociale (PAS) est un prêt immobilier accordé aux personnes ayant des revenus modestes. Il doit servir à devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire) ou à y réaliser des travaux (par exemple, travaux d'adaptation au handicap).

Pour y avoir droit, il faut remplir des conditions de revenu, qui varient selon la localisation du logement concerné et le nombre d'occupants. Le taux d'intérêt du PAS est plafonné.

### **Dispositif Denormandie d'investissement locatif<sup>16</sup>**

Une réduction d'impôt sur le revenu est proposée aux particuliers achetant un logement à rénover, dans un quartier ancien dégradé, pour le mettre en location.

Sous l'appellation Denormandie, les avantages du dispositif Pinel sont étendus aux investissements locatifs dans l'ancien avec travaux.

Destiné à encourager la rénovation dans l'ancien, il est ouvert aux acquisitions de logement réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2022, conformément à l'[article 115 de la loi de finances pour 2020](#), qui supprime la notion de centre-ville au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le logement doit être situé dans les communes :

- dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué,
- ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'[article L. 303-2](#) du code de la construction et de l'habitation

### **Prêt Action Logement (ex-1 % patronal)<sup>17</sup>**

*Action Logement (ex-1 % Logement)* propose au salarié ou ancien salarié de certaines entreprises du secteur privé (agricole ou non) des prêts immobiliers à taux réduit pour les aider à financer l'achat ou la construction de leur résidence principale. Ces prêts sont destinés à financer en partie le coût de l'opération immobilière, en complément d'un prêt principal ou d'un apport personnel.

---

<sup>15</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22158>

<sup>16</sup> <https://www.economie.gouv.fr/cedef/denormandie-investissement-locatif>

<sup>17</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10796>

#### 4.1.7. Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat et les nouveaux crédits accordés

Les emprunteurs ont continué à bénéficier de conditions de financements particulièrement favorables en 2019. Les taux d'intérêts des crédits à l'habitat ont en effet atteint des niveaux historiquement bas (1,36 % en moyenne annuelle).<sup>18</sup>

En parallèle, les banques ont assoupli les conditions d'octroi des prêts immobiliers, avec notamment un allongement de la durée moyenne des crédits. Dans ce contexte, la production de prêts à l'habitat a fortement augmenté en 2019 (+21,3 %).

Cet essor a commencé à préoccuper les autorités qui ont demandé aux banques, en décembre 2019, d'éviter de prêter sur des durées dépassant 25 ans. Si ces recommandations restent pour l'heure incitatives, la durée moyenne des crédits immobiliers s'est de fait nettement raccourcie en janvier 2020, même si elle reste proche de niveaux historiquement longs. Elle s'est établie à 227 mois – soit un peu moins de 19 ans –, contre 232 en décembre 2019.<sup>19</sup>

#### Taux d'emprunt moyens<sup>20</sup>

Prêts du secteur concurrentiel TAUX FIXES	Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre 2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre 2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Décembre 2020	1,16	0,97	1,10	1,35
Février 2021	1,14	0,90	1,03	1,27

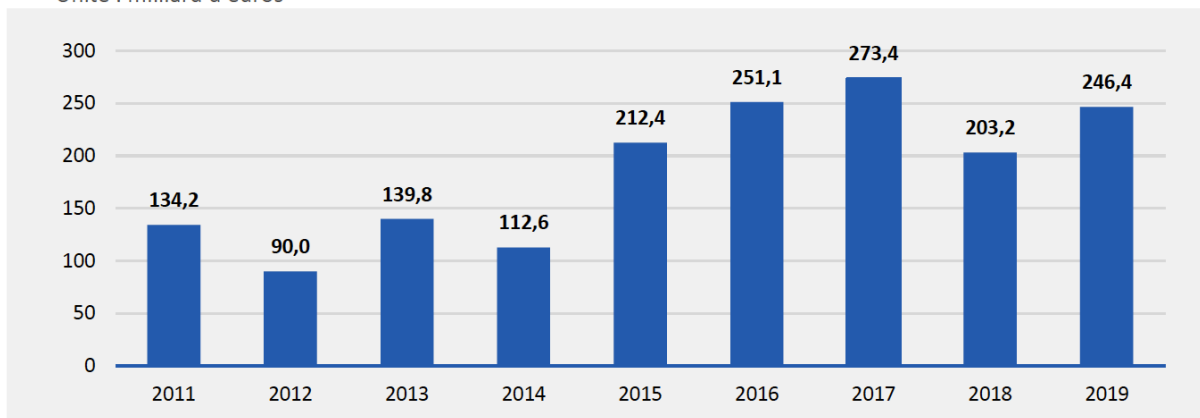
<sup>18</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

<sup>19</sup> <https://www.capital.fr/immobilier/credit-immobilier-sous-la-pression-de-bercy-les-banques-raccourcissent-les-durees-demprunt-1361412>

<sup>20</sup> <https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/derniere-publication#1>

## ■ Production de crédit à l'habitat aux particuliers

Unité : milliard d'euros



Traitement Xerfi / Source : Banque de France

## 4.2. STRUCTURE DU SECTEUR DES AGENCES IMMOBILIERES<sup>21</sup>

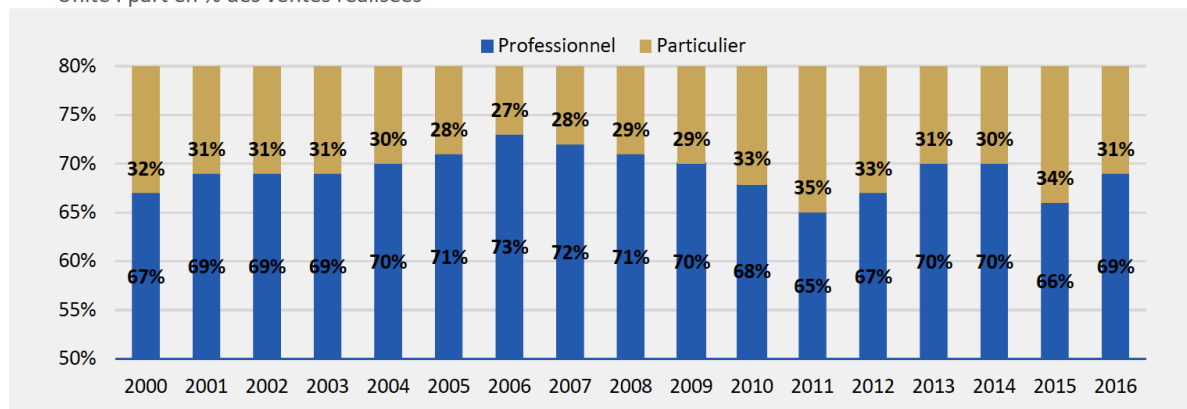
### 4.2.1. Le poids des intermédiaires dans l'immobilier

Le recours à l'intermédiation dans les transactions immobilières reste, depuis plus de 15 ans, la norme avec environ 70 % des transactions qui font appel à un intermédiaire.

La structure de l'intermédiation a néanmoins évolué avec les réseaux de mandataires qui ne cessent d'accroître leurs parts de marché. Plus de 10 % des transactions immobilières ont, en effet, été réalisées par les réseaux de mandataires en 2018, soit une hausse de près de cinq points par rapport à 2012.

## ■ Part des ventes réalisées par les professionnels et entre particuliers

Unité : part en % des ventes réalisées



Source : Immobilier-notaires

Si le recours aux intermédiaires reste important dans l'immobilier, de nombreux vendeurs optent pour la vente entre particuliers. D'après une étude OpinionWay d'août 2018, plus de 20 % d'entre eux souhaitent, en effet, vendre leur bien sans recourir à un intermédiaire.

<sup>21</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

Plus de la moitié des vendeurs concernés espèrent ainsi réaliser des économies.

■ **Chiffre clés des propriétaires vendant leurs biens**



Source : OpinionWay, étude réalisée en août 2018 auprès de 2 502 personnes

#### 4.2.2. Le positionnement des agences immobilières et leurs domaines d'intervention<sup>22</sup>

Les agences immobilières interviennent majoritairement sur le marché de l'immobilier résidentiel (vente et location) qui génère environ les deux tiers des revenus des agences. Le solde provient des activités dans l'immobilier d'entreprise et de commerce et dans la gestion de copropriétés ou de biens mis à la location.

Les agences immobilières peuvent intervenir dans cinq principaux domaines :

- l'achat / vente (essentiellement dans l'immobilier ancien) ;
- la location (y compris saisonnière) ;
- la gestion locative ;
- l'administration de copropriétés ;
- l'accompagnement dans des projets d'investissement immobilier (logement neuf, résidences de services, etc.).

<sup>22</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

Dans les faits, les agences immobilières restent très centrées sur les transactions (achat-, vente et location), qui assurent la majorité de leur chiffre d'affaires. Seule la moitié des structures est également positionnée sur la gestion locative.

Les revenus issus des transactions de logements (qui prennent le plus souvent la forme d'une commission sur le prix de vente) constituent l'essentiel du chiffre d'affaires des agences immobilières (autour de 70 %). La dynamique des transactions est donc le principal déterminant de leur chiffre d'affaires. Elle est en grande partie liée à l'évolution des prix (un marché haussier a tendance à rassurer les acheteurs mais peut aussi exclure une partie des primo-accédants), au niveau de confiance en l'avenir des ménages et aux conditions de financement (taux d'intérêt des crédits habitat, politique d'accès au crédit des établissements bancaires, etc.).

Les prestations réalisées à l'occasion d'un changement de locataire (état des lieux, rédaction des baux, etc.) représentent un complément de revenus conséquent pour les agences immobilières. Une fois les locataires installés, la gestion locative constitue par ailleurs une activité importante pour la profession. Moins rémunératrice que les transactions, elle leur permet néanmoins de bénéficier de revenus récurrents (via notamment les commissions sur les loyers).

#### **4.2.3. Les entreprises du secteur <sup>23</sup>**

Les agences immobilières proposent des services d'intermédiation, de conseil et d'évaluation pour l'achat, la vente ou la location d'un bien immobilier pour le compte de tiers. Elles exercent souvent des activités connexes, notamment dans la gestion locative et le syndic de copropriété.

Une pluralité d'acteurs occupe le marché. La majorité d'entre eux sont des entreprises unipersonnelles ou des TPE (moins de 10 salariés). Le poids des opérateurs indépendants diminue néanmoins progressivement au profit des réseaux franchisés qui captent une part de plus en plus importante du marché, à l'image d'Orpi qui comptabilise près de 1 300 agences en France ou de Century 21 (plus de 900 agences).

Les agences traditionnelles doivent composer avec la concurrence des réseaux de mandataires (IAD, Safti, CapiFrance, etc.) qui regroupent des négociateurs indépendants travaillant le plus souvent depuis leur domicile, ainsi qu'avec l'émergence d'acteurs 100 % en ligne qui proposent des offres low-cost.

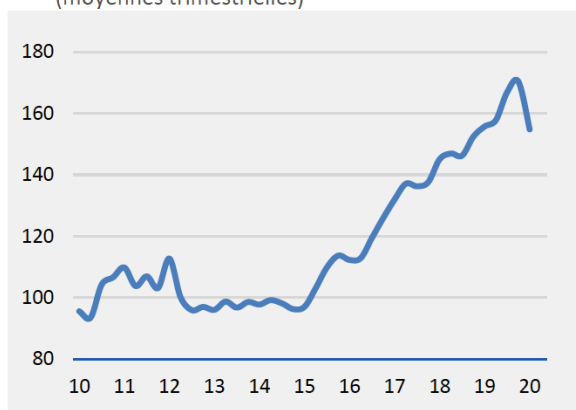
---

<sup>23</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020



#### ■ Chiffre d'affaires des agences immobilières

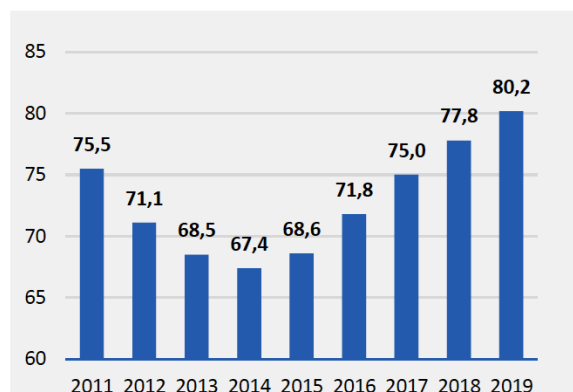
Unité : indice de valeur base 100 en 2010  
(moyennes trimestrielles)



Traitement Xerfi / Source : INSEE, dernière donnée disponible T1 2020

#### ■ Effectifs salariés du secteur des agences immobilières (\*)

Unité : nombre de personnes

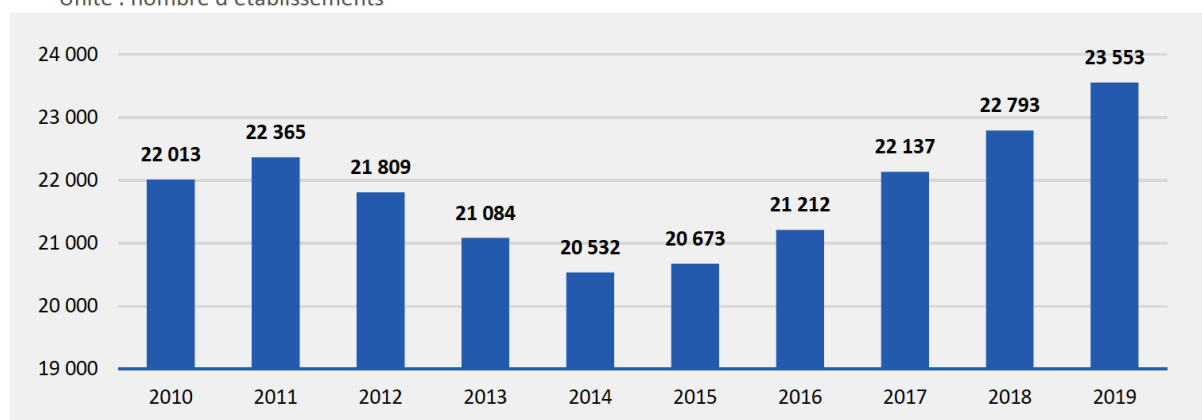


(\*) Établissements d'au moins un salarié  
Traitement Xerfi / Source : AcoSS

Fortement corrélée à la dynamique du marché immobilier, la population d'établissements du secteur s'est repliée de plus de 8 % entre 2011 et 2014. La reprise de l'activité constatée à partir de 2015 a engendré une inversion de cette tendance avec un nombre d'établissements qui a atteint un niveau supérieur à celui observé en 2011.

#### ■ Population d'établissements du secteur

Unité : nombre d'établissements



Traitement Xerfi / Source : ACOSS

#### 4.2.4. Localisation géographique des agences immobilières <sup>24</sup>

Les agences immobilières sont principalement situées dans les régions les plus attractives et les plus peuplées.

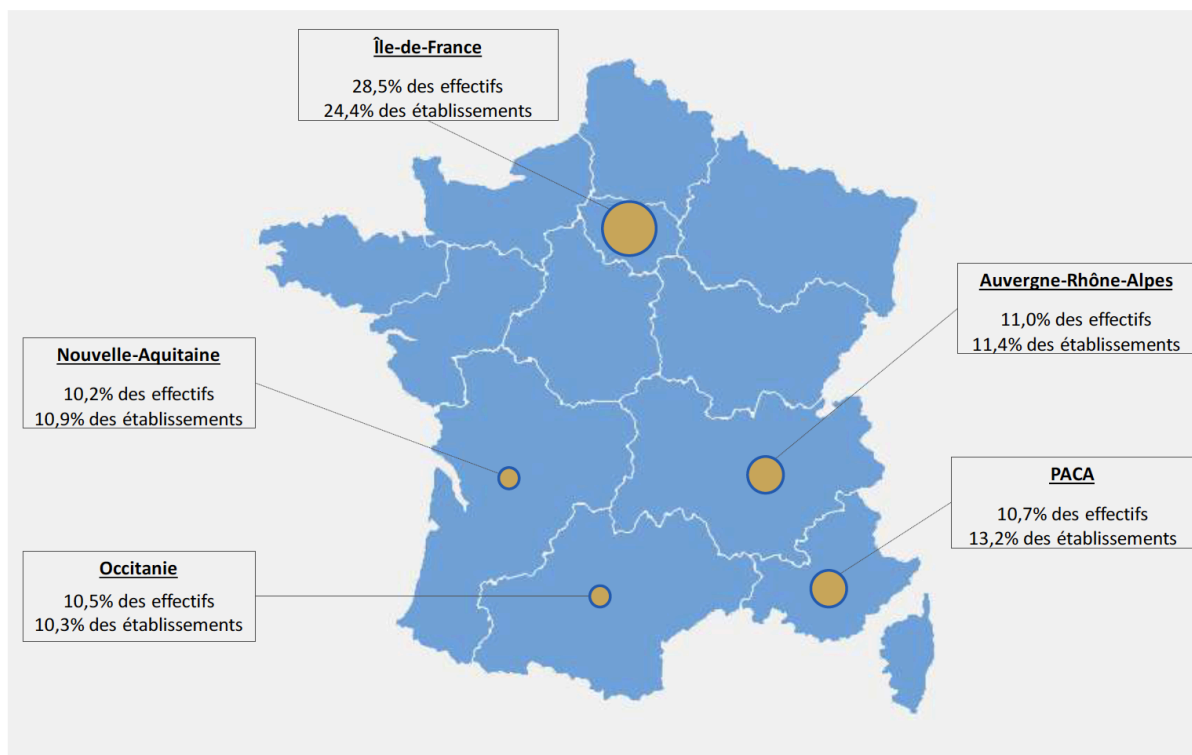
L'Île-de-France, région abritant près de 20 % de la population française, comptabilisait plus de 28 % des effectifs salariés et 24 % des établissements en 2019.

<sup>24</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

Les régions regroupant un nombre important d'agences immobilières sont généralement celles qui abritent de grandes agglomérations, à l'image de la région Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon, Grenoble, Saint-Etienne, etc.), de la région PACA (Marseille, Nice, etc.) ou encore celle de l'Occitanie (Toulouse, Montpellier, etc.).

A l'heure d'Internet, les agences en ligne s'affranchissent de la segmentation géographique des agences immobilières classiques. Leur arrivée peut renforcer l'intensité concurrentielle et favoriser des pressions sur les prix des prestations dans les services immobiliers.

#### ■ Localisation géographique de l'activité sectorielle (\*)



Note : la taille des bulles est proportionnelle à la part des effectifs

(\*) Données concernant les établissements d'au moins un salarié / Traitement Xerfi / Source : ACOSS, données 2019

#### 4.2.5. Les principaux acteurs et leur positionnement<sup>25</sup>

##### Les réseaux d'agences traditionnelles accélèrent leur développement...

Les réseaux d'agences immobilières traditionnelles ont continué à densifier leur maillage territorial par l'ouverture de nouvelles agences. Ils optent majoritairement pour la franchise, un mode de développement qui leur permet de se développer rapidement et à moindre frais.

Six réseaux dépassent désormais les 500 implantations en France (Orpi, Century 21, Laforêt Immobilier, Foncia, Guy Hoquet l'Immobilier et Stéphane Plaza Immobilier).

<sup>25</sup> Etude Xerfi Les Agences immobilières – Étude annuelle 2019 : tendances et concurrence – septembre 2020

### ... Face à l'expansion des réseaux de mandataires ...

Les agences immobilières traditionnelles font face à la concurrence des réseaux de mandataires. En réalisant leur activité en ligne, ces acteurs ne sont pas soumis aux charges de structure liées à la détention d'une agence et proposent des taux de commission inférieurs (de l'ordre de 25 % à 30 % selon le président d'IAD).

En forte croissance, les 7 principaux réseaux (IAD, Safti, Capifrance, Propriétés-Privées.com, OptimHome, Efficity et MegAgence) ont vu leur nombre de mandataires augmenter de plus de 30 % sur un an. Pour accroître leur notoriété et leurs effectifs, ces réseaux misent sur d'importantes campagnes de communication et sur l'enrichissement de l'offre de services proposés aux mandataires.

### ... Et à l'offensive des agences en ligne <sup>26</sup>

Le recours à l'intermédiation dans les transactions immobilières reste, depuis plus de 15 ans, la norme avec environ 70 % des transactions qui font appel à un intermédiaire (cf. page 22 Le poids des intermédiaires dans l'immobilier).

Si le recours aux intermédiaires reste important dans l'immobilier, de nombreux vendeurs optent pour la vente entre particuliers. D'après une étude OpinionWay d'août 2018<sup>27</sup>, plus de 20 % d'entre eux souhaitent, en effet, vendre leur bien sans recourir à un intermédiaire. Plus de la moitié des vendeurs concernés espèrent ainsi réaliser des économies

En pratiquant des commissions fixes (généralement comprises entre 2 000 et 6 500 €), les agences en ligne bousculent les codes du marché immobilier. Encore peu nombreuses (une douzaine sur le marché français), ces start-up sont essentiellement présentes en Île-de-France et dans quelques grandes métropoles, (Lyon, Bordeaux, etc.).

Face aux difficultés à trouver un modèle pérenne, certaines d'entre elles font le choix d'augmenter leurs tarifs. Proprioo<sup>28</sup> a, par exemple, revu récemment sa stratégie tarifaire en proposant des honoraires compris entre 3 et 4 % des prix de vente.

### On constate cependant deux business modèles :<sup>29</sup>

- Un modèle avec des agents immobiliers sur le terrain (salariés ou indépendants) comme par exemple Proprioo, Liberkeys, Homki...
- Le modèle Les Agences de Papa, sans agents immobiliers sur le terrain.

Les effets d'échelle et les charges de fonctionnement diffèrent significativement selon le modèle.

---

<sup>26</sup> Etude Xerfi Les agences immobilières – Septembre 2020

<sup>27</sup> Source : OpinionWay, étude réalisée en août 2018 auprès de 2 502 personnes


<sup>28</sup> Proprioo est passé d'une rémunération fixe de 990 € en 2017, à 1 990 € en 2018, puis à une commission fixe de 1,99 % fin 2018 qui a augmenté les années suivantes.

<https://www.immomat.in.com/franchise/reseaux-franchise/proprioo-fait-campagne-pour-presente-son-nouveau-modele-a-1-99.html>

<sup>29</sup> Les Agences de Papa

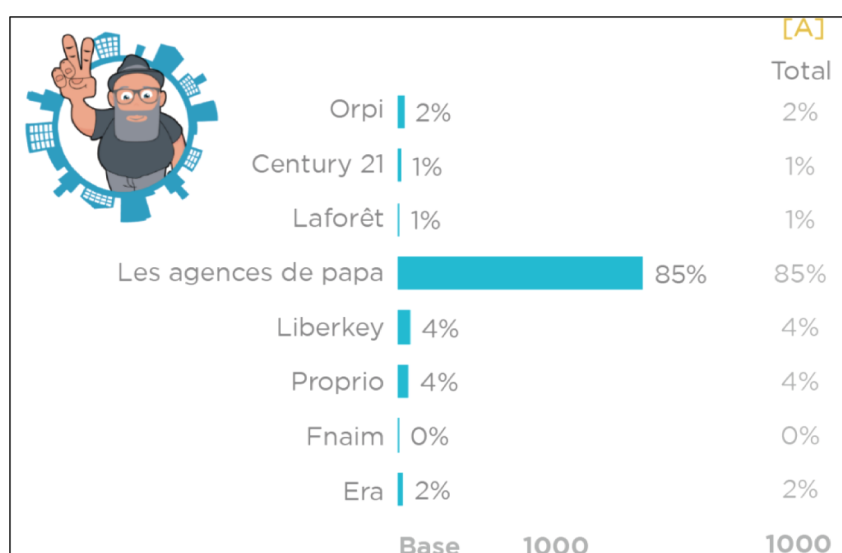
## Les Agences de Papas face aux 2 principales agences en ligne et aux agences classiques

Les Agences de Papa est l'agence immobilière qui offre le plus de services qualifiés pour le prix le moins cher du marché.

CONCURRENCE : BENCHMARK				
	 LADP	Liberkeys	Proprio	Agences Classique
Commission (bien à 450 000€)	2 000€*	4 990€*	18 000€	27 000€
Mandat Électronique	Oui	Non	Non	Non
Application Web Mobile	Oui	Oui	Non	Non
Adresse Affichée	Oui	Non	Non	Non
Dashboard Propriétaire	Oui	Oui	Oui	NC

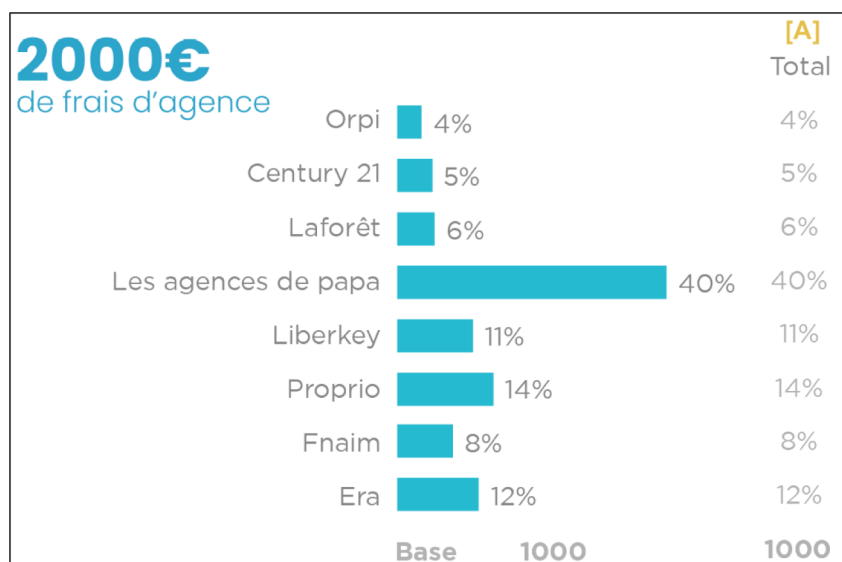
En termes de notoriété, avant même le lancement de sa grande campagne publicitaire, Les Agences de Papa est identifiée à la fois par son logo et le montant de ses frais d'agence de 2 000 €.<sup>30</sup>

A la question « A quelle agence correspondent ce logo et ce message ? », 85 % des personnes interrogées identifient Les Agences de Papa.



<sup>30</sup> Etude de notoriété Kantar pour Les Agences de Papa – février 2020

A la question « A quelle agence correspondent ce logo et ce message ? », 40 % des personnes sondées identifient Les Agences de Papa.



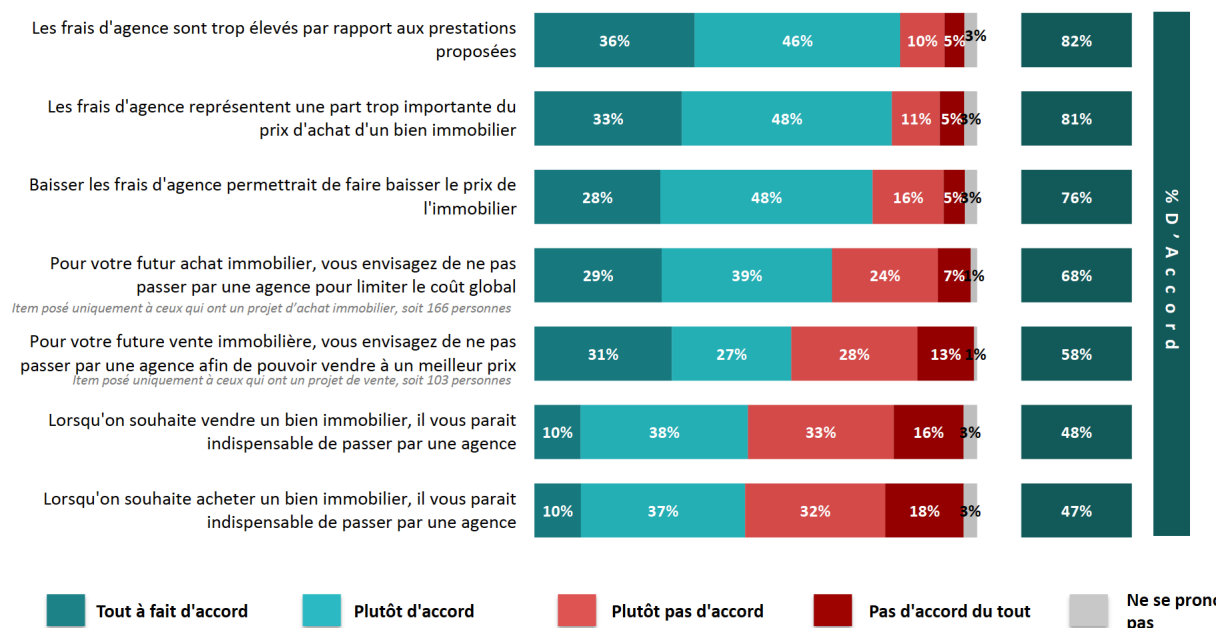
Sur le sujet des frais des agences immobilières, les français considèrent leurs frais trop élevés en regard de leurs prestations.<sup>31</sup>



## L'opinion sur différentes affirmations concernant les agences et leurs frais

Q. Êtes-vous d'accord ou pas d'accord avec les affirmations suivantes ?

1005 personnes

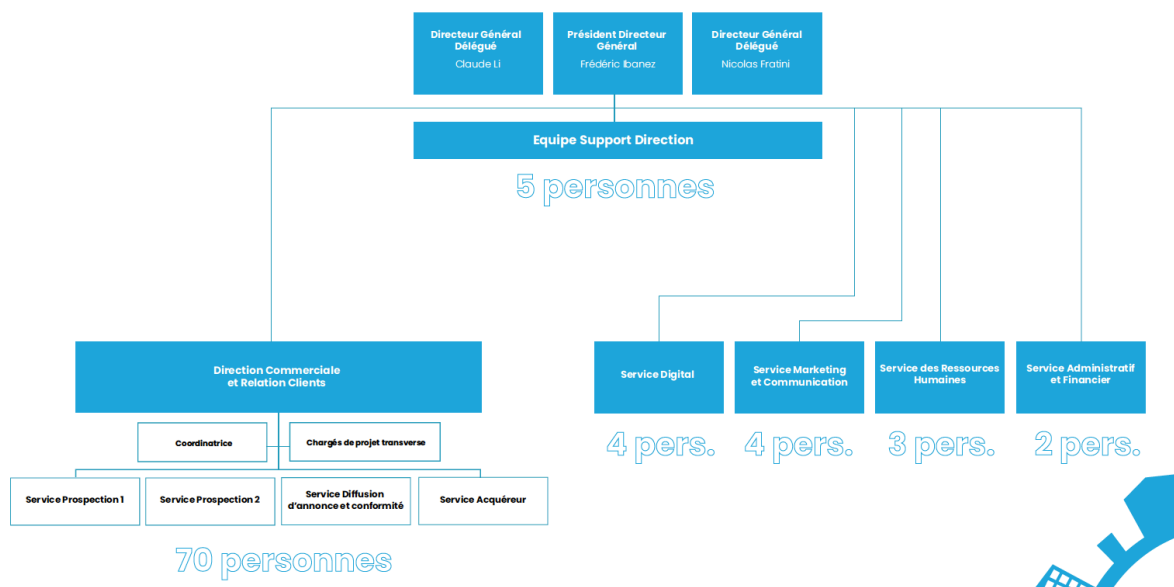


<sup>31</sup> Source : sondage OpinionWay pour Les Agences de Papa - Les Français et les frais d'agence – Novembre 2020

## 5. ORGANISATION DE LA SOCIETE

### 5.1. ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

L'organigramme de la Société, à la date du présent document d'information, est le suivant :



### 5.2. PRESENTATION DE L'EQUIPE DE MANAGEMENT

- **Frédéric Ibanez – Président Directeur Général**  
Entrepreneur expert en immobilier  
20 ans d'expérience en France, Etats-Unis, Grande-Bretagne et Luxembourg  
CEO du groupe AD Properties & Amara Invest.
- **Nicolas Fratini – Directeur Général Délégué**  
Entrepreneur fondateur et gérant des groupes Pinnochio, Saporì, Lovebio en France et en Espagne
- **Claude Li – Directeur Général Délégué**  
Ex Directeur Général du club de football l'OGC Nice.  
Ancien associé et Directeur du Chinese Desk du cabinet d'audit OCA.  
Grandes expériences en M&A, Management et Finance

### 5.3. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé des six membres suivants :

Nom	Mandat	Date de désignation	Durée du mandat
Frédéric Ibanez	Président Directeur Général	Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2021	4 années
GFI & Partners*, représentée par Nicolas Fratini	Administrateur	Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2021	4 années
Claude Li	Administrateur et Directeur Général Délégué	Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2021	4 années
Pierre Ippolito **	Administrateur	Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2021	4 années
Anny Courtade ***	Administrateur	Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2021	4 années

\* Société détenue paritairement par Frédéric Ibanez et Nicolas Fratini

\*\* Pierre Ippolito :

*Directeur Général du Groupe Ippolito, Pierre Ippolito a bâti ses armes localement, passant par l'IUT de Nice et le Skema Business School.*

*C'est en 2010 qu'il rejoint l'entreprise familiale avant d'en prendre la Direction Générale en 2014.*

*Entrepreneur dans l'âme et très attaché à sa région natale, il entame alors un travail de développement créant ainsi le Groupe Ippolito avec un but simple : devenir un acteur incontournable de l'économie locale.*

Le Groupe Ippolito est un groupe familial Implanté depuis plus de 50 ans dans le Sud-Est de la France le Groupe Ippolito se structure autour de 4 branches : l'automobile, l'industrie, le tourisme et l'immobilier.

Avec plus de 60 établissements répartis sur la région PACA et un chiffre d'affaire de 180 millions d'euros le groupe emploie aujourd'hui 900 collaborateurs.

\*\*\* Anny Courtade

*Femme de lettres et chef d'entreprise à réputation solidement établie, Anny Courtade a été la Présidente de la Lecasud de 1989 à 2019 (Centrale d'achat du Sud Est - 54 Centres Leclerc, 40 drives et 1,3 milliards d'euros de CA) et seule femme Présidente de Centrale des Centres Leclerc. Elle a fait de cette centrale régionale l'une des plus influentes de la galaxie E. Leclerc (3<sup>ème</sup> sur 16 centrales). Seule femme à siéger au comité stratégique de l'enseigne, cette passionnée travailleuse acharnée, est aussi une des femmes d'affaires la plus respectée de France.*

*Ses activités englobent aussi d'autres domaines comme le sport (présidente de l'AS Cannes Football et du Racing Club de Cannes Volley-ball), la culture, la restauration, l'agrotourisme, la promotion immobilière, mais aussi une grande implication dans la vie sociale, sportive et culturelle de sa région (administrateur de la fondation Lenval, présidente de l'orchestre de Cannes Provence Alpes Côte-d'Azur, présidente de la SDA de la fondation Maeght) etc... Elle est aussi titulaire de beaucoup de mandats dans le patronat et dans de multiples associations.*

*Elle est décorée de la Légion d'honneur (Officier), des Palmes académiques, médaillée d'or de la Jeunesse et des Sports etc...*

A la connaissance de la Société, et au jour de l'établissement du présent Document d'Information, aucun des membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale, au cours des 5 dernières années :

- n'a fait l'objet de condamnation pour fraude ;
- n'a été impliqué dans des situations d'insolvabilité, liquidation ou procédure équivalente »



## 6. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Document d'Information, y compris les facteurs de risques propres au Groupe et tels que décrits dans la présente section, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques importants et qui sont propres au Groupe et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date du Document d'information, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Sont présentés dans la présente section les seuls risques spécifiques au Groupe, et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause.

La Société a synthétisé ses risques en quatre catégories ci-dessous. Au sein de chacune des catégories de risques, les facteurs de risques que la Société considère, à la date du présent Document d'Information, comme les plus importants sont mentionnés en premier lieu, étant précisé que l'importance de chaque risque est appréciée sur la base d'un « risque net », c'est-à-dire en tenant compte des mesures de gestion du risque. La survenance de faits nouveaux, soit internes au Groupe, soit externes, est susceptible de modifier cet ordre d'importance dans l'avenir.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, la Société a procédé comme suit :

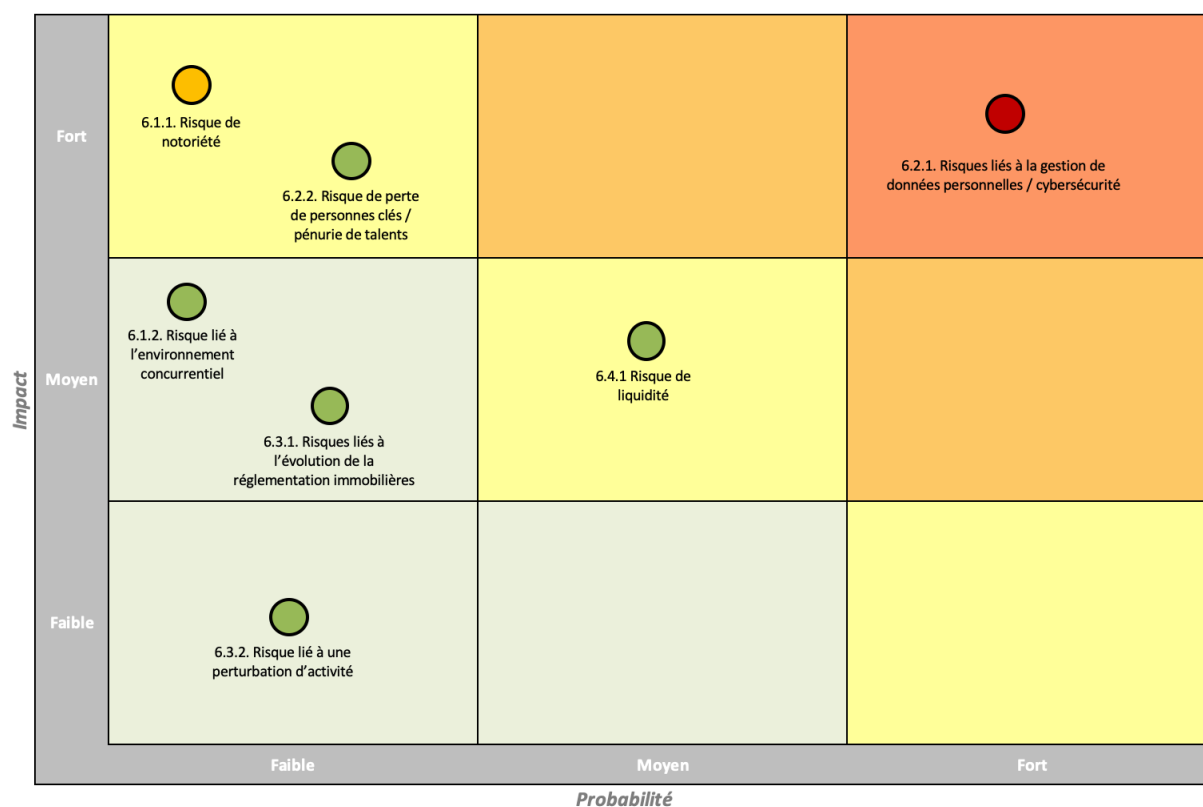
- présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'activité du Groupe,
- présentation des mesures mises en œuvre par la Société aux fins de gestion dudit risque.

L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net.

La Société a évalué le degré de criticité du risque net, sur la base d'une analyse conjointe de deux critères : (i) la probabilité de voir se réaliser le risque et (ii) l'ampleur estimée de son impact négatif.

Le degré de criticité de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante et présenté dans le tableau ci-après :

-  faible,
-  moyen,
-  élevé.



Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de criticité du risque net
<b>6.1. Risques liés aux activités de la Société et à la mise en œuvre de sa stratégie</b>			
6.1.1. Risque de notoriété	Faible	Fort	Moyen
6.1.2. Risque lié à l'environnement concurrentiel	Faible	Moyen	Faible
<b>6.2. Risques opérationnels</b>			
6.2.1. Risques liés à la gestion de données personnelles / cybersécurité	Forte	Elevée	Elevé
6.2.2. Risque de perte de personnes clés / pénurie de talents	Faible	Fort	Faible
<b>6.3 Risques liés à l'environnement externe</b>			
6.3.1. Risques liés à l'évolution de la réglementation immobilières	Faible	Moyen	Faible
6.3.2. Risque lié à une perturbation d'activité	Faible	Faible	Faible
<b>6.4 Risque financier</b>			
6.4.1. Risque de liquidité	Moyen	Moyen	Faible

Ces principaux risques spécifiques aux Agences de Papa, leurs impacts négatifs et les mesures mises en œuvre pour les gérer, sont décrits ci-après.

## **6.1. RISQUES LIES AUX ACTIVITES DE LA SOCIETE ET A LA MISE EN ŒUVRE DE SA STRATEGIE**

### **6.1.1 Risque de notoriété**

Le succès de la Société repose en partie sur la notoriété qu'elle se construit auprès de sa clientèle et du marché. Dans un contexte concurrentiel plus intensif, la capacité de la Société à conserver sa notoriété et les caractères distinctifs de sa marque, sont des éléments clés de son développement à venir.

Dans un contexte de médiatisation et de forte utilisation des médias sociaux par la Société, un incident grave, une crise mal gérée ou une insatisfaction des clients et/ou des collaborateurs pourraient fragiliser la réputation du Groupe et son image.

L'exposition médiatique de ses dirigeants notamment via des spots publicitaires télévisés engendre une exposition forte du Groupe et accroissent ce risque réputationnel qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière, les perspectives de développement et l'image du Groupe.

#### **Mesures de gestion des risques**

Le Groupe est soucieux de l'image de la Société. Des *process* internes ont été mis en place, (dispositif de veille sur les réseaux sociaux, procédures permettant d'encadrer la prise de parole en externe et des formations des collaborateurs, managers et dirigeants, plan de communication, enquêtes de satisfaction de la clientèle).

Un encadrement et accompagnement des managers et dirigeants par des cabinets de conseil et d'avocats reconnus et spécialisés, participent de cet effort de gestion du risque.

**Degré de criticité du risque net : Moyen**

### **6.1.2. Risque lié à l'environnement concurrentiel**

La Société évolue sur le marché des agences immobilières numériques.

La Société est confrontée à divers acteurs : les agences immobilières « classiques », les mandataires immobiliers et les autres agences immobilières numériques. Ces dernières, encore peu nombreuses (une douzaine sur le marché français), sont essentiellement présentes en Île-de-France et dans quelques grandes métropoles, (Lyon, Bordeaux, etc.). Elles pourraient encore se développer et intensifier la concurrence sur le segment des agences en ligne.

La Société ne peut pas garantir qu'un concurrent, existant ou futur ne développe un modèle ou une stratégie de prix agressive. Si les pressions concurrentielles entraînaient une réduction de la demande et du nombre de mandats signés auprès de la Société, ces éléments pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

Il faut y ajouter, à ce jour, une dépendance indéniable dans le processus de vente des biens sous mandats vis-à-vis de tiers prestataires tels principalement les portails internet seloger.com et leboncoin.fr, ce risque tendant à s'amenuiser au fil du développement de la visibilité et de la notoriété de la Société.

### **Mesures de gestion du risque**

Les Agences de Papa ont fait le choix de ne pas recourir à des agents immobiliers sur le terrain, ce qui leur permet d'effectuer d'importantes économies de charges de fonctionnement. 98 % des visites sont faites par le propriétaire du bien. Dans les autres cas, la Société fait appel à une société de conciergerie spécialisée pour effectuer la visite.

De plus, la notoriété de la Société, un des facteurs clés dans le secteur, s'accroît fortement et rapidement grâce à une stratégie de communication poussée, va permettre de créer une barrière à l'entrée de plus en plus forte.

Enfin, outre leur activité d'agence immobilière numérique, les Agences de Papa sont une plateforme de mise en relation entre prestataires professionnels et particuliers. Ainsi, les données des clients collectées au moment de la prise de mandat sont monétisées auprès d'autres entreprises (banques, courtiers, assurances, artisans du bâtiment...). Cette diversification des sources de revenus permet de mitiger le risque lié à l'environnement concurrentiel.

### **Degré de criticité du risque net : Faible**

## **6.2. RISQUES OPERATIONNELS**

### **6.2.1. Risques liés à la gestion de données personnelles / cybersécurité**

Dans le cadre de son activité, la Société collecte et traite de nombreuses données à caractère personnel de salariés, de prospects, de sous-traitants, de fournisseurs et de clients à l'occasion de la signature des mandats.

Une partie de la stratégie de développement à venir des Agences de Papa sera liée à sa capacité de collecter et de traiter efficacement les données personnelles de ses clients et de mettre en place des mesures organisationnelles et techniques permettant la sécurisation de ces données.

Pour ce faire, la Société se positionne avec un modèle technologique entièrement digital (site internet, application web mobile, cookies, mandat électronique, signature électronique, tableau de bord propriétaire,...).

La collecte et le traitement de ces données personnelles impliquent pour Les Agences de Papa de recourir à de multiples tiers qui y ont directement ou indirectement accès (prestataires externes, sous-traitants, partenaires).

La Société s'expose ainsi à plusieurs cyber-risques : cyberattaques, tentatives d'intrusions, pannes techniques entraînant l'indisponibilité des outils informatiques et l'inaccessibilité aux données ou encore le vol de données.

Ces types d'incidents peuvent potentiellement entraîner une désorganisation et des dysfonctionnements dans l'activité normale de la Société dont le niveau d'intensité dépend de la nature de l'attaque, de la panne et de la durée d'indisponibilité des systèmes, du volume de données concernées.

Par ailleurs, outre les dommages financiers, opérationnels ou d'image qui pourraient résulter d'un vol de données personnelles ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), les Agences de Papa pourraient être passibles d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement général sur la Protection des Données (RGPD).

Plus généralement, la Société pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celle-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

L'article 83 du RGPD liste les conditions permettant à une autorité de contrôle (la CNIL en France) d'imposer une sanction administrative à un organisme ayant violé une des réglementations du RGPD.

Deux niveaux de sanctions administratives sont prévus par le RGPD. Elles sont réparties en deux groupes en fonction de la durée, la nature et la gravité de la violation.

Selon la gravité du dysfonctionnement constaté et lié au RGPD, notamment lorsqu'il s'agit d'un des manquements aux obligations suivantes, une **amende d'un montant de 2 % du chiffre d'affaires mondial pour les entreprises ou 10 millions d'euros d'amende** peut être appliqué :

- les obligations incombant au responsable du traitement et au sous-traitant
- les obligations incombant à l'organisme de certification
- les obligations incombant à l'organisme chargé du suivi des codes de conduite.

Dans le cas d'infractions plus graves liées à la mauvaise application ou au non-respect du RGPD, une **amende qui correspond à 4 % du chiffre d'affaires mondial s'agissant des entreprises ou 20 millions d'euros d'amende**. Les infractions en question doivent concerner les dispositions suivantes :

- L'obligation de consentement de la personne concernée avant collecte, traitement ou stockage des données personnelles
- Les autres droits des personnes concernées
- Les transferts de données à caractère personnel à un destinataire situé dans un pays tiers ou à une organisation internationale
- Toutes les obligations découlant du droit des Etats membres

- Le non-respect d’une injonction, d’une limitation temporaire ou définitive du traitement ou de la suspension des flux de données ordonnée par l’autorité de contrôle.

D’après l’article 84 du RGPD, les Etat Membres peuvent également mettre en place des sanctions supplémentaires en cas de violation du RGPD, en particulier pour compléter le RGPD. Il s’agit surtout de réprimander les violations qui ne font pas l’objet d’amendes administratives au sens de l’article 83 du RGPD.

On les retrouve en France à la section « *Des atteintes aux droits de la personne résultat des fichiers ou des traitements informatiques* » (articles 226-16 à 226-24) du Code pénal. Il existe donc par exemple une sanction pénale en cas de détournement de la finalité des données personnelles lors d’un traitement de données (Article 226-21 du Code pénal).

Les sanctions pénales peuvent aller jusqu’à 5 ans d’emprisonnement et 300 000 euros d’amende (Article 226-16 du Code pénal).

Ces risques pourraient affecter de manière négative l’activité, les résultats, la situation financière, les perspectives de développement et l’image de la Société.

### **Mesures de gestion des risques**

La Société a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel, se composant comme suit :

- Sauvegarde :
  - Hébergement du système d’information sur AWS Cloud (un des leaders mondiaux du Cloud) avec sauvegarde standard des données par AWS.
  - système de contrôle de version GitLab, qui dispose du code source de toutes les versions mises en production sur le serveur Production, qui fait également office de sauvegarde du code de Production.
  - Sauvegarde quotidienne de la base de données (MongoDB) avec ATLAS, avec des normes intégrées de sécurité des données et de confidentialité.

=> Dans ce contexte (les systèmes sont principalement hébergés dans le cloud), la Société considère que les cadres de sauvegarde sont appropriés.

- Cyber :
  - Absence d’Anti-Virus car l’ensemble du système d’information est hébergé sur AWS Cloud qui dispose de système de protection AWS Security HUB (voir le lien ci-dessous) : <https://docs.aws.amazon.com/securityhub/latest/userguide/what-is-securityhub.html>
  - Pour le firewall : WAF, à la fois en Staging et en Production (voir le lien ci-dessous) : <https://aws.amazon.com/waf/>

- La Société ne surveille pas d'antivirus, mais pour le pare-feu, elle surveille le WAF, à la fois en phase de développement et en production.

- Aucun cyber incident n'a été identifié par la Société en 2020.

- La Société a effectué un « *pentest* <sup>32</sup> » au début de 2021. Aucune vulnérabilité élevée ou moyenne n'aurait été identifiée.

=> Dans ce contexte (les systèmes sont principalement hébergés dans le cloud), la Société considère que les cadres AV et FW sont appropriés.

- RGPD :

- Le cadre RGPD est expliqué publiquement dans le lien ci-dessous avec un contact dédié en cas de demande d'information / suppression : <https://lesagencesdepapa.fr/rgpd>

- Les consentements sont collectés via le site web avec la solution fournie par Axeptio qui est dédiée à donner des solutions conviviales pour collecter le consentement.

Des mesures organisationnelles et techniques ont été mises en place par la Société.

Un audit spécifique (juridique et technique) sur la conformité des pratiques de la Société au RGPD est en cours

**Degré de criticité du risque net : Elevé**

### **6.2.2 Risque de perte de personnes clefs /pénurie de talents**

Le succès du Groupe repose en grande partie sur la qualité de son équipe de direction qui bénéficie d'une expérience importante et en particulier de ses Fondateurs, Frédéric Ibanez et Nicolas Fradini, qui portent le projet stratégique du Groupe.

En cas d'incapacité de ces derniers, une fragilisation de certaines activités et des capacités de développement pourrait altérer la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs.

En outre, en raison de sa croissance rapide et du fort développement de ses activités, le modèle de croissance repose sur des collaborateurs motivés, qualifiés et formés. Le succès futur de la Société repose aujourd'hui sur l'implication de ses équipes et sur la capacité de la Société à les fidéliser mais également sur la capacité de la Société à recruter, intégrer et fidéliser de futurs collaborateurs qualifiés pour accompagner ce développement. A cet égard, le Groupe a recruté 80 salariés en l'espace de 18 mois depuis la création de la société, dont 60 nouveaux depuis septembre 2020.

L'incapacité de la Société à retenir des personnes clés et à attirer de nouveaux profils pourrait impacter défavorablement son activité, son chiffre d'affaires, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives de développement.

---

<sup>32</sup> Test d'intrusion

Toutefois, l'attractivité de la Société reposant notamment sur la qualité de son management, son dynamisme et sa notoriété, le maintien notamment de Frédéric Ibanez et Nicolas Fratini dans des niveaux de détention capitalistiques significatifs (via leur holding commune GFI & Partners) est de nature à limiter les effets de ces risques.

### **Mesures de gestion des risques**

Le Groupe met en œuvre un ensemble de mesures visant à attirer et fidéliser ses collaborateurs.

Une réflexion est actuellement menée sur la mise en place de mécanismes assuranciers type « assurances hommes clés » au profit des trois dirigeants actuels de la Société : Frédéric Ibanez, Nicolas Fratini et Claude Li.

Des plans d'intéressement et de participation des salariés au capital (par la mise en place de plan d'attributions gratuites d'actions et/ou de bons de souscriptions de part de créateur d'entreprise (en fonction de la nature des fonctions exercées par leurs éventuels bénéficiaires et des objectifs qui leur seront fixés) sont en cours d'étude pour une réalisation envisagée durant le second semestre 2021.

## **6.3. RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE**

### **6.3.1. Risques liés à l'évolution de la réglementation immobilière**

La Société exerce des activités dans un environnement fortement réglementé, en raison de son activité d'agent immobilier.

L'activité des agents immobiliers est notamment réglementée par la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Elle fixe notamment les conditions d'accessibilité à la profession qui nécessite la possession d'une carte professionnelle et les conditions d'habilitation des personnes éventuellement chargées de négocier, s'entremettre, ou s'engager pour le compte du titulaire de cette carte.

La perte de certaines autorisations en cas de manquements graves à la réglementation, des changements dans les lois et réglementations, leur évolution plus stricte ou le durcissement de leur application pourraient (i) limiter la capacité de la Société à poursuivre et développer ses activités, et donc l'obliger à adapter ou réduire ses activités, ses actifs ou sa stratégie et/ou (ii) l'exposer à des contraintes ou des coûts supplémentaires.

L'éventuelle absence de certaines attestations d'habilitation concernant les personnes chargées de négocier, s'entremettre, ou s'engager pour le compte du titulaire de la carte professionnelle présente un risque pénal pour ces personnes et pourraient également limiter la capacité de la Société à poursuivre et développer ses activités.



Une attention particulière est portée sur l'effectivité du devoir de conseil imposé à la Société aux termes des prescriptions légales et réglementaires régissant ce secteur d'activité, et notamment la relation avec tout tiers prestataire intervenant notamment dans la visite des biens proposés.

Une veille juridique régulière et la mise en conformité des mandats et contrats avec lesdits prestataires tiers est mise en place par la Société.

### **Mesures de gestion des risques**

La Société et ses filiales, avec l'équipe en charge des aspects juridiques et/ou des cabinets d'avocats, veillent en permanence au respect des lois et réglementations applicables et à l'identification de toute nouvelle réglementation applicable. Des analyses juridiques et jurisprudentielles sont régulièrement mises en œuvre.

**Degré de criticité du risque net : Faible**

#### **6.3.2. Risque lié à une perturbation d'activité**

Le Groupe a identifié des facteurs ou événements qui pourraient générer un ralentissement temporaire de l'activité ou une baisse de rentabilité.

Les principales causes identifiées sont les suivantes :

- une panne temporaire d'électricité et/ou une panne sur le réseau téléphonique ;
- une cyberattaque/panne informatique entraînant une paralysie des systèmes ;
- une épidémie ou une grève.

L'impact de chaque scénario variera en fonction des dommages provoqués et de la durée des perturbations sur le fonctionnement normal de l'activité.

La crise du Covid-19 n'a pas affecté le bon fonctionnement de l'entreprise. Au contraire, durant les deux confinements de l'année 2020, l'activité de la Société a fortement augmenté. En effet, la crise du Covid-19 a incité la population française à recourir à des outils digitaux, entraînant ainsi une forte croissance des prises de mandat à distance et du recours à la signature électronique, déjà utilisés par la Société qui n'a pas eu besoin de s'adapter contrairement aux agences immobilières traditionnelles.

Néanmoins, les variations du marché immobilier et du contexte économique général lié à la crise du Covid-9 pourraient impacter le niveau de confiance des consommateurs ainsi que l'octroi de crédits immobiliers et ainsi avoir un impact significatif sur les activités et la rentabilité du Groupe.

### **Mesures de gestion des risques**

Les Agences de Papa ont mis en place des *process* permettant d'anticiper et de réduire tant l'impact que la durée d'un incident sur le bon déroulement des activités de l'entreprise.

La Société dispose en complément de diverses polices d'assurances lui permettant la prise en charge de ces risques.

**Degré de criticité du risque net : Faible**

## **6.4. RISQUES FINANCIERS**

### **6.4.1. Risque de liquidité**

A la date du présent Document d'information, le Groupe a procédé à une revue de son risque de liquidité et estime ne pas être confronté à un tel risque à court terme. Le Groupe dispose de la trésorerie disponible pour faire face à ses besoins au cours des 12 prochains mois.

La dernière augmentation de capital décidée par Assemblée générale extraordinaire du 26 mars 2021 permet de conforter les capitaux propres de la Société.

La structuration des charges et dépenses de la Société établie sur la base des prévisionnels financiers qu'elle a retenu tient essentiellement aux efforts consentis et envisagés en matière de développement commercial et marketing. A ce titre, il s'agit de dépenses extraordinaires et non de dépenses de fonctionnement, qui peuvent être maîtrisées et adaptées au fur et à mesure du développement de la Société et de l'évolution de sa trésorerie, de manière réversible si cela devait s'avérer nécessaire.

### **Mesures de gestion des risques**

Le Groupe anticipe ses besoins de financement et pilote l'évolution de sa trésorerie à l'aide d'un reporting trimestriel et d'un prévisionnel remis à jour de manière régulièrement.

**Degré de criticité du risque net : Faible**

## **6.5. PROCEDURES ET LITIGES**

A la connaissance de la Société, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois précédant la date du présent Document, il n'existe pas à la date du présent Document de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée), qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

## **7. INFORMATIONS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LES AGENCES DE PAPA**

Les extraits des statuts présentés ci-après ont été mis à jour en date du 27 avril 2021.

### **7.1. FORME JURIDIQUE – OBJET - DENOMINATION SOCIALE – DUREE**

#### **7.1.1. Dénomination sociale (article 2 des Statuts)**

La dénomination sociale de la Société est : LES AGENCES DE PAPA.

#### **7.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

La société est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 878 114 826.

#### **7.1.3. Durée (article 4 des Statuts)**

La Société a été immatriculée le 14 octobre 2019 pour une durée de 99 ans s'achevant le 14 octobre 2118.

#### **7.1.4. Siège social**

Le siège social de la Société est fixé : 25, avenue Jean Médecin – 06000 Nice

### **7.2. FORME**

La Société est une société anonyme régie par les dispositions légales applicables en France et par ses statuts.

### **7.3. OBJET (article 5 des Statuts)**

La Société a pour objet en France et à l'étranger, l'activité de holding animatrice, incluant notamment :

- la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés ou autres entités, ainsi que la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations,
- l'acquisition de tout titre, valeur mobilière ou droit par voie d'acquisition, d'échange, d'apport, de souscription, de prise ferme ou d'option d'achat et de toute autre manière,
- la participation à la création et au développement de n'importe quelle entreprise financière, industrielle ou commerciale,
- l'élaboration, la conduite et la mise en œuvre de la stratégie, de la politique générale,

des orientations fondamentales et des axes du développement du groupe constitué entre la Société et les sociétés ou entités dans lesquelles elle détient une participation directe ou indirecte,

- la fourniture de toutes prestations de services aux sociétés ou entités au sein desquelles la Société détient une participation directe ou indirecte, notamment en matière administrative, comptable, fiscale, juridique, sociale, marketing, financière, de gestion, de formation, de ressources humaines, d'organisation et de stratégie,
- la gestion de la trésorerie des sociétés et entités au sein desquelles la Société détient une participation directe ou indirecte,
- emprunter avec ou sans garantie et en toute monnaie, y compris par la voie d'émission d'obligations qui pourront également être convertibles et/ou subordonnées et de bons, et accorder des prêts ou garanties à des sociétés ou entités dans lesquelles elle a une participation directe ou indirecte,
- accorder toutes garanties au profit des sociétés ou entités dans lesquelles elle a une participation directe ou indirecte,
- l'acquisition ou le développement de brevets et licences, leur gestion et leur mise en valeur,
- la perception de redevances ou de droits de licence pour l'utilisation de tous droits de propriété intellectuelle et toute représentation graphique liée,
- la commercialisation de programmes ou de produits numériques achetés sous licence ou possédés directement en propriété intellectuelle,
- la conception, le développement ou l'adaptation de logiciels de bases de données,
- la mise en place de programmes et de processus de sécurité informatique pour contrôler l'accès aux données et aux programmes et sécuriser les échanges d'informations sur le réseau,
- la conception, l'acquisition, la vente et la régie de produits publicitaires,
- le développement, l'usage, la mise à disposition, la commercialisation d'outils ou de services informatiques et de solutions digitales permettant la gestion de données qualifiées au profit de la Société, du Groupe de sociétés dont elle dépend ou qu'elle anime ou de tout tiers, dans le respect des prescriptions légales et réglementaires en la matière .

D'une façon générale, la Société peut effectuer toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

#### **7.4. PROPRIETE INTELLECTUELLE**

La marque commerciale « Les Agences de Papa » a été déposée le 22 juillet 2019 par Nicolas Fratini, puis cédée à la Société le 10 février 2020.

Le logo « Les Agences de Papa » déposé le 17 décembre 2018 par la société GFI & Partners a été cédé à la Société le 12 février 2020.

La Société ne détient pas de brevet.

#### **7.5. EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### **7.6. DIVIDENDES**

La société n'a pas procédé au versement de dividendes au titre de son exercice 2020.

## **7.7. ADMINISTRATION – DIRECTION DE LA SOCIETE – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **7.7.1. Conseil d'administration (article 13 des Statuts)**

#### **Composition et durée des fonctions**

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus ; toutefois, ce nombre maximum est porté à vingt-quatre en cas de fusion selon les conditions fixées par la loi.

La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années. Le mandat d'un administrateur prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de soixante dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

#### **Convocation**

Le conseil d'administration est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. La convocation se fait par tous moyens de communication écrit dans un délai de huit (8) jours sauf cas d'urgence. Elle indique l'ordre du jour qui est fixé par l'auteur de la convocation.

Les réunions se tiennent au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Toutefois, le Conseil pourra adopter par consultation écrite les décisions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **Quorum / majorité**

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur du conseil peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le conseil prend ses décisions à la majorité des membres présents et représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs.

## **Pouvoirs**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

### **Président du conseil d'administration**

Le conseil d'administration élit parmi ses membres son président. Il détermine, le cas échéant, sa rémunération.

Nul ne peut être nommé président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de soixante-cinq (65) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

#### **7.7.2. Direction Générale (article 14 des Statuts)**

### **Modalités d'exercice de la direction générale**

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le président du conseil d'administration, le conseil d'administration nomme un directeur général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de président.

### **Pouvoirs du directeur général**

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration.

## **Désignation de directeurs généraux délégués**

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de président s'applique aussi aux directeurs généraux délégués.

Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

## **Rémunération**

Le conseil d'administration fixe, le cas échéant, la rémunération du directeur général et des directeurs généraux délégués. Dans le cadre de l'organisation interne de la Société, les pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués peuvent être limités par le conseil d'administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers.

### **7.7.3. Assemblées d'actionnaires – droit de communication des actionnaires (articles 15 et 16)**

## **Convocation**

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions légales et réglementaires.

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires, à l'initiative de l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital social peut toutefois s'opposer à ce mode de consultation avant la convocation, pour les assemblées générales extraordinaires uniquement.

## **Modalités de participation**

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits en compte à son nom au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les mêmes conditions.



## **Règles de quorum / majorité**

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et conformes à la réglementation en vigueur, lorsque le conseil d'administration décide l'utilisation de tels moyens de participation, antérieurement à la convocation de l'assemblée générale.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix.

La notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut être faite par voie électronique.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la Société trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

Le formulaire de vote par correspondance et la procuration donnée par un actionnaire sont signés par celui-ci, le cas échéant, par un procédé de signature électronique sécurisée au sens de l'article 1367 du code civil, ou par un procédé de signature électronique arrêté par le conseil d'administration consistant en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel il s'attache.

L'actionnaire peut utiliser le formulaire électronique de vote à distance ou de procuration proposé sur le site de la Société consacré à cet effet, s'il parvient à la Société la veille de la réunion de l'assemblée générale au plus tard à 15 heures, heure de Paris. Ce formulaire électronique comporte la signature électronique dans les conditions prévues au présent article.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par tous moyens techniques appropriés décidés par le conseil d'administration.

## **Droit de communication des actionnaires**

Les actionnaires ont un droit de communication, temporaire ou permanent selon son objet, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur qui leur assurent l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la Société et, le cas échéant, à l'exercice de l'ensemble de leurs droits.

A compter du jour où il peut exercer son droit de communication préalable à toute assemblée générale, chaque actionnaire a la faculté de poser, par écrit, des questions auxquelles le conseil d'administration ou sur autorisation de ce dernier, l'un de ses membres, le directeur général ou un directeur général délégué est tenu de répondre au cours de la réunion. La

réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site Internet de la Société.

#### **7.8. ORGANIGRAMME JURIDIQUE**

La Société Les Agences de Papa détient 100 % des titres de la société par actions simplifiée Les Agences de Papa France qui possède la carte immobilière.

Les Agences de Papa et Les Agences de Papa France sont dénommées ensemble le « **Groupe** ».

## 8. INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

### 8.1. MODALITÉS DE L'OPÉRATION

Procédure d'inscription : Admission technique

Nombre de titres composant le capital : 45 600 336 actions

Nombre de titres cédés à l'inscription : non applicable

Valeur nominale des actions : 0,075 €

Prix d'admission des actions : 0,50 €

Valorisation retenue à l'inscription : 22 800 168,00 €

Date de première admission des actions : 12 mai 2021

Code LEI : 969500PBXHZCKB442N39

Code ISIN : FR0014003141

Code Mnémonique : MLPAP

Service Financier : Financière d'Uzès

Le prix d'admission issu de la valorisation présentée au chapitre 9 du présent Document d'Information est de 0,50 € par action.

L'opération est réalisée dans le cadre d'une procédure d'inscription sur le marché Euronext Access +, par voie d'admission technique, des actions de la société LES AGENCES DE PAPA. Elle ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de la Note d'Organisation du marché Euronext Access publiée le 17 août 2020.

#### 8.1.1. Objectif de l'opération

L'opération a pour objectif de permettre à la société LES AGENCES DE PAPA de gagner en notoriété et de renforcer sa présence sur son marché local avant d'envisager son expansion géographique.

A terme, la Société et ses actionnaires sont engagés dans une dynamique d'élargissement du flottant. Cette admission sur le marché Euronext Access + constitue une première étape avant un transfert éventuel, si les conditions en sont réunies, des titres de la Société sur le compartiment Euronext Growth.

Les Agences de Papa pourront faire appel aux investisseurs et au marché dans le cadre de l'exécution de leur stratégie, afin de lever des fonds en fonction de leurs besoins.

### 8.1.2. Établissement service titres

Financière d'Uzès – 10, rue d'Uzès – 75002 PARIS

## 8.2. CALENDRIER DES PROCHAINES COMMUNICATIONS – AGENDA 2021

Publication de la situation semestrielle non auditée du 1<sup>er</sup> semestre 2021 : fin juillet 2021

## 8.3. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 3.424.318,06 euros.

Il est divisé en 45 600 336 actions d'une seule catégorie, intégralement libérées.

## 8.4. REPARTITION DU CAPITAL

A la date du présent document, le capital social de la Société est réparti comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital (approximation numérique au 100/e )	Droits de vote	% des droits de vote (approximation numérique au 100/e )	% du capital (et droits de vote) après émission de 6.443.280 BS au profit de GFI (AGE 31/10/2020) (approximation numérique au 100/e )
SAS GFI & Partners (1)	15.882.120	34,83	15.882.120	34,83	42,9
SAS Holding Ippolito Trucks (2)	7.019.784	15,39	7.019.784	15,39	13,48
SAS Soldière (3)	5.346.792	11,72	5.346.792	11,72	10,27
Raymonde Adams	2.848.608	6,25	2.848.608	6,25	5,47
Flottant	14.503.032	31,8	14.503.032	31,8	27,87
<b>TOTAL</b>	<b>45.600.336</b>	<b>100</b>	<b>45.600.336</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(1) SAS GFI & Partners est détenue paritairement par Frédéric Ibanez et Nicolas Fratini

(2) SAS Holding Ippolito Trucks est détenue par Pierre Ippolito

(3) SAS Soldière est détenue par Anny Courtade

L'Assemblée générale extraordinaire du 31 octobre 2020 a autorisé le Président à émettre des bons de souscription d'actions ouvrant droit à l'émission de 570 actions ordinaires nouvelles (avant division du nominal de chaque action par l'Assemblée Générale du 27 avril 2021), les actionnaires ayant renoncé à leur droit préférentiel de souscription au profit de la SAS GFI & Partners. L'Assemblée générale mixte du 24 février 2021 a prorogé la durée de cette autorisation à une date ne pouvant être ultérieure au 9 mai 2021.

L'Assemblée générale extraordinaire du 26 mars 2021 a donné pouvoir au Président de la Société pour la mise en place d'un plan de bons de souscription d'actions ouvrant droit à l'émission de 772 actions ordinaires nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de bénéficiaires nommément désignés, une assemblée générale extraordinaire de la Société devant avaliser ce plan dans un délai de 45 jours à compter de ladite Assemblée générale extraordinaire. Dans l'hypothèse où l'ensemble de ces bons seraient émis et exercés, il en résulterait une dilution maximale de 14% de la participation des actionnaires actuels.

Le 26 mars 2021, les associés de la Société ont décidé une augmentation de capital d'un montant maximal de 2.594.268 euros par l'émission d'un nombre maximal de 459 actions ordinaires nouvelles au prix de souscription de 5.652 euros par action (prime d'émission comprise).

Le montant de l'augmentation de capital définitivement réalisée au 6 avril 2021 est de 2.469.924 €, prime d'émission incluse, par émission de 437 actions ordinaires nouvelles.

Il est par ailleurs précisé que les autorisations et délégations financières synthétisées ci-après seront soumises au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2021 :

Nature de la délégation	Durée maximum	Montant nominal maximum
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour <u>augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes</u> (1 <sup>ère</sup> résolution)	26 mois	1.700.000€ <i>Plafond indépendant</i>
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre <u>avec maintien du droit préférentiel de souscription</u> (2 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	Pour les actions : 1.700.000 €  Pour les titres de créances : 5.000.000 €  <i>Plafonds indépendants</i>
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exception des offres</u>	26 mois	Pour les actions : 1.000.000 €*  Pour les titres de créances : 5.000.000 €**

Nature de la délégation	Durée maximum	Montant nominal maximum
visées au 1° de l'article L.411-2 du code monétaire et financier (3 <sup>ème</sup> résolution)		
Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, <u>avec suppression de droit préférentiel de souscription par une offre au public visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier</u> (4 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	Pour les actions : 1.000.000 €*  Pour les titres de créances : 5.000.000 €**
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du groupe), <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de bénéficiaires</u> (5 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois	Pour les actions : 1.000.000 €  Pour les titres de créances : 5.000.000 €  <i>Plafonds indépendants</i>
Autorisation donnée au conseil d'administration <u>d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires</u> (6 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	Dans la limite de 15 % du montant de l'émission initiale
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de consentir des <u>options de souscription et/ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux</u> de la Société et de sociétés lui étant liées (7 <sup>ème</sup> résolution)	38 mois	10% du capital au jour de la décision de leur attribution par le conseil  <i>Plafond indépendant</i>
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet <u>d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre en faveur des salariés et mandataires sociaux</u> de la Société et de sociétés lui étant liées	38 mois	10 % du capital au jour de la décision de leur attribution par le conseil  <i>Plafond indépendant</i>

Nature de la délégation	Durée maximum	Montant nominal maximum
<b>(8<sup>ème</sup> résolution)</b>		
Délégation donnée au conseil d'administration en vue d'émettre des bons de souscription d'actions ( <u>BSA</u> ), des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes ( <u>BSAANE</u> ) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables ( <u>BSAAR</u> ) avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes	18 mois	10 % du capital au jour de la décision de leur attribution par le conseil  <i>Plafond indépendant</i>
<b>(9<sup>ème</sup> résolution)</b>		
Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer des bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise ( <u>BSPCE</u> ) avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes	18 mois	10 % du capital au jour de la décision de leur attribution par le conseil  <i>Plafond indépendant</i>
<b>(10<sup>ème</sup> résolution)</b>		
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à des titres de capital (existant ou à émettre) avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne entreprise	26 mois	3% du capital  <i>Plafond indépendant</i>
<b>(11<sup>ème</sup> résolution)</b>		

\*Plafonds communs

\*\* Plafonds communs

## **9. NOTE DE VALORISATION**

### **9.1. MÉTHODES D'ÉVALUATION**

#### **9.1.1. Méthodes de valorisation écartées**

Les Agences de Papa ont été créées au mois d'octobre 2019 et ont clôturé un premier exercice au 31 décembre 2020.

La Société ne dispose que d'une seule année d'historique comptable, non significatif en raison de son profil de start-up à très forte croissance.

#### **Méthode des comparables boursiers**

La méthode des comparables boursiers consiste à appliquer à certains agrégats de la société des multiples de valorisation observés sur des sociétés cotées jugées comparables.

Il n'existe pas de réseaux d'agences immobilières comparables cotées en France.

Les sociétés immobilières cotées sont principalement des foncières (Unibail-Radamco-Westfield, Gecina, Klepierre, Icade, Altarea...) dont les activités et la taille ne sont pas comparables avec la Société.

#### **Méthode de l'actif net réévalué**

La méthode de l'actif net réévalué correspond à l'actif net «réel» de l'entreprise après déduction de tout passif exigible et tient compte de la valeur d'usage des éléments d'actifs utilisés comme moyen permanent d'exploitation, et de la valeur vénale des biens détachables de l'entreprise.

Cette méthode applicable pour les sociétés détenant des actifs tangibles n'est pas adaptée pour valoriser des sociétés où les actifs sont essentiellement constitués d'actifs immatériels, comme Les Agences de Papa.

#### **Méthode des Discounted Cash-Flow (DCF)**

La méthode consiste en l'actualisation des flux de trésorerie futurs qui permet d'apprécier la valeur de la société en tenant compte de ses perspectives attendues à moyen et long terme et reflétées par son business plan.

Les Agences de Papa n'ont pas établi de business-plan pluriannuel et pilote son activité avec un budget prévisionnel annuel et réactualisé en raison de sa très forte croissance.



## **Méthode de l'actualisation des dividendes futurs**

Cette méthode repose sur le même principe que la méthode d'actualisation des flux de trésorerie.

Elle n'est pas retenue pour des raisons identiques.

### **9.1.2. Méthode de valorisation retenue**

Pour mémoire, la valorisation à l'issue de la dernière augmentation de capital de la société Les Agences de Papa était de 22 800 k€.

Cette valorisation convenue par les investisseurs lors de la précédente opération d'augmentation de capital du mois d'avril 2021 représente la valeur la plus proche de la date de rédaction du présent Document d'Information.

**La valorisation retenue des titres composant le capital de la société Les Agences de Papa ressort à 22 800 k€.**

## 10. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

### 10.1. COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le premier exercice de la société est du 4 octobre 2019 au 31 décembre 2020 (15 mois).

#### 10.1.1. Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (Normes françaises) non audités

##### Bilan Actif

<b>ACTIF</b>	Valeurs au 31/12/20		
	Val. Brutes	Amort. & dépréc.	Val. Nettes
<b>Capital souscrit non appelé</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement			
Frais de développement			
Concessions, brevets et droits similaires	59 519	408	59 111
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours	78 917		78 917
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions			
Installations tech., matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles	61 433	11 119	50 314
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations financières (2)</b>			
Participations	2 000		2 000
Créances rattachées à des participations			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières	15 290		15 290
<b>TOTAL (I)</b>	<b>217 158</b>	<b>11 527</b>	<b>205 632</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
<b>Stocks et en-cours</b>			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>			
<b>Créances</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés (3)	1 233 704		1 233 704
Autres créances (3)	401 869		401 869
Fournisseurs débiteurs	25 091		25 091
Capital souscrit - appelé non versé			
<b>Valeurs mobilières de placement</b>			
Actions propres			
Autres titres			
<b>Instruments de trésorerie</b>			
Disponibilités	2 897		2 897
Charges constatées d'avance (3)	66 020		66 020
<b>TOTAL (II)</b>	<b>1 729 581</b>		<b>1 729 581</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>			
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>			
<b>Écarts de conversion actif (V)</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 946 739</b>	<b>11 527</b>	<b>1 935 213</b>
(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			
(3) Dont à plus d'un an (brut)			

## Bilan Passif

<b>PASSIF</b>	Valeurs au 31/12/20
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital (dont versé : 954 394 )	954 394
Primes d'émission, de fusion, d'apport	
Écarts de réévaluation	
Écart d'équivalence	
Réserves	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-381 435
SITUATION NETTE	572 959
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
<b>TOTAL (I)</b>	<b>572 959</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	
Produit des émissions de titres participatifs	100 000
Avances conditionnées	
<b>TOTAL (I) Bis</b>	<b>100 000</b>
<b>PROVISIONS</b>	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
<b>TOTAL (II)</b>	
<b>DETTES (1)</b>	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	440 000
Emprunts et dettes financières diverses (3)	154 239
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	134 332
Dettes fiscales et sociales	522 548
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	11 134
Instruments de trésorerie	
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL (III)</b>	<b>1 262 254</b>
Écarts de conversion passif (IV)	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>1 935 213</b>
(1) Dont à plus d'un an (1) Dont à moins d'un an (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques (3) Dont emprunts participatifs	440 000 822 254

## Compte de Résultat

	Du 04/10/19 Au 31/12/20	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
<b>Produits d'exploitation (1)</b>						
Ventes de marchandises						
<i>dont à l'exportation :</i>						
Production vendue (biens et services)	1 028 086	100			1 028 086	
<i>dont à l'exportation :</i>						
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1 028 086</b>	<b>100</b>			<b>1 028 086</b>	
Production stockée						
Production immobilisée	138 436	13			138 436	
Subventions d'exploitation	6 000	1			6 000	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits	190				190	
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION ( I )</b>	<b>1 172 712</b>	<b>114</b>			<b>1 172 712</b>	
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stocks						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stocks						
Autres achats et charges externes	816 458	79			816 458	
Impôts, taxes et versements assimilés	6 123	1			6 123	
Salaires et traitements	554 456	54			554 456	
Charges sociales	162 060	16			162 060	
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dot. aux amortissements	11 527	1			11 527	
Sur immobilisations : dot. aux dépréciations						
Sur actif circulant : dot. aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges	138				138	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION ( II )</b>	<b>1 550 762</b>	<b>151</b>			<b>1 550 762</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>	<b>-378 050</b>	<b>-37</b>			<b>-378 050</b>	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice ou perte transférée (III)						
Perte ou bénéfice transféré (IV)						
 (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs						

	Du 04/10/19 Au 31/12/20	% du CA	Du Au	% du CA	Variation	
					en valeur	en %
<b>Produits financiers</b>						
De participation (3)						
Autres valeurs mobilières et créances d'actif immo(3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur prov. et dépréciations, transf. charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de val.mob. de placement						
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS ( V )</b>						
<b>Charges financières</b>						
Dot. amortissements, dépréciations, provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	3 186	0,31			3 186	
Différences négatives de change						
Charges sur cessions de valeurs mob. de placement						
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ( VI )</b>	<b>3 186</b>	<b>0,31</b>			<b>3 186</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER ( V - VI )</b>	<b>-3 186</b>	<b>-0,31</b>			<b>-3 186</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT<sup>avt impôts</sup> (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-381 235</b>	<b>-37,08</b>			<b>-381 235</b>	
<b>Produits exceptionnels</b>						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur prov., dépréc., transferts de charges						
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS ( VII )</b>						
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Sur opérations de gestion	200	0,02			200	
Sur opérations en capital						
Dot. amortissements, dépréc., provisions						
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)</b>	<b>200</b>	<b>0,02</b>			<b>200</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-200</b>	<b>-0,02</b>			<b>-200</b>	
Participation des salariés aux résultats (IX)						
Impôt sur les bénéfices (X)						
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>1 172 712</b>	<b>114,07</b>			<b>1 172 712</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 554 148</b>	<b>151,17</b>			<b>1 554 148</b>	
<b>Bénéfice ou Perte</b>	<b>-381 435</b>	<b>-37,10</b>			<b>-381 435</b>	

### 10.1.2. Attestation de présentation des informations financières

#### **Attestation de Présentation des comptes**

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise **SAS LES AGENCES DE PAPA** relatifs à l'exercice du 04/10/2019 au 31/12/2020, qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan	1 935 213 €
• Chiffre d'affaires	1 028 086 €
• Résultat net comptable	-381 435 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Nice, le 19/03/2021

Signature de l'Expert Comptable

### 10.1.3. Annexe des comptes annuels : Évènements significatifs

#### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020 dont le total est de 1 935 212,50 Euros, et le compte de résultat de l'exercice dégage une perte de -381 435,22 Euros.

L'exercice a une durée de 15 mois, recouvrant la période du 04/10/2019 au 31/12/2020.

Ces comptes annuels ont été établis le 15/03/2021.

Par ailleurs, nous apportons des précisions concernant les faits suivants :

L'impact de la crise sanitaire provoquée par le Covid 19

La digitalisation du secteur et l'accélération du changement de comportement des consommateurs avec la crise du Covid 19 sont des opportunités pour Les Agences de Papa qui n'ont pas connu la crise pendant le premier confinement du premier semestre 2020.

L'impact du Covid 19 a renforcé l'usage des outils digitaux par la population française. La plupart des agences immobilières traditionnelles ont été touchées par la crise pendant les deux confinements. Ce n'est pas le cas du modèle numérique des Agences de Papas, les deux fondateurs ayant même contribué au mouvement « des logements pour les soignants », lors du premier confinement, apportant une grande aide au personnel médical.

Le contexte économique rendu plus incertain par la pandémie, a rendu les vendeurs et les acheteurs encore plus sensibles au prix et proposer une commission fixe est un argument fort dans le choix d'une agence immobilière.

Enfin, avec la crise, les banques restent prudentes sur les profils d'emprunteurs. Les conditions d'accès au crédit immobilier sont régulièrement en tension avec des taux d'emprunt volatiles et des durées d'emprunt moins longues que celles accordées jusqu'il y a peu. Toute économie sur les frais d'agence peut faire la différence pour l'obtention du prêt.

Toutefois, l'entreprise a bénéficié des indemnisations pour activité partielle pendant le 1er confinement pour un montant de 42.831 € et a également bénéficié d'un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 140.000 €, souscrit auprès de la CECAZ en 04/2020.

L'entité constate que la crise sanitaire (COVID-19) n'a pas d'impact significatif en raison de son activité.

#### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

- comparabilité et 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.

Les comptes annuels au 31/12/2020 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Pour l'application du règlement relatif à la comptabilisation, l'évaluation, l'amortissement et la dépréciation des actifs, l'entité a choisi la méthode prospective.

#### 10.1.4. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (Normes françaises)



**Les Agences de Papa SAS**

**Rapport d'audit contractuel  
sur les comptes consolidés**

**(Exercice de 14 mois clos le 31 décembre 2020)**



## Rapport d'audit contractuel sur les comptes consolidés

(Exercice de 14 mois clos le 31 décembre 2020)

Monsieur Le Président  
**Les Agences de Papa SAS**  
25 avenue Jean Médecin  
06300 Nice

Monsieur,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 14 mois clos le 31 décembre 2020, sur le contrôle des comptes consolidés de la société Les Agences de Papa SAS (ci-après, « les Comptes »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des Comptes. 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.

Ces Comptes ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces Comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les Comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des Comptes. Nous estimons que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les Comptes présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, le patrimoine et la situation financière de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2020, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice clos conformément aux règles et principes comptables français.

Marseille, le 6 avril 2021

PricewaterhouseCoopers Audit

Frédéric Prévost  
Associé

*PricewaterhouseCoopers Audit, Les Docks-Atrium 10.1, 10, place de la Joliette 13567 Marseille Cedex 2  
Téléphone: +33 (0)4 91 99 30 00, Fax: +33 (0)4 91 99 30 31, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



**DSO PERFORMANCES**

# **GROUPE LES AGENCES DE PAPA**

**COMPTES CONSOLIDES**

**du 04/10/2019 au 31/12/2020**

# Sommaire

<b>Bilan Actif</b>	<b>2</b>
<b>Bilan Passif</b>	<b>3</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>4</b>
<b>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</b>	<b>5</b>
<b>Tableau des flux de trésorerie</b>	<b>6</b>
<b>Périmètre de consolidation</b>	<b>7</b>
<b>Organigramme</b>	<b>7</b>
<b>Variation de périmètre</b>	<b>7</b>
<b>Base de préparation des états financiers</b>	<b>8</b>
<b>Changements comptables</b>	<b>8</b>
<b>Évènements postérieurs à la clôture</b>	<b>8</b>
<b>Règles et méthodes comptables</b>	<b>9</b>
a. <i>Ecart d'acquisition</i>	9
b. <i>Immobilisations incorporelles et corporelles</i>	9
c. <i>Immobilisations financières</i>	9
d. <i>Stocks</i>	9
e. <i>Créances clients et comptes rattachés et autres créances</i>	10
f. <i>Impôts</i>	10
g. <i>Provisions pour risques et charges</i>	10
h. <i>Résultat exceptionnel</i>	10
i. <i>Opérations internes au groupe</i>	10
j. <i>Modalités de calcul des résultats par action</i>	10
k. <i>Méthode de conversion</i>	10
l. <i>Informations complémentaires</i>	11
m. <i>Reconnaissance du chiffre d'affaires :</i>	11
<b>Notes sur le bilan actif</b>	<b>12</b>
<b>Notes sur le bilan passif</b>	<b>17</b>
<b>Notes sur le compte de résultat</b>	<b>21</b>
<b>Opérations avec les entreprises liées</b>	<b>26</b>
<b>Autres informations</b>	<b>26</b>
a. <i>Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de l'entreprise consolidante :</i>	26
b. <i>La provision pour indemnités de départ à la retraite :</i>	26

## Bilan Actif

	Notes	Montants bruts	Amortissements	Dépréciations	31/12/2020
<b>Ecart d'acquisition</b>					
<b>Capital souscrit non appelé</b>					
Immobilisations incorporelles	1	138 436	408		138 028
Immobilisations corporelles	2	61 433	11 119		50 314
Immeubles de placement					
Titres mis en équivalence					
Titres de participation					
Autres créances financières					
Intérêts courus non échus					
Autres actifs financiers		15 390			15 390
Immobilisations financières	3	15 390			15 390
<b>Actif immobilisé</b>		<b>215 259</b>	<b>11 527</b>		<b>203 732</b>
Stocks et en-cours					
Créances clients et comptes rattachés	4	27 500			27 500
Actifs d'impôts différés					
Autres créances	4	130 117			130 117
Créances hors exploitation					
Trésorerie	5	13 331			13 331
<b>Actif Circulant</b>		<b>170 948</b>			<b>170 948</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	4	66 020			66 020
<b>Actifs disponibles à la vente</b>					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>452 227</b>	<b>11 527</b>		<b>440 700</b>

## Bilan Passif

	Notes	31/12/2020
Capital social	6	954 394
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Réserves		
Résultat groupe	15	-1 986 598
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Ecart de conversion sur résultat		
Réserves de conversion		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>		<b>-1 032 204</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		
<b>Autres fonds propres</b>		
<b>Impôts différés passif</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts et dettes financières	7	764 239
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8	124 783
Dettes fiscales et sociales	8	553 580
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8	11 134
<b>Dettes</b>		<b>1 453 736</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	8	19 167
<b>Passifs destinés à la vente</b>		
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>440 700</b>

## Compte de résultat

	Notes	31/12/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>9</b>	<b>28 750</b>
Total Autres produits d'exploitation	10	150 627
Reprises amortissements exploitation		
Reprises provisions exploitation		
Compte de liaison exploitation		
<b>Produits d'Exploitation</b>		<b>150 627</b>
Achats et variation de stocks		
Autres achats et charges externes	11	883 685
Impôts et taxes		10 800
Charges de personnel	14	1 256 438
Dotations aux amortissements exploitation		11 527
Dotations aux provisions exploitation		
Autres charges d'exploitation		139
<b>Charges d'Exploitation</b>		<b>2 162 589</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>		<b>-1 983 212</b>
Produits Financiers		
Charges Financières	12	3 186
<b>Résultat Financier</b>		<b>-3 186</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>-1 986 398</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>13</b>	<b>-200</b>
<b>Impôts dus sur les bénéfices et assimilés</b>		
<b>Impôts différés</b>		
<b>Résultat Net des Entreprises Intégrées</b>		<b>-1 986 598</b>
Quote-part résultats des mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acq.		
<b>Résultat Net de l'Ensemble Consolidé</b>		<b>-1 986 598</b>
<b>Résultat Net part du groupe</b>	<b>15</b>	<b>-1 986 598</b>
<b>Résultat hors groupe</b>		

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes	Résultat Net part du groupe	Réserves	Subventions d'investissement	Provisions réglementées	Réserves de conversion	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE
<b>Solde à l'ouverture de l'exercice</b>								
Décalage ouverture clôture								0
Mouvements de périmètre								0
Mouvements sur le capital	954 394							954 394
Résultat Net part du groupe			-1 986 598					-1 986 598
Affectation du résultat de l'exercice précédent								0
Dividendes (-)								0
Subventions d'investissement								0
Provisions réglementées								0
Stock option								0
Variations en KP								0
Ecart de conversion								0
Autres mouvements								0
<b>Solde 31 décembre 2019</b>	<b>954 394</b>		<b>-1 986 598</b>					<b>-1 032 204</b>



## Tableau des flux de trésorerie

Eléments	Notes	31/12/2020
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>		
<b>Résultat net</b>		<b>-1 986 598</b>
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	1-2	11 527
- Reprises sur amortissements et provisions		0
- Subventions		0
+ Valeur nette comptable des immobilisations cédées		0
- Ventes des immobilisations		0
<b>= Capacité d'autofinancement A</b>		<b>-1 975 071</b>
<b>RESSOURCES DE FINANCEMENT</b>		
+ Apports en capital ou comptes courants	6-8	1 108 634
+ Souscription d'emprunts	7	610 000
+ Subventions d'investissement		0
+ Autres financements		0
<b>= Ressources de financement B</b>		<b>1 718 634</b>
<b>EMPLOIS DE FINANCEMENT</b>		
- Investissements	1-2-3	-215 258
- Remboursement d'emprunts		0
- Retraits sur comptes courants		0
- Dividendes versés		0
<b>= Emplois de financement C</b>		<b>-215 258</b>
<b>VARIATION BFR</b>		
- Variation des stocks		0
- Variation des créances clients	4	-27 500
+ Variation des dettes fournisseurs	8	124 009
- Variation des autres créances	4	-195 363
+ Variation des autres dettes	8	583 881
<b>= Variation BFR D</b>		<b>485 027</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C + D)</b>	<b>5</b>	<b>13 331</b>
+ Trésorerie d'ouverture		0
<b>= Trésorerie de clôture</b>		<b>13 331</b>

## Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe LES AGENCES DE PAPA s'établit de la manière suivante :

Dénomination sociale	Siège social	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode retenue
SAS LES AGENCES DE PAPA	France	Mère	Mère	IG
SAS LES AGENCES DE PAPA France	France	100%	100%	IG

Les sociétés dans lesquelles la société mère exerce un contrôle durable de droit ou de fait sont consolidées par intégration globale.

## Organigramme



## Variation de périmètre

Non applicable

## Informations générales

Les Agences de Papa est une société par actions simplifiée de droit français créée le 04/10/2019 dont le siège social est situé au 25 avenue Jean Médecin à Nice.

Sa filiale, Les Agences de Papa France est une société par actions simplifiée de droit français créée le 16/10/2019 dont le siège social est situé à la même adresse que la société-mère (holding).

Les Agences de Papa et sa filiale (« Le Groupe ») exercent leur activité dans le domaine de l'immobilier (Agence immobilière digitale), la filiale détenant la carte professionnelle permettant d'exercer l'activité d'agence immobilière.

Les états financiers consolidés du Groupe ont été arrêtés en date du 19/03/2021 par le Président.

Il s'agit de la première consolidation relative au premier exercice comptable du Groupe d'une durée de 14 mois.

## Base de préparation des états financiers

Le Groupe établit ses comptes consolidés conformément aux dispositions légales et réglementaires françaises (règlement CRC n° 99-02 et n°2005-10 du Comité de la Réglementation Comptable).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre et indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La continuité d'exploitation des sociétés du groupe Les Agences de Papa, malgré les résultats de l'exercice, n'est pas remise en cause, eu égard aux augmentations de capital et aux financements obtenus sur l'exercice ainsi qu'à la levée de fonds intervenue postérieurement à la clôture.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique. Sauf indication contraire, les données chiffrées sont présentées en euros.

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

L'établissement des états financiers consolidés préparés conformément aux normes comptables françaises repose sur des hypothèses et estimations déterminées par la Direction qui affectent le montant des actifs et passifs à la date de clôture du bilan et le montant des produits et charges de l'exercice.

## Changements comptables

Non applicable.

## Événements postérieurs à la clôture

Augmentation de capital : la SAS Les Agences de Papa a procédé à l'entrée de nouveaux actionnaires et une augmentation de capital de 2.594.268 euros dont la délibération a eu lieu lors d'une assemblée générale extraordinaire le 26/03/2021.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés du groupe sont établis selon la réglementation en vigueur en France. Les règles et méthodes comptables appliquées à l'établissement des comptes consolidés de l'exercice au 31 décembre 2020 sont conformes aux dispositions du Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable homologué par arrêté du 22 juin 1999.

Les sociétés sont consolidées sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2020.

Les principales règles et méthodes comptables utilisées sont décrites ci-après :

### *a. Ecart d'acquisition*

Non applicable

### *b. Immobilisations incorporelles et corporelles*

Les immobilisations incorporelles autres (hors écart d'acquisition) et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Le coût d'une immobilisation produite par l'entreprise pour elle-même est déterminé en utilisant les mêmes principes que pour une immobilisation acquise. Ce coût de production inclut le prix d'achat des matières consommées des coûts attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Concessions brevets logiciels	4 ans
Matériel de bureau et informatiques	3 ans
Mobilier de bureau	5 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

### *c. Immobilisations financières*

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour le groupe. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les prêts et autres immobilisations financières font l'objet d'une dépréciation si leur caractère recouvrable est incertain.

### *d. Stocks*

Non applicable.

*e. Créances clients et comptes rattaches et autres créances*

Les créances et dettes sont enregistrées à leur valeur nominale. Les risques de non recouvrement font l'objet de provisions pour dépréciation des créances déterminées de manière individualisée ou sur la base de critères d'ancienneté.

*f. Impôts*

Les impôts sur le résultat comprennent les impôts exigibles. Le régime fiscal des sociétés du groupe correspond au réel simplifié.

*g. Provisions pour risques et charges*

A la clôture de l'exercice, les dettes que les événements en cours ou survenus rendent probables et dont l'objet est nettement précisé sont inscrites au passif du bilan en provisions pour risques et charges.

Les engagements de retraite font l'objet d'une comptabilisation dans les comptes consolidés. A la clôture, les engagements de retraite du groupe sont nuls.

*h. Résultat exceptionnel*

Les produits et charges exceptionnels du compte de résultat incluent les éléments exceptionnels des activités ordinaires et les éléments extraordinaires. Les éléments exceptionnels provenant des activités ordinaires sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence, soit parce qu'ils surviennent rarement.

*i. Operations internes au groupe*

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées globalement sont éliminées, ainsi que tous les résultats internes à l'ensemble consolidé.

*j. Modalités de calcul des résultats par action*

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net consolidé part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le nombre moyen d'actions en circulation de la période est présenté hors actions d'autocontrôle.

Le résultat par action après dilution est obtenu en divisant le résultat net consolidé part du groupe par le nombre total d'actions émises ou à émettre à la clôture de l'exercice. Ce nombre est déterminé de façon à calculer la dilution maximale possible, en retenant l'ensemble des instruments dilutifs émis, quel que soit leur terme et en excluant les instruments anti-dilutifs ainsi que les actions d'autocontrôle.

*k. Méthode de conversion*

- Monnaie de présentation des comptes consolidés :

Les comptes consolidés annuels du groupe sont établis en euros, qui est la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de la Société Mère.

- Monnaie fonctionnelle :

La monnaie fonctionnelle d'une entité est la monnaie de l'environnement économique dans lequel cette entité opère principalement. Dans la majorité des cas, la monnaie fonctionnelle correspond à la monnaie locale.

- Traduction des opérations en monnaies étrangères :

Non applicable

### *l. Informations complémentaires*

#### L'impact de la crise sanitaire provoquée par le Covid 19 :

La digitalisation du secteur et l'accélération du changement de comportement des consommateurs avec la crise du Covid 19 sont des opportunités pour Les Agences de Papa qui n'ont pas connu la crise pendant le premier confinement du premier semestre 2020.

L'impact du Covid 19 a renforcé l'usage des outils digitaux par la population française. La plupart des agences immobilières traditionnelles ont été touchées par la crise pendant les deux confinements. Ce n'est pas le cas du modèle numérique des Agences de Papas, les deux fondateurs ayant même contribué au mouvement « des logements pour les soignants », lors du premier confinement, apportant une grande aide au personnel médical.

Le contexte économique rendu plus incertain par la pandémie, a rendu les vendeurs et les acheteurs encore plus sensibles au prix et proposer une commission fixe est un argument fort dans le choix d'une agence immobilière.

Enfin, avec la crise, les banques restent prudentes sur les profils d'emprunteurs. Les conditions d'accès au crédit immobilier sont régulièrement en tension avec des taux d'emprunt volatiles et des durées d'emprunt moins longues que celles accordées jusqu'il y a peu. Toute économie sur les frais d'agence peut faire la différence pour l'obtention du prêt.

Toutefois, le groupe a bénéficié des indemnisations pour activité partielle pendant le 1er confinement pour un montant de 62.518 € et a également bénéficié des Prêts Garantis par l'Etat (PGE) pour un montant de 210.000 €, souscrit auprès de la CECAZ en avril et mai 2020.

### *m. Reconnaissance du chiffre d'affaires :*

Le chiffre d'affaires, relatif à l'activité d'agence immobilière, est reconnu dans les comptes de la SAS Les Agences de Papa France à la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

A la clôture des comptes de la SAS Les Agences de Papa France, des produits constatés d'avance ont été enregistrés pour un montant de 19.167 € car les factures de commissions avaient été émises en amont de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

## Notes sur le bilan actif

## 1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
-----------------------	-----------	---------------	-------------	-------------------------	---	---------

Frais d'établissement

Frais de recherche &amp; développement

Ecart d'acquisition

Logiciels, concessions, brevets

59 519

59 519

Immobilisations incorporelles en cours

78 917

78 917

**Immobilisations incorporelles brutes****138 436****138 436**

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
-------------------------------------	-----------	---------------	-------------	-------------------------	---	---------

Frais d'établissement

Frais de recherche &amp; développement

Ecart d'acquisition

Logiciels, concessions, brevets

408

408

Avances et acomptes sur immos incorp.

**Amortissements et provisions****408****408**

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
-----------------------	-----------	---------------	-------------	-------------------------	---	---------

Frais d'établissement

Frais de recherche &amp; développement

Ecart d'acquisition

Logiciels, concessions, brevets

59 111

59 111

Avances et acomptes sur immos incorp.

78 917

78 917

**Immobilisations corporelles nettes****138 028****138 028**

L'intégralité du poste immobilisations incorporelles correspond aux frais de développement de la plateforme numérique développée en interne. Elles sont activées à la date de leur mise en service effective et sont évaluées au coût de revient, à savoir le salaire chargé du personnel ayant concouru à son développement.

## 2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
-----------------------	-----------	---------------	-------------	-------------------------	---	---------

Terrains

Constructions

Installations techniques

Autres immobilisations corporelles 61 433 61 433

Autres immobilisations corporelles en crédit-bail

Immobilisations corporelles en cours

**Immobilisations corporelles brutes 61 433 61 433**

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
-------------------------------------	-----------	---------------	-------------	-------------------------	---	---------

Terrains

Constructions

Installations techniques

Autres immobilisations corporelles 11 119 11 119

Autres immobilisations corporelles en crédit-bail

Immobilisations corporelles en cours

**Amortissements et provisions 11 119 11 119**

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
-----------------------	-----------	---------------	-------------	-------------------------	---	---------

Terrains

Constructions

Installations techniques

Autres immobilisations corporelles 50 314 50 314

Autres immobilisations corporelles en crédit-bail

Immobilisations corporelles en cours

**50 314 50 314**

Les immobilisations corporelles correspondent à du matériel de bureau et informatique pour un montant de 48.071 euros et à du mobilier pour 13.361 euros.



### 3. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres des sociétés mises en équivalence						
Titres de participation						
Autres titres immobilisés		100				100
Prêts						
Dépôts et cautionnements		15 290				15 290
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
<b>Immobilisations financières brutes</b>		<b>15 390</b>				<b>15 390</b>

Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres des sociétés mises en équivalence						
Titres de participation						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Dépôts et cautionnements						
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
<b>Provisions</b>						

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres des sociétés mises en équivalence						
Titres de participation						
Autres titres immobilisés		100				100
Prêts						
Dépôts et cautionnements		15 290				15 290
Dépôts et cautionnements (AC)						
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
<b>Immobilisations financières nettes</b>		<b>15 390</b>				<b>15 390</b>

Les immobilisations financières sont composées de parts sociales du fonds de garantie immobilier pour 100 € et des dépôts de garantie pour 15.290 € (locaux, prêt BPI).

## 4. CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2020
Avances et acomptes versés sur commandes			
Clients et comptes rattachés	27 500		27 500
Clients douteux			
Clients Factures à émettre			
Fournisseurs Avoirs à recevoir			
<i>Total créances clients</i>	<i>27 500</i>		<i>27 500</i>
Créances sociales	3 231		3 231
Autres créances fiscales (hors IS)	114 920		114 920
Créances d'exploitation (ANC)	11 876		11 876
Créances sur cessions d'immobilisations (AC)			
Créances sur cessions d'immobilisations (ANC)			
Comptes courants débiteurs (AC)			
Comptes courants débiteurs (ANC)			
Débiteurs divers (AC)			
Débiteurs divers (ANC)			
Actionnaires - Capital appelé non versé			
Etat - Impôts sur les bénéfices			
Charges constatées d'avance	66 020		66 020
Charges à répartir			
Aut. Actifs fin.détenus à des fins de transact(AC)			
Instruments financiers dérivés (AC)			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Actifs destinés à être cédés			
<i>Total autres créances</i>	<i>196 137</i>		<i>196 137</i>
<b>Total</b>	<b>223 637</b>		<b>223 637</b>

Les créances clients sont relatives aux produits constatés d'avances émis à la clôture (cf. note8)

## 5. TRESORERIE NETTE

	Montant brut	Dépréciation	31/12/2020
VMP Détenues jusqu'à échéance			
VMP détenues à des fins de transaction			
VMP sur actions propres			
VMP disponibles à la vente			
Disponibilités	13 331		13 331
<i>Total trésorerie active</i>	<i>13 331</i>		<i>13 331</i>
Concours bancaires courants			
<i>Total trésorerie passive</i>			
<b>Total</b>	<b>13 331</b>		<b>13 331</b>

**Notes sur le bilan passif****6. CAPITAL SOCIAL**

Mouvements des titres	Nombre	Valeur nominale	Capital social
Titres en début d'exercice			
Titres émis	3 597	265	954 394 €
Titres remboursés ou annulés			
<b>Titres en fin d'exercice</b>	<b>3 597</b>	<b>265</b>	<b>954 394 €</b>

## 7. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Emprunts obligataires convertibles (PNC)						
Emprunts obligataires convertibles (PC)						
Autres emprunts obligataires (PNC)						
Autres emprunts obligataires (PC)						
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)		610 000				610 000
Emprunts auprès des établissements de crédit (PC)						
Dettes Financières relatives au crédit-bail (PNC)						
Dettes relatives au crédit-bail (PC)						
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles						
Intérêts sur autres emprunts obligataires						
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit						
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées						
Intérêts sur dettes rattachées à des particip.						
Instruments financiers dérivés (PNC)						
Concours bancaires courants						
<b>Emprunts et dettes financières</b>		<b>610 000</b>				<b>610 000</b>

	Financier	Montant	Date déblocage des fonds	Taux d'intérêt	Moins 1 an	1 a 5 ans	Plus de 5 ans
Prêt Innovation R&D	BPI	300 000	14/04/2020	0,76%		225 000	75 000
Prêt Garanti par l'Etat 1	Caisse d'Epargne Côte d'Azur	140 000	22/04/2020	N/A	140 000		
Prêt Garanti par l'Etat 2	Caisse d'Epargne Côte d'Azur	70 000	04/05/2020	N/A	70 000		
Prêt d'amorçage FEI	BPI	100 000	02/10/2020	4,5%		40 000	60 000
<b>Par échéances</b>		<b>610 000</b>			<b>210 000</b>	<b>265 000</b>	<b>135 000</b>

Les deux Prêts Garantis par l'Etat (PGE) souscrits auprès de la Caisse d'Epargne disposent d'une clause de report d'échéance à 5 ans.

Le Prêt Innovation souscrit auprès de la BPI est alloué au développement de l'interface générale servant à la gestion de l'agence immobilière digitale des Agences de Papa.

## 8. PASSIFS CIRCULANTS

	31/12/2020
Fournisseurs	76 302
Factures non parvenues	48 481
Clients Avoirs à émettre	
Avances et acomptes reçus sur commandes	
Dettes sociales	516 700
Dettes fiscales (hors IS)	36 881
Dettes d'exploitation (PNC)	
Fournisseurs d'immobilisations	
Fournisseurs d'immobilisations (PNC)	
Etat - Impôts sur les bénéfices (P)	
Comptes courants créditeurs	154 239
Comptes courants créditeurs (PNC)	
Divers créditeurs	11 134
Dettes diverses (PNC)	
Instruments financiers dérivés (PC)	
Passifs financiers détenus à des fins de transact.	
Produits constatés d'avance	19 167
Compte de liaison passif	
Ecart de conversion passif	
<b>TOTAL</b>	<b>862 904</b>

## Notes sur le compte de résultat

## 9. ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

31/12/2020

Prestations de services France	28 750
Prestations de services Export	
Frais France	
Frais Export	
RRR sur prestations de services	
<b>Total chiffres d'affaires</b>	<b>28 750</b>

L'impact de la crise sanitaire provoquée par le Covid 19 :

La digitalisation du secteur et l'accélération du changement de comportement des consommateurs avec la crise du Covid 19 sont des opportunités pour Les Agences de Papa qui n'ont pas connu la crise pendant le premier confinement du premier semestre 2020.

L'impact du Covid 19 a renforcé l'usage des outils digitaux par la population française. La plupart des agences immobilières traditionnelles ont été touchées par la crise pendant les deux confinements. Ce n'est pas le cas du modèle numérique des Agences de Papas, les deux fondateurs ayant même contribué au mouvement « des logements pour les soignants », lors du premier confinement, apportant une grande aide au personnel médical.

Le contexte économique rendu plus incertain par la pandémie, a rendu les vendeurs et les acheteurs encore plus sensibles au prix et proposer une commission fixe est un argument fort dans le choix d'une agence immobilière.

Enfin, avec la crise, les banques restent prudentes sur les profils d'emprunteurs. Les conditions d'accès au crédit immobilier sont régulièrement en tension avec des taux d'emprunt volatiles et des durées d'emprunt moins longues que celles accordées jusqu'il y a peu. Toute économie sur les frais d'agence peut faire la différence pour l'obtention du prêt.

## 10. DETAILS DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

31/12/2020

Production stockée	
Production immobilisée	138 436
Variation de JV des immeubles de placement	
Reprise sur provisions d'exploitation	
Réévaluation des immo. corp. et incorp.	
Réévaluation des instruments financiers	
Subventions d'exploitation	12 000
Autres produits d'exploitation	191
Transferts de charges d'exploitation	
<b>Détail des produits d'exploitation</b>	<b>150 627</b>



## 11. DETAILS DES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

	31/12/2020
Petits équipements et fournitures	25 189
Locations et charges locatives	39 712
Honoraires	420 114
Publicité	291 038
Télécom et logiciels en ligne	64 946
Autres charges externes	42 686
<b>Détail des autres achats et charges externes</b>	<b>883 685</b>

Le poste « Honoraires », qui s'élève à 420 114 euros, est principalement composé de :

- 165 264 euros d'honoraires relatifs à l'accompagnement de l'entreprise sur ses projets futurs (communication, marketing, recrutement, finance).
- 145 175 euros d'honoraires de développement informatique relatifs au développement de la première version de l'interface générale avant sa reprise en main par les équipes internes.
- 99 325 euros d'honoraires juridiques et comptables pour la création de la société, sa gestion courante (tenue de la comptabilité, établissement des paies, mise en place des contrats de travail, procédures, veille juridique, ...) et pour le traitement des opérations plus exceptionnelles (levée de fonds, opérations sur le capital, audit).
- 10 350 euros de commissions rétrocédées sur des transactions immobilières.

Le poste « Publicité » qui s'élève à 291 038 euros, est principalement composé de :

- 110 929 euros de frais de publicité sur divers supports : télévision, internet, réseaux sociaux ou encore affichages sur supports. Et également aux frais de création de contenu publicitaire : vidéo, voix off, panneaux d'affichages.
- 168 558 euros de frais de parution, annonces et insertions sur divers supports (magazines, internet).
- 11 551 euros d'autres frais publicitaires (cartes de visite, flyers, etc...).

Le poste « Télécom et logiciels en ligne » qui s'élève à 64 946 euros, est principalement composé de :

- 63 867 euros de frais d'abonnement à des logiciels en ligne (logiciels métiers, de communication, etc...) dont l'entreprise n'est pas propriétaire et d'utilisation d'infrastructure cloud.
- 1 079 euros de frais de communication.

## 12. RESULTAT FINANCIER

31/12/2020

Autres produits financiers  
 Dividendes reçus des sociétés en ME  
 Revenus des titres immobilisés  
 Revenus des prêts  
 Produits des autres immobilisations financières  
 Autres intérêts et produits assimilés  
 Revenus des autres créances et VMP  
 Différences positives de change  
 Produits nets sur cession de VMP  
 Autres produits financiers  
 Reprises fin. prov. autres immo financières  
 Reprises fin. prov. titres de participation  
 Reprises fin. provisions sur VMP  
 Reprises fin. provisions pour risques et charges

### Produits financiers

Intérêts et charges financières	3 186
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de VMP	
Autres charges financières	
Dotations fin. prov. immobilisations financières	
Dotations fin. prov. titres de participation	
Dotations fin. provisions sur VMP	
Dotations fin. prov. risques et charges	
Compte de liaison financier	

<b>Charges financières</b>	<b>3 186</b>
----------------------------	--------------

<b>Résultat financier</b>	<b>-3 186</b>
---------------------------	---------------

## 13. RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	
Subventions virées au résultat	
Autres produits exceptionnels	
Boni de fusion en résultat	
Transferts de charges exceptionnelles	
Produits de cession immobilisations incorporelles	
Produits de cession immobilisations corporelles	
Produits de cession immobilisations financières	
Produits de cession titres de participation	
<b>Produits exceptionnels</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Pénalités et amendes	200
Charges sur exercices antérieurs	
Autres charges exceptionnelles	
Mali de fusion en résultat	
VNC des immobilisations incorporelles cédées	
VNC des immobilisations corporelles cédées	
VNC des immobilisations financières cédées	
VNC des titres cédés	
Dotations except. amort. immobilisations incorp.	
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>200</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-200</b>

## 14. EFFECTIFS DU GROUPE

	31/12/2020
Cadres et professions supérieures	7
Techniciens et agents de maîtrise	5
Employés	8
Apprentis	3
<b>Effectifs</b>	<b>23</b>

## 15. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par actions est calculé en divisant le résultat net « Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice. Le résultat dilué par action est calculé en ajustant le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

	Exercice clos le 31 décembre 2020
Résultat net (Part du groupe) utilisé pour le calcul des résultats de base et dilué par action	- 1 986 598 €
Nombre moyen pondéré d'action en circulation utilisé pour le calcul du résultat de base par action	3 597
Nombre moyen pondéré d'action en circulation utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	3 597
Résultat par action (en euros)	
- de base	-552,293 €
- dilué	-552,293 €

## 16. IMPOTS SUR LES RESULTATS

Non applicable

## Opérations avec les entreprises liées

Toutes les opérations avec les entreprises liées ont été éliminées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020.

La société LesAgences.fr dont les associés sont Nicolas FRATINI et Frédéric IBANEZ, également associés de la société Les Agences de PAPA à travers GFI & Partner, a refacturé sur l'exercice, ses services relatifs au lancement du projet Les Agences de Papa (création de site web, publicité et réseaux sociaux) pour un montant de 21.315 euros.

## Autres informations

### *a. Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de l'entreprise consolidante :*

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### *b. La provision pour indemnités de départ à la retraite :*

Les évaluations ont été faites selon la norme comptable IAS n°19 (norme européenne) qui évalue la valeur probable du passif social, année par année, en considérant que chaque année de service donne droit à une unité de prestation sur la base du salaire en fin de carrière et des droits acquis à terme.

L'indemnité de départ à la retraite est déterminée en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

#### LES AGENCES DE PAPA

- Convention collective : SYNTEC Bureaux d'études
- Taux d'actualisation : 0,34%
- Taux de croissance des salaires : 2%
- Turn-over : moyen
- Age de départ à la retraite : 65-67 ans
- Table de mortalité : INSEE 2019

#### LES AGENCES DE PAPA FRANCE

- Convention collective : Immobilier (Administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers, etc.)
- Taux d'actualisation : 0,34%
- Taux de croissance des salaires : 2%
- Turn-over : moyen
- Age de départ à la retraite : 65-67 ans
- Table de mortalité : INSEE 2019

Ces engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2020 pour les salariés des sociétés :

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| - SAS LES AGENCES DE PAPA:         | 0 € |
| - SAS LES AGENCES DE PAPA FRANCE : | 0 € |