

LES AGENCES DE PAPA

Société anonyme au capital de 4 211 417,51 euros
Siège social : 25, avenue Jean Médecin - 06000 Nice
R.C.S. Nice : 878.114.826

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 SEPTEMBRE 2022

RAPPORT DE GESTION COMPRENANT LE RAPPORT DE GESTION DU GROUPE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle en application des statuts et de la loi sur les sociétés commerciales pour vous rendre compte de l'activité de la société LES AGENCES DE PAPA (ci-après la « **Société** ») et de sa filiale, la société de droit français LES AGENCES DE PAPA FRANCE (ci-après la « **Filiale** »), au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels et les comptes consolidés du groupe constitué par la Société et sa Filiale au cours dudit exercice.

L'ensemble constitué par la Société et sa Filiale est dénommé ci-après le « **Groupe** ».

Les états financiers du Groupe présentés au 31 décembre 2021 intègrent donc en intégration globale les comptes de la Société et de sa Filiale.

Les états financiers du Groupe présentés au 31 décembre 2021 intègrent donc la Filiale.

Les convocations prescrites par la loi vous seront régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur seront tenus à votre disposition dans les délais impartis.

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - Activité de la Société et de sa Filiale et évolution des affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.....	4
1.1 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021 ET ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES	4
1.2 SITUATION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES	4
1.3 Résultats de l'activité, progrès réalisés et difficultés rencontrées.....	5
1.3.1 Résultats économiques et financiers de l'ensemble consolidé	5
1.3.2 Résultats économiques et financiers annuels de la Société et proposition d'affectation du résultat	5
1.3.3 Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social	5
1.4 Activité en matière de recherche et développement et de production	5
1.5 Activités polluantes ou à risque	5
1.6 Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée et gestion des risques financiers.....	6
1.7 Evolution prévisible et perspectives d'avenir.....	7
1.8 Événements importants survenus entre la date de clôture et la date d'établissement du rapport	7
CHAPITRE 2 - Filiale et participations	9
2.1 Activités de la filiale.....	9
2.2 Prise de participations significatives dans des sociétés ayant leur siège social en France ou prise du contrôle de telles sociétés	9
2.3 Aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées.....	9
2.4 Répartition du capital et actions d'autocontrôle	10
2.4.1 Répartition du capital.....	10
2.4.2 Informations relatives à l'autocontrôle	10
CHAPITRE 3 - Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....	11
3.1 Liste des mandats	11
3.1.1 Conseil d'administration	11
3.1.2 Direction générale.....	14
3.2 Rapport sur les délégations en matière d'augmentations de capital au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021	15
3.2.1 Délégations accordées par l'AGE du 17 mai 2021	15
3.2.2 Délégations accordées par l'AGE du 15 octobre 2021.....	18
3.3 Conventions conclues avec les mandataires sociaux	20
3.3.1 Conventions réglementées	20
3.3.2 Conventions intervenues entre un mandataire social de la Société ou un actionnaire détenant plus de 10% et une société dont la Société détient, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital	21
CHAPITRE 4 - Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres	22
CHAPITRE 5 - REMUNERATIONS ET AVANTAGES ATTRIBUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	23
CHAPITRE 6 - Rapport spécial sur les options de souscription ou d'achat d'actions et sur les attributions gratuites d'actions.....	25
6.1 Options de souscription ou d'achat d'actions.....	25
6.2 Attributions gratuites d'actions.....	25
CHAPITRE 7 - Mandat des commissaires aux comptes	26

Commissaire aux comptes titulaire.....	26
Commissaire aux comptes suppléants.....	26
CHAPITRE 8 - Liste des conventions réglementées et des conventions courantes	27
8.1 Nouvelles conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2021 (Article L. 225-38 du Code de commerce).....	27
8.2 Nouvelles conventions réglementées conclues depuis la clôture de l'exercice 2021 (Article L. 225-38 du Code de commerce).....	27
8.3 Conventions réglementées approuvées par l'assemblée générale des actionnaires, mais dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice 2021	27
8.4 Cautions, avals et garanties donnés par la Société à des tiers (art. L. 225-68 du Code de Commerce).....	27
8.5 Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société et une filiale, hors conventions courantes (art. L. 225-102-1 al. 13 du Code de commerce).....	27
CHAPITRE 9 - Informations diverses.....	28

CHAPITRE 1 - ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SA FILIALE ET EVOLUTION DES AFFAIRES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Vous trouverez ci-dessous les informations requises en application des articles L.232-1 II et R.225-102 du code de commerce.

1.1 PRESENTATION DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 ET ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES

Au cours de l'exercice 2021, le Groupe a continué à progresser sur le développement de son cœur de métier (prise de mandats immobiliers et réalisation de transactions immobilières via une solution 100% digitale) et a travaillé à diversifier son offre, en explorant les marchés à l'international (création d'une filiale au Maroc) et le potentiel des activités connexes (services complémentaires, test du marché locatif).

Parallèlement, le Groupe a réalisé de forts investissements publicitaires (représentant 5,3 M€ sur l'exercice 2021) visant à ancrer la notoriété de la marque en France et au sein de l'espace francophone. La constitution d'un vivier de compétences internes en 2021 a également permis de contribuer à préparer l'avenir (charges de personnel de 5,2 M€ sur l'exercice 2021, pour un effectif moyen de 103 personnes).

Le Groupe a poursuivi sa trajectoire de croissance des ventes, avec une multiplication par près de cinq du chiffre d'affaires entre le premier semestre 2021 (52 K€) et le deuxième semestre 2021 (249 K€), pour s'établir à 301 K€ sur l'ensemble de l'exercice.

Pour information, nous vous rappelons que les communiqués de presse publiés par le Groupe sont disponibles sur son site Internet (<https://lesagencesdepapa.fr/investisseurs>).

1.2 SITUATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES

La société a lancé sur l'exercice 2021 des campagnes de publicité télévisées et multi-support, en vue de poser la marque dans le paysage de l'immobilier français, et en s'appuyant notamment sur un contrat de partenariat signé en 2021 avec le judoka Teddy Riner pour un rôle d'ambassadeur de la marque.

Le chiffre d'affaires de la société est constitué de la refacturation à la filiale Les Agences de Papa France des services de promotion de la marque, de services de développement et maintenance technologique et informatique, et de support fonctionnel au bénéfice de l'entité commerciale

Situation bilantielle

Au 31 décembre 2021, les capitaux propres s'élèvent à (941 716) € (contre 572 959 € au 31 décembre 2020).

La trésorerie nette de dettes financières court terme s'élève à 218 095 € fin 2021 (contre 2 897 € fin 2020).

1.3 RESULTATS DE L'ACTIVITE, PROGRES REALISES ET DIFFICULTES RENCONTREES

1.3.1 Résultats économiques et financiers de l'ensemble consolidé

	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	301 032 €	28 750 €
Résultat d'exploitation	- 13 097 212 €	- 1 983 212 €
Résultat financier	- 21 859 €	- 3 186 €
Résultat exceptionnel	- 42 222 €	- 200 €
Impôt courant et différé	104 041 €	- €
Résultat Net	- 13 057 252 €	- 1 986 598 €

1.3.2 Résultats économiques et financiers annuels de la Société et proposition d'affectation du résultat

Au cours de l'exercice 2021, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net de 5 226 141 € contre 1 028 086 € au cours de l'exercice précédent.

La perte d'exploitation s'est élevée à (10 516 488) € contre une perte d'exploitation de (378 050) € au cours de l'exercice précédent.

La perte nette de l'exercice 2021 s'est élevée à (10 471 755) € contre une perte nette de (381 435) € pour l'exercice 2020. Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice en report à nouveau en totalité.

Le compte « report à nouveau », après affectation du résultat 2021, s'élèverait désormais à (10 853 190) €.

1.3.3 Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Compte tenu du résultat de l'exercice en perte de (10 471 755) euros, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à plus à la moitié du capital social au 31 décembre 2021. En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.225-48 du Code de Commerce, nous vous demanderons de bien vouloir statuer sur la dissolution anticipée volontaire de la société en rejetant cette décision et de poursuivre l'exploitation sociale.

1.4 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT ET DE PRODUCTION

Au titre de l'exercice 2021, la société a réalisé des travaux d'innovation et de développement en matière d'outils et de solutions digitales. A ce titre elle a notamment bénéficié d'un crédit d'impôt innovation à hauteur de 78 854 €.

1.5 ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUE

La nature des activités de la Société n'entraîne pas de risque significatif pour l'environnement.

1.6 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE ET GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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.

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.

Le Groupe est soucieux de l'image de la Société et des mesures de gestion des risques ont été mis en place, via des process internes (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.

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. La Société se positionne avec un modèle technologique entièrement digital et recours à de multiples tiers qui y ont directement ou indirectement accès (prestataires externes, sous-traitants, partenaires).

La société peut être la cible ou la victime de plusieurs types de 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). Des incidents de type cyber-risque 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).

Pour se prémunir contre ces risques, La Société a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel, articulée autour d'une composante sécurisation des sauvegardes, d'une composante traitement du risque cyber, et d'une composante respect du cadre RGPD.

Risque de perte de personnes clés / 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 Fratini, 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. 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.

Le Groupe met en œuvre un ensemble de mesures visant à attirer et fidéliser ses collaborateurs, qui inclut notamment des mécanismes assuranciers type « assurances hommes clés ».

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 2022.

Risque de liquidité

A la date du présent rapport, le Groupe a procédé à une revue de son risque de liquidité et lancé des mesures de financement en capital et par émission d'obligations convertibles pour conforter la liquidité de la société. (se référer au paragraphe 1.8 ci-dessous)

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.

En terme de gestion des risques, la société établit des reporting de gestion sur une base mensuelle et anticipe ses besoins de financement et pilote l'évolution de sa trésorerie à l'aide d'un prévisionnel remis régulièrement à jour.

1.7 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

En vue de compléter son positionnement comme acteur majeur dans l'immobilier digital, la société a entrepris de développer sur l'exercice 2022 deux axes de croissance :

- Un travail de repositionnement de sa gamme d'offre en vue d'augmenter sa rémunération unitaire, avec des effets attendus sur le quatrième trimestre 2022 ;
- Le développement d'une solution digitale complémentaire, via une plateforme web 3.0 visant à associer tous les acteurs de l'immobilier autour d'une solution Métaverse.

Il en est attendu sur l'exercice 2022 une hausse très conséquente du chiffre d'affaires.

1.8 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DU RAPPORT

En vue d'assurer le financement de ses activités, la société a poursuivi sur les premiers mois de l'exercice 2022 ses actions de recherche de financement, soit directement en capital, soit en dettes. Sur le premier trimestre 2022, les participations au capital directement ou indirectement, ont ainsi été de 2 450 K€ dont 2 000 K€ via le Groupe Holmarcom (Maroc) et 450 K€ via un groupe d'investisseurs européens. Le Groupe a également lancé sur le deuxième trimestre 2022 une opération de financement par obligations convertibles (OCEANE), avec une première tranche de 300 K€ réalisée en mai 2022, complétée par une deuxième tranche de 6 000 K€ mise en œuvre le 10 août 2022 au plus tard, et une troisième tranche de 2 000 K€ qui sera débloquée à partir du 10 septembre 2022. En cas de besoins, la société pourra également émettre d'autres tranches supplémentaires pour un montant maximum supplémentaire de 12 000 K€. Ces obligations convertibles sont à échéance 24 mois, portent intérêt à un taux de 12% annuels. A l'initiative de l'émetteur, elles sont remboursables partiellement

ou en totalité à compter de six mois après leur émission, ou sont convertibles à tout moment en actions de la société. Dans ce dernier cas, la règle qui s'applique est celle du prix moyen pondéré constaté dans les cinq jours qui précèdent la conversion, minoré de vingt pour cent. Le remboursement ou la conversion peuvent être exigés dans les mêmes conditions à l'initiative des prêteurs, dès lors qu'une majorité au deux tiers des prêteurs en font la demande.

Parallèlement, le Groupe a entrepris de réduire sa structure de coûts, en capitalisant sur les actions d'automatisation et d'industrialisation des process, entraînant la diminution des effectifs des équipes commerciales (et des coûts associés) de 92 personnes au 31 décembre 2021 à 56 personnes au 31 mars 2022 et réduisant proportionnellement les besoins en financement. Ces efforts de diminution des coûts se sont poursuivis sur le deuxième trimestre 2022.

La société a lancé en mai 2022 un nouveau projet visant à accélérer la digitalisation des métiers l'immobilier, en utilisant le numérique comme levier du réel, via une solution sur une plateforme web 3.0 visant à associer tous les acteurs de l'immobilier autour d'une solution Métaverse. Dans ce but, une levée de fonds via une ICO (Initial Coin Offering) a été lancée courant avril 2022, et est structurée en plusieurs rounds. Au 27 juillet ont été réalisés dans le cadre de l'ICO une levée privée avec un total encaissé de 1 475 K€ TTC (pour un total souscrit de 3 736 K€ TTC), complété par un premier lot de levée publique avec un total encaissé de 344 K€ TTC (pour un total souscrit de 733 K€ TTC).

CHAPITRE 2 - FILIALE ET PARTICIPATIONS

Le tableau ci-dessous présente les filiales et participations au 31 décembre 2021 :

Filiale				
LES AGENCES DE PAPA France	Société par actions simplifiée	Siège social : 25, avenue Jean Médecin – 06000 Nice	RCS : 878 379 940	Pourcentage de détention : 100%
LES AGENCES DE PAPA Maroc	Société à responsabilité limitée	Siège social : 17 pl Louis Pasteur, 7 ^{ème} étage, N°2 Casablanca	ICE : 002918384000030	Pourcentage de détention : 55%
Participations				
<u>Société :</u>		<u>Pourcentage de détention :</u>		<u>Date de prise de participation :</u>
néant		néant		néant

2.1 ACTIVITES DE LA FILIALE

Sur l'exercice 2021, seule la filiale Les Agences de Papa France (« La Filiale ») a été opérationnelle, et active. Elle est donc elle seule prise en compte dans les comptes consolidés 2021. Vous trouverez dans le présent paragraphe une description de son activité et de ses résultats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les Agences de Papa France est une société par actions simplifiée au capital social de 2 000 € et est immatriculée depuis le 16 octobre 2019 auprès du registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 878 379 940.

Au cours de l'exercice 2021, LES AGENCES DE PAPA FRANCE affiche un chiffre d'affaires de 301 032 € contre un chiffre d'affaires de 28 750 € l'année précédente. Elle a enregistré une perte nette de (7 796 363) € contre une perte nette de (1 605 163) € sur l'exercice précédent. Le montant total de ses fonds propres s'élève à (9 399 526) € au 31 décembre 2021 contre (1 603 163) € au 31 décembre 2020.

Il est prévu de réaliser une opération de recapitalisation de la filiale par incorporation de créances, avant la fin du délai légal de 2 ans, et a posteriori des opérations de financement de la Société.

2.2 PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES DANS DES SOCIETES AYANT LEUR SIEGE SOCIAL EN FRANCE OU PRISE DU CONTROLE DE TELLES SOCIETES

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice 2021, la Société n'a acquis aucune participation dans aucune société tierce.

2.3 ALIENATION D' ACTIONS INTERVENUES A L'EFFET DE REGULARISER LES PARTICIPATIONS CROISEES

Néant.

2.4 REPARTITION DU CAPITAL ET ACTIONS D'AUTOCONTROLE

2.4.1 Répartition du capital

Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020:

Actionnaires	Capital au 31/12/2021		Capital au 31/12/2020	
	Nombre actions	Pourcentage	Nombre actions *	Pourcentage
GFI & Partners	18 550 672	29,85%	1530	42,53%
PAPA INVEST	7 000 000	11,27%	0	0
Holding Hippolito	6 996 934	11,26%	574	15,96%
Soldièse	6 346 792	10,21%	438	12,18%
Raymonde Adams	2 848 608	4,58%	252	7,01%
Autres	20 395 738	32,82%	803	22,32%
Totaux	62 138 744	100,00%	3597	100,00%

*Avant division du nominal

Au 31 décembre 2021 et à la connaissance de la Société, aucun actionnaire autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote de la Société.

Le nombre de voix dont peut disposer chaque actionnaire n'est pas limité.

Un droit de vote double est instauré par l'article 10.3 des statuts.

2.4.2 Informations relatives à l'autocontrôle

La société ne détient pas d'action d'autocontrôle au 31 décembre 2021.

CHAPITRE 3 - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du code de commerce, vous trouverez dans le présent paragraphe le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le présent paragraphe comporte l'ensemble des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce pour les sociétés dont les titres ne sont pas admis sur un marché réglementé.

3.1 LISTE DES MANDATS

3.1.1 Conseil d'administration

Au 31 décembre 2021, le conseil d'administration est composé des membres suivants :

Nom	Mandat	Age	Membre indépendant	Date d'entrée au conseil d'administration	Date d'expiration du mandat actuel	Adresse professionnelle
Frédéric Ibanez	Président du conseil d'administration	42 ans		27/04/2021	30/06/2025	25 avenue Jean Médecin – 06000 Nice
GFI PARTNERS	Administrateur	N/A		27/04/2021	30/06/2025	4 rue Grimaldi – 06000 Nice
Anny Courtade	Administrateur	83 ans		27/04/2021	30/06/2025	62 boulevard de la Croisette - 06400 Cannes
Pierre Ippolito	Administrateur	34 ans		27/04/2021	30/06/2025	1180 RN 7 - 06270 Villeneuve-Loubet
Claude Li	Administrateur	44 ans		27/04/2021	30/06/2025	25 avenue Jean Médecin – 06000 Nice

Frédéric Ibanez, Président du conseil d'administration

Avec plus de 20 années d'expériences dans le monde de l'immobilier, Frédéric Ibanez, se positionne comme un véritable expert de ce secteur, ayant eu la chance d'exercer ses talents aux États-Unis et au Royaume-Uni. Il oeuvre désormais à simplifier la transaction immobilière en France grâce à la digitalisation et le concept disruptif des Agences de Papa.

Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021

Fonctions	Sociétés	Forme sociale	Dates de début
<i>Dans le Groupe</i>			
Président	Les Agences de Papa	SA	27/04/2021
<i>Hors du Groupe</i>			
<i>Sociétés en France</i>			
Président	GFI & Partners	SAS	30/10/2018
Gérant	GFI Invest	SCI	03/12/2019
Président	Ibanez Invest	SAS	15/06/2021
Président	Les Papas Invest	SAS	10/08/2021
Gérant	Ma Villa	SCI	21/06/2021
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 11 275 336 (via GFI Partners et Papas Invest)			

GFI PARTNERS, Administrateur

La société GFI Partners est une société holding, créée le 11 octobre 2018, et est présidée par M. Frédéric Ibanez depuis le 20 juin 2020.

Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021

Fonctions	Sociétés	Forme sociale	Dates de début
Dans le Groupe			
Administrateur	Les Agences de Papa	SA	27/04/2021
Hors du Groupe			
<i>Sociétés en France</i>			
néant	néant	néant	néant
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 18 550 672			

Anny Courtade, Administrateur

Mme Courtade exerce différentes responsabilités du sein de groupe E. Leclerc. Elle est notamment présidente de Lecasud, la centrale d'achats du groupe Leclerc dans le sud-est de la France, et est également membre du comité stratégique national du groupement E. Leclerc.

Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021

Fonctions	Sociétés	Forme sociale	Dates de début
Dans le Groupe			
Administrateur	Les Agences de Papa	SA	27/04/2021
Hors du Groupe			
<i>Sociétés en France</i>			
Président	Lecasud Leclerc Appro. Kamelia Kashmir GIE SCA Info Melhodi SIL Immobilière Lecasud Centrale d'appro. en liquides divers	SAS	22/06/2004
Autres mandats et fonctions exercés au cours des 5 dernières années			
<i>Sociétés situées en France</i>			
Administrateur			
Président	Association sportive de Cannes football Sodicall	SAS	03/03/2022 18/12/2010
Liquidateur	Auriol	SA	30/09 /2015
Gérant	Monte Verdi		16/10/2012
Gérant	Plage du festival		18/12/2010
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 8 753 736 (en direct et via Soldiese et Papas Invest)			

Pierre Ippolito, Administrateur

M. Ippolito est le Directeur Général du Groupe Ippolito, une société familiale spécialisée dans l'automobile, spécifiquement dans le véhicule professionnel, et qui s'est progressivement diversifié dans le tourisme et l'immobilier.

Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021

Fonctions	Sociétés	Forme sociale	Dates de début
Dans le Groupe			
Administrateur	Les Agences de Papa	SA	27/04/2021
Hors du Groupe			
Sociétés en France			
Gérant	AGENCE IMMOBILIERE PRO-IMMO CONTACT	EURL	11/05/2001
Président	AZUR FOURNITURES INDUSTRIELLES	SAS	09/01/2013
Directeur général	AZUR LCV	SAS	20/10/2018
Directeur général	AZUR TRUCKS	SAS	02/06/2021
Directeur général	AZUR TRUCKS CAR ET BUS	SAS	06/07/2021
Directeur général	AZUR TRUCKS CARROS	SAS	14/07/2018
Directeur général	AZUR TRUCKS CARROSSERIE	SAS	03/07/2021
Directeur général	AZUR TRUCKS DISTRIBUTION ET REPARATION	SASU	06/07/2021
Directeur général	AZUR TRUCKS FROID	SAS	13/11/2015
Directeur général	AZUR TRUCKS PNEUS	SAS	18/07/2015
Président	CABINET GRAMMATICO	SAS	25/12/2020
Président	COURTAGE INVEST 06	SAS	26/10/2018
Directeur général	EXPERT LOCATION SERVICES	SASU	23/11/2019
Président	HIP	SAS	23/09/2015
Directeur général	HOLDING IPPOLITO TRUCKS	SAS	17/03/2016
Directeur général	IPPAZUR	SAS	17/02/2021
Directeur général	IPPOLITO ACADEMIE	SAS	16/03/2021
Président	KALLISTE IMMO	SAS	31/10/2020
Directeur général	LM TRUCK WASSH	SAS	15/06/2021
Directeur général	MATERIEL INDUSTRIEL SOMI	SAS	30/01/2018
Directeur général	NISS'VEHICULES INDUSTRIELS	SAS	07/11/2017
Gérant	OREA ESTATE	SARL	19/11/2016
Directeur général	OREA IMMOBILIER	SAS	05/06/2021
Gérant	SCI DU GRAND JEAN JAURES	SAS	30/06/2020
Gérant	SCI DU LOUBET	SCI	08/12/2016
Gérant	SCI FREESIA	SCI	15/08/2018
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 7 996 934 (via Holding Ippolito Trucks et Papas Invest)			

Claude Li, Administrateur

Claude Li a débuté sa carrière en Chine, d'abord au service financier d'un grand groupe international puis a créé son propre cabinet de conseil en stratégie. Il a ensuite exercé comme associé spécialisé en M&A dans un cabinet d'audit à Paris. Après avoir été DG d'un club professionnel de football, il a rejoint Les Agences de Papa comme DG.

Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021

Fonctions	Sociétés	Forme sociale	Dates de début
Dans le Groupe			
Directeur Général Délégué	Les Agences de Papa	SA	27/04/2021
Hors du Groupe			
Sociétés en France			
Président	Heceol Holdings	SAS	02/06/2021
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 2 362 536			

3.1.2 Direction générale

3.1.2.1 Modalité d'exercice de la direction générale

En vertu de l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et de l'article 12-3 des statuts, le conseil d'administration doit, à la majorité des administrateurs présents et représentés, délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale qui doit être assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et qui prend le titre de directeur général.

Le conseil d'administration de la société, lors de sa réunion du 27 avril 2021, a décidé que la direction générale de la Société sera assumée sous sa responsabilité par le président du conseil d'administration qui prendra en conséquence le titre de président directeur général.

3.1.2.2 Composition de la direction générale au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, la direction générale de la Société était composée ainsi :

Nom	Mandat	Date de début du mandat	Date d'expiration du mandat
Frédéric Ibanez	Président directeur général	27 avril 2021	30 juin 2025
Nicolas Fratini	Directeur général délégué	27 avril 2021	30 juin 2025
Claude Li	Directeur général délégué	27 avril 2021	30 juin 2025

3.1.2.3 Evolution de la composition de la direction générale depuis le 1er janvier 2022

Aucune modification n'a été apportée à la composition de la direction générale depuis le 1^{er} janvier 2022.

3.2 RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATIONS DE CAPITAL AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

3.2.1 Délégations accordées par l'AGE du 17 mai 2021

Le tableau ci-dessous présente, de façon synthétique, les délégations accordées au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 17 mai 2021.

Délégations données au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximal de l'augmentation de capital	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Président/Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du Prix
1. Emission d'actions ordinaires de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	1 700 000 €	15 juillet 2023	0	Selon les conditions légales (prix au moins égal à la valeur nominale de l'action à la date d'émission des valeurs mobilières).
2. Augmentation du capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public autres que celles visées à l'article L.411-2 1° du code monétaire et financier	1 000 000 €	15 juillet 2023	0	Au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Access Paris des 5 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximum de 50%.
3. Augmentation de capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 20% du capital par an, dans le cadre d'offres au public s'adressant exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés visés à l'article L.411-2 du code monétaire et financier	1 000 000 €	15 juillet 2023	0	Au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Access Paris des 5 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximum de 50%.

Délégations données au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximal de l'augmentation de capital	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Président/Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du Prix
4. Augmentation de capital au bénéfice de catégories dénommées d'investisseurs	1 000 000 €	15 juillet 2023	10 159 128	Au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Access Paris des 5 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximum de 50%.
5. Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires	15% de l'émission initiale	15 juillet 2023	0	Selon les conditions légales (prix au moins égal à la valeur nominale de l'action à la date d'émission des valeurs mobilières).
6. Attribution d'options de souscription et/ou d'achats d'actions	Maximum de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date d'attribution	15 juillet 2024	0	N/A
7. Attribution gratuite d'actions nouvelles ou existantes de la Société	Maximum de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date d'attribution	15 juillet 2024	0	N/A
8. Emission de BSA et/ou BSAANE et/ou BSAAR	Maximum de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date d'attribution	15 juillet 2022	0	Au moins égal à la moyenne des cours moyens pondérés par les volumes de l'action aux 10 séances de bourse précédent le jour de la décision d'émission des bons.

Délégations données au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximal de l'augmentation de capital	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Président/Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du Prix
9. Attribution de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise	Nombre d'actions auxquelles les BSPCE donnent droit égal à un maximum de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date d'attribution	15 juillet 2023	0	Attribution gratuite des BSPCE, prix d'exercice des BSPCE au moins égal à la valeur la plus élevée entre (i) moyenne pondérée par les volumes des cours des actions de la Société sur le marché Euronext Access Paris des cinq (5) dernières séances de bourse précédant la date d'attribution des BSPCE ou (ii) si une ou plusieurs augmentation(s) de capital étai(en)t réalisée(s) moins de xi (6) mois avant la décision du conseil d'administration d'attribuer les BSPCE, le prix de souscription unitaire d'une action ordinaire de la Société retenu dans le cadre de la plus récente des dites augmentations de capital appréciée à la date d'attribution de chaque BSPCE.

3.2.2 Délégations accordées par l'AGE du 15 octobre 2021

Le tableau ci-dessous présente, de façon synthétique, les délégations accordées au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 15 octobre 2021.

Délégations données au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximal de l'augmentation de capital	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Président/Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du Prix
10. Emission d'actions ordinaires de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	15 000 000 €	15 décembre 2023	0	Selon les conditions légales (prix au moins égal à la valeur nominale de l'action à la date d'émission des valeurs mobilières).
11. Augmentation du capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public autres que celles visées à l'article L.411-2 1° du code monétaire et financier	15 000 000 €	15 décembre 2023	0	Au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Access Paris des 5 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximum de 50%.
12. Augmentation de capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 20% du capital par an, dans le cadre d'offres au public s'adressant exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés visés à l'article L.411-2 du code monétaire et financier	15 000 000 €	15 décembre 2023	0	Au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Access Paris des 5 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximum de 50%.

Délégations données au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximal de l'augmentation de capital	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Président/Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du Prix
13. Augmentation de capital au bénéfice de catégories dénommées d'investisseurs	15 000 000 €	15 avril 2023	0	Au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Access Paris des 5 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximum de 50%.
14. Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires	15% de l'émission initiale	15 décembre 2023	0	Selon les conditions légales (prix au moins égal à la valeur nominale de l'action à la date d'émission des valeurs mobilières).
15. Attribution gratuite d'actions nouvelles ou existantes de la Société	Maximum de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date d'attribution	15 décembre 2024	0	N/A

Délégations données au président et au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire	Montant nominal maximal de l'augmentation de capital	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Président/Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du Prix
16. Attribution de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise	Nombre d'actions auxquelles les BSPCE donnent droit égal à un maximum de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date d'attribution	15 décembre 2024	0	Attribution gratuite des BSPCE, prix d'exercice des BSPCE au moins égal à la valeur la plus élevée entre (i) moyenne pondérée par les volumes des cours des actions de la Société sur le marché Euronext Access Paris des cinq (5) dernières séances de bourse précédant la date d'attribution des BSPCE ou (ii) si une ou plusieurs augmentation(s) de capital étai(en)t réalisée(s) moins de xi (6) mois avant la décision du conseil d'administration d'attribuer les BSPCE, le prix de souscription unitaire d'une action ordinaire de la Société retenu dans le cadre de la plus récente des dites augmentations de capital appréciée à la date d'attribution de chaque BSPCE.
17. Augmentation de capital de la Société au profit des adhérents au plan d'épargne d'entreprise	100 000 €	15 décembre 2023	0	Conforme aux dispositions de l'article L.3332-20 du code du travail.

3.3 CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES MANDATAIRES SOCIAUX

3.3.1 Conventions réglementées

Les conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sont décrites au paragraphe 11 du présent rapport.

Il n'a pas été conclu d'autres conventions entre la Société et ses mandataires sociaux que celles visées audit paragraphe.

3.3.2 Conventions intervenues entre un mandataire social de la Société ou un actionnaire détenant plus de 10% et une société dont la Société détient, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital

[Néant]

CHAPITRE 4 - OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES

A la connaissance de la Société, les opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

- Le 14/09/2021 : Souscription d'actions nouvelles par augmentation de capital :
 - o GFI Partners : 4 000 000 d'actions
 - o Holding Ippolito Trucks : 1 000 000 d'actions
 - o Soldiese : 2 000 000 d'actions

Il est rappelé que ces opérations font l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers en application et dans les conditions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ainsi que du règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (règlement relatif aux abus de marché).

CHAPITRE 5 - REMUNERATIONS ET AVANTAGES ATTRIBUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Les tableaux ci-dessous présentent les rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux par la Société et sa filiale au cours de exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 :

Tableau de synthèse de l'ensemble des rémunérations et des options et actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux dirigeants

Une synthèse de l'ensemble des éléments de rémunération due et versée aux membres de la direction générale de la Société au cours des exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 est présentée ci-après :

Nom	Fonctions	2021		2020	
		Rémunération fixe et variable (en euros)	Avantages de toute nature dus (en euros)	Rémunération fixe et variable (en euros)	Avantages de toute nature dus (en euros)
Frédéric Ibanez	Président directeur général	295 846	4 337	51 059	0
Nicolas Fratini	Directeur général délégué	240 060	0	52 077	0
Claude Li	Directeur général délégué	169 480	0	40 742	0
TOTAL		705 386	4 337	143 878	0

Tableau de synthèse de la rémunération de l'activité et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Une synthèse de la rémunération de l'activité et autres rémunérations attribuées aux administrateurs de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 est présentée ci-après :

Nom	Fonctions	2021		2020	
		Jetons de présence (en euros)	Autres rémunérations (en euros)	Jetons de présence (en euros)	Autres rémunérations (en euros)
Frédéric Ibanez	Président directeur général	0	0	0	0
Nicolas Fratini	Directeur general délégué	0	0	0	0
Claude Li	Directeur general délégué & Administrateur	0	0	0	0
GFI PARTNERS	Administrateur	0	0	0	0

Nom	Fonctions	2021		2020	
		Jetons de présence (en euros)	Autres rémunérations (en euros)	Jetons de présence (en euros)	Autres rémunérations (en euros)
Anny Courtade	Administrateur	0	0	0	0
Pierre Ippolito	Administrateur	0	0	0	0
TOTAL		0	0	0	0

CHAPITRE 6 - RAPPORT SPECIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ET SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Chers Actionnaires,

Le présent rapport vous est présenté :

- en application des dispositions de l'article L. 225-184 du code de commerce concernant les opérations relatives aux options de souscription ou d'achat d'actions, et
- en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 du code de commerce concernant les opérations relatives aux actions gratuites.

6.1 OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Attribution d'options de souscription d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le conseil d'administration de la Société n'a mis en œuvre aucun plan d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Exercice par les bénéficiaires d'options de souscription d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été exercée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

6.2 ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Attribution gratuite d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 octobre 2021, dans sa septième (7^e) résolution a autorisé, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le conseil d'administration à procéder à une attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et les mandataires sociaux éligibles de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-197-2 dudit code.

A ce jour, le conseil d'administration n'a pas fait usage de cette autorisation.

CHAPITRE 7 - MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaire aux comptes titulaire

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

Représenté par M. Frédéric Prévost

Date de la première nomination : comptes exercice clôtés le 31 décembre 2021

Date d'expiration du mandat : comptes exercice clôtés le 31 décembre 2026

Commissaire aux comptes suppléants

Néant

CHAPITRE 8 - LISTE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES ET DES CONVENTIONS COURANTES

Par application des dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la liste des conventions réglementées et des conventions courantes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

8.1 NOUVELLES CONVENTIONS REGLEMENTEES CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE 2021 (ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE)

Néant

8.2 NOUVELLES CONVENTIONS REGLEMENTEES CONCLUES DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2021 (ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE)

Néant

8.3 CONVENTIONS REGLEMENTEES APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES, MAIS DONT LES EFFETS SE SONT POURSUIVIS AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Néant

8.4 CAUTIONS, AVALS ET GARANTIES DONNES PAR LA SOCIETE A DES TIERS (ART. L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE)

Néant

8.5 CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DETENANT PLUS DE 10% DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE ET UNE FILIALE, HORS CONVENTIONS COURANTES (ART. L. 225-102-1 AL. 13 DU CODE DE COMMERCE)

Néant

CHAPITRE 9 - INFORMATIONS DIVERSES

Par application des dispositions de l'article L. 232-6 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune modification n'a été apportée au mode de présentation des comptes annuels, ni dans les méthodes d'évaluation retenues par rapport à l'exercice précédent.

Nice, le 9 septembre 2022

Le conseil d'administration