



# Opération AnnA

*Première vente d'immeuble via la  
blockchain en Europe*



EQUISAFE

**DOSSIER DE PRESSE**

**25 JUIN 2019**



« Notre société moderne est marquée par deux besoins profonds : la démocratisation et la décentralisation.

La démocratisation tout d'abord : depuis trente ans, Internet a démultiplié les possibilités d'accès aux voyages, à la culture et à une multitude de biens en permettant l'accélération des échanges et une meilleure connexion de toutes les parties prenantes de l'économie. Il y a cependant une chose que le web n'a pas réussi à faire : démocratiser l'accès aux biens financiers. Pour ces derniers, les tiers de confiance freinent encore l'échange de valeur ; les barrières à l'entrée sont fortes, le manque de liquidité étouffant.

En parallèle, plusieurs crises de confiance, couplées à la lenteur des processus administratifs, ont conduit à une demande croissante pour des échanges décentralisés, sans tiers de confiance, plus rapides et plus agiles.

C'est pourquoi 17 partenaires réunis en consortium ont décidé d'utiliser la blockchain comme vecteur d'inclusion financière, estimant que seule cette technologie permettrait de rendre accessible au plus grand nombre des biens tangibles. Accès simplifié à l'investissement immobilier, réduction des montants minimum, accélération des processus d'échange...

Nous sommes à l'aube d'une ère nouvelle où la technologie blockchain va permettre une évolution sociétale certaine. AnnA en est la première étape. »



**BILAL EL ALAMY**

Président et cofondateur  
d'Equisafe

Porte-parole du E-consortium à  
l'origine de l'opération AnnA



BOULOGNE-BILLANCOURT, 25 JUIN 2019

## EQUISAFE REALISE LA PREMIERE VENTE D'IMMEUBLE VIA LA TECHNOLOGIE BLOCKCHAIN EN EUROPE POUR UN MONTANT DE 6,5 MILLIONS D'EUROS

*« Le défi que nous nous sommes lancé aujourd'hui ? Rendre la pierre liquide et accessible au plus grand nombre. Demain, nous souhaitons que chacun puisse devenir copropriétaire d'un bien immobilier aussi simplement qu'on achète un livre sur Amazon »*

*Bilal El Alamy, President & cofondateur d'Equisafe &*

*Frédéric Bertoïa, cofondateur d'Equisafe*

**Le 25 juin 2019, l'hôtel particulier dit « AnnA » situé à Boulogne-Billancourt est devenu le premier immeuble européen acheté et détenu via une transaction blockchain. L'opération, d'un montant de 6,5 millions d'euros, a été réalisée par le biais de la plateforme d'investissements Equisafe dont l'objectif est de rendre accessible au plus grand nombre des actifs financiers grâce à la technologie blockchain. Le succès de cette opération les rapproche un peu plus de cette mission.**

### **Une transaction historique**

*L'hôtel particulier AnnA, superbe bâtisse de style Mansart édiée au début du XXème siècle, a tout d'abord suivi un processus de vente classique : un acte notarié a validé la valeur de l'immeuble et marqué le transfert de ce dernier vers une Société par Actions Simplifiée (SAPEB AnnA). Equisafe, plateforme d'investissements fonctionnant via la technologie blockchain, a ensuite enregistré cette société en tant qu'émetteur dans son système, avant de la diviser en une centaine de parts digitalisées (aussi appelées « tokens » ou « jetons »).*

*Le 25 juin 2019, l'ensemble de ces parts émises par la société SAPEB AnnA a été transféré via la blockchain au promoteur SAPEB Immobilier, assisté du promoteur Valorcim.*

*Pour la première fois en Europe et en France, un promoteur immobilier exerce donc ses droits de propriété sur un immeuble entier via la blockchain.*



## **Des droits entièrement numérisés**

« La différence entre une opération classique et une opération telle que AnnA, c'est que les droits afférant à la propriété de la société qui détient cet immeuble sont désormais entièrement codés dans la blockchain. Chaque jeton est ainsi codé pour renfermer les conditions d'achat, de vente et d'échange des titres, ainsi que les droits auxquels il donne accès (dividendes, vote...). » explique Bilal El Alamy, cofondateur d'Equisafe.

Quant aux documents traditionnellement échangés sur la chaîne de vente d'un bien immobilier (acte notarial, certificat de propriété, données d'identification des acheteurs et des vendeurs...) tous sont enregistrés et chiffrés sur le registre virtuel blockchain, infalsifiable et accessible en permanence, 24h/24h.

## **Rendre la pierre liquide : un impératif générationnel**

Aujourd'hui, la pierre constitue le placement privilégié pour 68% des Français (Crédit Foncier, 2018). Pourtant, l'accès à l'investissement immobilier se complexifie chaque jour : flambée des prix au mètre carré, allongement de la durée des prêts, transactions dont la longueur peut s'avérer particulièrement dissuasive, manque d'expérience dans la sélection...

L'utilisation de la technologie blockchain dans le secteur immobilier va créer une plus grande liquidité car elle rend les transactions plus rapides et plus faciles, ce qui lève un certain nombre de barrières à l'entrée.

Tout d'abord, l'inscription des titres de propriété (de la société) sur un registre blockchain (dans lequel les renseignements sont certifiés par les notaires, digitalisés, infalsifiables et en accès permanent) permet un échange plus rapide des informations. La blockchain permet en effet le suivi des documents de l'actif de sa création jusqu'à la revente.

Ensuite, le mécanisme de tokenisation rend les parts de propriété fractionnables à l'infini et permet donc d'investir même de petits montants, offrant un accès facilité à l'investissement pour les particuliers.

Enfin, le gain de temps est immense pour chaque partie prenante. Du côté des promoteurs immobiliers, ils ont désormais accès à une vaste base de données partagée (bien entendu chiffrée) d'investisseurs auprès desquels proposer des titres ; la blockchain permet d'économiser les coûts de saisie et de vérification constante des informations dont ils doivent d'ordinaire s'acquitter, et qui sont générateurs de beaucoup d'erreurs administratives. Du côté des particuliers, les délais d'achat-vente sont considérablement réduits puisqu'il sera possible de créer son profil investisseur et d'accéder aux offres en moins d'une demi-heure sur Equisafe. La plateforme démocratisera aussi l'investissement en proposant un montant d'investissement minimum de quelques centaines d'euros selon la nature du titre vendu.

## **Une opération menée en collaboration par 6 partenaires pionniers**

L'opération AnnA a été menée collectivement par 6 partenaires désireux de se positionner en tant que pionniers sur cette démonstration technologique :

- **Equisafe**, plateforme d'investissements qui a réalisé la transaction via son registre blockchain et orchestré l'ensemble de l'opération
- **CMS Francis Lefebvre Avocats**, le cabinet d'avocats qui a œuvré à la structuration juridique de l'opération de tokenisation des actifs par leur inscription dans un dispositif électronique d'enregistrement partagé (« DEEP »)
- **Coblence & Associés**, a géré l'aspect fiscal et immobilier de la transaction immobilière
- **Screeb Notaires**, étude de notaires en charge des aspects immobiliers de la tokenisation et de l'acte notarié de l'hôtel particulier
- **SAPEB Immobilier et Valorcim**, les promoteurs immobiliers impliqués dans l'opération

## **Une plateforme d'investissements dédiée sera lancée à l'automne 2019**

L'évènement « AnnA » constitue une opération prototype qui permet de démontrer les capacités d'Equisafe à supporter des transactions complexes. Dès cet automne, la plateforme d'investissements sera opérationnelle pour les investisseurs, particuliers comme professionnels. Ces derniers passeront d'abord un nécessaire test KYC (Know Your Customer, le processus réglementaire permettant de confirmer l'identité des clients), puis rempliront un questionnaire destiné à évaluer leur profil de risque et à leur proposer des investissements adaptés.

Une fois ces étapes passées, il sera possible, en trois clics, d'accéder aux offres d'investissement mises en ligne par les émetteurs de titres sur la plateforme Equisafe. Une simple carte bancaire pourra permettre de régler ses achats ; l'euro sera dans un premier temps la seule monnaie acceptée.

Les promoteurs immobiliers ayant fait l'acquisition d'AnnA le 25 juin n'ont pas encore décidé s'ils revendraient directement tout ou partie de leurs parts aux particuliers.

A noter que la société prévoit d'étendre très bientôt son activité au-delà du secteur immobilier et de proposer via la blockchain l'acquisition de titres financiers, de droits de propriété sur des sociétés de financement du cinéma ou encore sur des fonds d'investissements. L'inclusion financière des épargnants et la création de valeur dans les économies locales restent les deux moteurs qui guident l'action d'Equisafe.

## Contacts presse :

[amelie.rochette@dentsuaegis.com](mailto:amelie.rochette@dentsuaegis.com) | 01 41 16 42 33

[berenice.chauveau@dentsuaegis.com](mailto:berenice.chauveau@dentsuaegis.com) | 01 41 16 44 65

## A propos d'Equisafe :

*Equisafe est une plateforme d'investissements digitale qui se donne pour mission de démocratiser l'accès aux actifs financiers via la technologie blockchain. La plateforme lancera à l'automne 2019 sa version destinée au grand public. Equisafe a notamment organisé en juin 2019 l'opération AnnA, la première vente immobilière d'Europe réalisée via la technologie blockchain.*

*Equisafe a été cofondée par Bilal El Alamy et Frédéric Bertoïa. Bilal El Alamy, CEO d'Equisafe, titulaire d'un diplôme de l'ESCP Europe et ayant suivi par ailleurs des études de physique et de mathématiques appliquées. Avant de fonder Equisafe, il a exercé au sein du cabinet de conseil Accenture. Frederic Bertoïa est diplômé de droit et titulaire du Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat ; il a également suivi des cours à l'Ecole 42 pour intégrer le Blockchain Lab d'EY.*

## ANNEXES TECHNIQUES

**A l'instar d'une opération immobilière classique, la vente de l'hôtel particulier AnnA via la blockchain a nécessité un encadrement juridique et notarial appuyé, en présence d'experts reconnus.**

Le cabinet d'avocats Coblenche & Associés a apporté son conseil en ce qui concerne la structuration juridique et fiscale de la transaction. Le cabinet a ainsi conseillé la mise en place d'une Société par Actions Simplifiée comme véhicule financier pour détenir l'immeuble. *« Il s'agissait de la structure la plus adaptée à cette opération »*, souligne **Olivier Couraud, avocat chez Coblenche & Associés**. *« En effet, dans des sociétés de type SARL ou SCI, le capital est divisé en parts sociales (et non en actions) dont les modalités de transmission ne sont pas très souples : chaque nouvelle entrée au capital doit faire l'objet d'une validation de la part des associés existants. »* Pour coller à l'esprit du projet AnnA dont l'objectif reste d'assurer la transmission de valeur de manière beaucoup plus rapide et efficace, la structure SAS a donc été choisie parce qu'elle permet un échange des actions beaucoup plus libre.

En ce qui concerne l'opération de tokenisation, c'est-à-dire la digitalisation des actions via la blockchain, le cabinet CMS Francis Lefebvre Avocats s'est assuré que l'inscription des titres de la SAS dans la blockchain réponde aux exigences posées par l'ordonnance n° 2017-1674 du 8 décembre 2017 relative à l'utilisation d'un dispositif d'enregistrement électronique partagé pour la représentation et la transmission de titres financiers.

*« Les parts de capital de la SAS ont été divisées numériquement en tokens. Présentant l'ensemble des caractéristiques d'un titre financier visé à l'article L. 211-1, II du Code monétaire et financier, le token AnnA relève donc de la réglementation les concernant. Chaque token accorde à son propriétaire des droits aux dividendes, à une participation et à un vote au cours des assemblées générales, à la consultation du rapport d'activité et du rapport de gestion de l'entité et du board et à la participation au conseil de surveillance.»* indiquent **Karima Lachgar, avocat-conseil et Jérôme Sutour, avocat associé chez CMS Francis Lefebvre Avocat**.

Enfin, d'un point de vue notarial, l'étude Screeb s'est chargée de la rédaction et de l'application de l'acte notarié indispensable à toute transaction. *« Notre rôle est notamment de certifier l'exactitude des données relatives à la valeur du bien immobilier inscrites dans la chaîne »*, explique **Gregoire Delamarche, notaire associé chez Screeb**. *« Les notaires ont tout intérêt à surveiller les évolutions technologiques liées à leur métier. Ici, la blockchain supprime un certain nombre de vérifications techniques sur le marché secondaire, mais elle ne remplace certainement pas le notaire : notre métier va au contraire consister à être de plus en plus présent à l'avenir en tant que garants humains des transactions, afin de vérifier et d'actualiser régulièrement l'état des biens mis en vente. »*



# UN HOTEL TRES PARTICULIER : ZOOM SUR LE PROJET DE RENOVATION



EQUISAFE

L'Agence Franc, du Groupe Franc Architectures, réalisera la rénovation de l'immeuble qui est destiné à la location de bureaux. Le projet de réhabilitation s'effectue sur un existant de 650 m<sup>2</sup>, dont la surface totale après extension sera portée à 750 m<sup>2</sup>. La réflexion s'est portée sur la libération des espaces intérieurs afin de retrouver une capacité d'aménagement en cohérence avec les nouvelles habitudes de travail : co-working et flex office.

Par ailleurs, le mode d'acquisition avant-gardiste de l'immeuble a nécessité une réponse architecturale forte, remarquable et en lien avec la blockchain. Pour cela, l'Agence a imaginé une mise en valeur des dessertes verticales de l'immeuble et le rehaussement d'une partie du bâtiment en retour dans la cour, le tout liaisonné par une structure transparente, en verre. Les architectes créent ainsi un voile en produit verrier qui viendra habiller la façade du bâtiment principal sur rue et s'achèvera par un bloc transparent donnant accès à l'entrée principale du bâtiment. Le tout fait référence à la chaîne digitale ; des motifs sérigraphiés présents sur le voile en verre figureront une déclinaison du codage de la blockchain.

La réhabilitation de ce bâtiment se joue donc des extrêmes entre une construction ancienne de style Directoire et un ouvrage ultra-moderne en verre, afin d'illustrer le passage à un nouvel ordre, dont l'architecture est le témoin.



**L'hôtel particulier Anna,  
état actuel**

**Crédit photo : Groupe  
Franc Architectures**

**L'hôtel particulier Anna post-  
rénovation, perspective réalisée  
par le Groupe Franc  
Architectures**





## Contacts presse :

**Amélie Rochette**

[amelie.rochette@dentsuaegis.com](mailto:amelie.rochette@dentsuaegis.com) | 01 41 16 42 33

**Bérénice Chauveau**

[berenice.chauveau@dentsuaegis.com](mailto:berenice.chauveau@dentsuaegis.com) | 01 41 16 44 65

