

ORFIS BAKER TILLY
149 boulevard Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

DFP AUDIT
2 rue de la Claire
69009 LYON

CAPELLI SA

Société Anonyme au capital de 15.139.197,72 €

Siège social : 2 bis Chemin du Coulouvrier,
69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

*Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31/03/2016*

CAPELLI SA 03/2016

Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1 Convention nouvelle conclue avec la société EXPERTISE FONCIERES FRANCO SUISSSES

Personne concernée

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire de la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES et indirectement de la société CAPELLI SA.

Nature et objet

Convention de prestations de services rendues par Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société « EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES ».

Modalités

La société CAPELLI SA fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISE FONCIERE FRANCO SUISSSES pour identifier, visiter, analyser des immeubles et/ou des terrains susceptibles de constituer le foncier de programmes immobiliers de construction-vente et réhabilitation que pourrait réaliser la société CAPELLI SA.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2016, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES a facturé à la société CAPELLI SA des prestations pour un montant de 46.455 euros.

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 20 avril 2015.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI SA dans la mesure où les prestations revêtent un intérêt certain pour la société CAPELLI SA au regard des compétences de son intervenant, Monsieur Jean-Claude CAPELLI en matière de recherche et d'identification foncière, comme de ses connaissances du marché et des activités de la société CAPELLI SA.

1.2 Convention nouvelle conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire et Président de la société CAPELLI FONCIER et indirectement actionnaire de la société CAPELLI SA.

Monsieur Christophe CAPELLI, actionnaire et Vice-président de la société CAPELLI FONCIER et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA.

Nature et objet

Signature d'une convention de prorogation de prêt avec la société CAPELLI FONCIER

Modalités

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 21 septembre 2015, la prorogation pour 24 mois du prêt autorisé le 27 septembre 2013 qui a été consenti par la société CAPELLI à la société CAPELLI FONCIER.

Ledit prêt a ainsi été prorogé aux principales conditions suivantes :

- Montant maximum de CHF 1.275.395,73
- Durée : 24 mois
- Rémunération : taux fiscalement déductible.

A la clôture du 31 mars 2016, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI SA au titre de ce prêt s'élevait à la somme de 1.275.395,72 francs suisses, soit 1.166.770 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 27.465,10 francs suisse.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI SA dans la mesure où ledit prêt a été prorogé compte tenu des projets de développement sur le territoire suisse et des fonds à mobiliser.

1.3 Nouvelle convention conclue avec la société 2C AMENAGEMENT SAS

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA et Président de la société 2C AMENAGEMENT SAS.

Nature et objet

Modification du contrat de prestations de services avec la société 2C AMENAGEMENT SAS.

Modalités

S'agissant des prestations de services à caractère administratif, financier et juridique : le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 8 Septembre 2015, la réduction à 120.000 euros HT de la rémunération forfaitaire correspondante facturée par la Société CAPELLI SA à la Société 2C AMENAGEMENT SAS, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2015.

S'agissant des prestations de services commerciaux (recherches, développement, actions, encadrement et suivi) : le conseil d'administration a confirmé sans modification le principe de rémunération de CAPELLI SA, à savoir 6 % sur le chiffre d'affaires HT de la Société 2C AMENAGEMENT SAS tel que consolidé par le Groupe CAPELLI (outre les frais de structure par lot). Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2016, aucun produit n'a été comptabilisé au titre des prestations de services commerciaux.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que la réduction de la facturation au titre des prestations de services à caractère administratif, financier et juridique, se justifie au regard du temps passé des intervenants de la société CAPELLI SA depuis le début de l'exercice au titre desdites prestations, des affaires et sujets restant en cours.

2 - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Convention ancienne conclue entre CAPELLI SUISSE et CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire et Président de la société CAPELLI FONCIER et indirectement actionnaire de la société CAPELLI SA.

Monsieur Christophe CAPELLI, actionnaire et Vice-président de la société CAPELLI FONCIER et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA.

Nature et objet

Pour la réalisation de ses activités de promotion immobilière sur le territoire suisse, CAPELLI SA, via sa filiale détenue à 100% CAPELLI SUISSE, a signé une convention de « Preferred Supplier Agreement » avec CAPELLI FONCIER.

CAPELLI FONCIER réalise l'acquisition foncière de l'ensemble des programmes immobiliers menés par CAPELLI FONCIER ou CAPELLI SUISSE, et CAPELLI SUISSE réalise le contrat d'entreprise générale pour l'ensemble des lots desdits programmes immobiliers, qu'ils soient détenus par des acquéreurs externes ou par CAPELLI FONCIER.

Cette convention a été conclue pour une durée illimitée. L'opération du « Clos de Pierre Longue – PL8 » dont l'acquisition foncière par CAPELLI FONCIER a été réalisée le 31 mars 2014 a en outre été intégrée dans le contrat.

Modalités

Conformément au principe de rémunération fixée dans ladite convention, les montants facturés entre les sociétés au titre de cet accord durant l'exercice clos le 31 mars 2016 se sont établis ainsi :

- CAPELLI FONCIER perçoit auprès de CAPELLI SUISSE une rémunération de 202.237 francs suisses sur l'exercice ;
- CAPELLI SUISSE perçoit auprès de CAPELLI FONCIER une rémunération de 2.341.431 francs suisses sur l'exercice.

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 1^{er} avril 2014.

2.2 Convention ancienne conclue avec la SCI MOUSSEUX

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI SA.

Nature et objet

Conclusion d'un contrat de prestation de services au bénéfice de la SCI MOUSSEUX, dont le capital est détenu à hauteur de 70 % par la société CAPELLI SA et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de la société CAPELLI SA.

Modalités

La société CAPELLI SA fournit des prestations de services à caractère administratifs et financiers rémunérés au salaire chargé des employés de la société ayant engagé du temps à ce titre augmenté d'une quote-part des frais de structure supportés par la société CAPELLI SA, laquelle a facturé 13.600 euros hors taxes au cours de l'exercice.

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 13 mai 2013.

2.3 Convention ancienne conclue avec la SCI MOUSSEUX

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI SA.

Nature et objet

Convention de bail commercial des locaux de Champagne au Mont d'Or conclue antérieurement avec la SCI CHAMPAGNE aux droits desquels est venue la SCI MOUSSEUX à compter de son acquisition de l'immeuble le 26 juin 2013.

Modalités

Les modalités de facturation par la SCI MOUSSEUX à la société CAPELLI SA appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- Loyers : 143.704,48 euros hors taxes ;
- Charges locatives : 11.499 euros hors taxes.

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 1^{er} décembre 2011 la modification des caractéristiques du bail commercial en date du 5 décembre 1999.

2.4 Convention ancienne conclue avec la société SCI MOUSSEUX

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI SA.

Nature et objet

Engagement de caution solidaire au bénéfice de la BANQUE RHONE ALPES en garantie d'un contrat de prêt d'un montant de 2.340.000 euros conclu par la SCI MOUSSEUX, dont le capital est détenu à hauteur de 70 % par la société CAPELLI SA et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de la société CAPELLI SA.

Modalités

Il est précisé que la société JCC PARTICIPATIONS a signé au bénéfice de la société CAPELLI SA un acte de contre-cautionnement à hauteur de sa participation dans le capital de la SCI MOUSSEUX.

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 26 juin 2013.

2.5 Convention ancienne conclue avec la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT SARL

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI SA et associés et co-gérants de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT SARL.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI SA et associés et co-gérants de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT SARL.

Nature et objet

Accomplissement pour la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT SARL de prestations administratives et de maîtrise d'ouvrage.

Modalités

La société CAPELLI SA a facturé à ce titre des prestations d'un montant de 15.184 euros hors taxes à la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT SARL outre 13.000 euros de refacturation d'assurance.

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 29 janvier 2008.

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 29 juillet 2016

Les commissaires aux comptes,

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

