

RAPPORT ANNUEL 2018/2019



CAPELLI



« L'exercice 2018-2019 marque la transformation du groupe CAPELLI en ETI.

CAPELLI a connu depuis 5 ans une croissance moyenne de 30% par an.

En 2018-2019, tout en poursuivant sa stratégie de croissance rentable à deux chiffres, le Groupe s'est structuré et a posé les bases de son projet de développement CAP 2025.

Ce projet de croissance ambitieux doit nous permettre d'intégrer le Top 8 des promoteurs et nous a demandé, avec l'accompagnement de tous les collaborateurs du groupe, un investissement important pour mettre en place les processus et les moyens de nos ambitions. »



Christophe et Jean-Charles Capelli

UN ANNÉE DE CROISSANCE RENTABLE, ET DEMAIN ?

Notre groupe affiche **une croissance de 15%** sur l'exercice 2018-19, équilibrée entre France et International.

La France reste le premier marché du groupe **représentant 2/3 de l'activité**.

Cette croissance importante s'est accompagnée **d'une bonne maîtrise des agrégats financiers et notamment de la marge brute et de l'endettement**. Ces résultats prouvent la capacité du groupe à générer une croissance à la fois durable et rentable, grâce à la robustesse de son modèle économique.

Le gearing (ratio de dette financière nette / capitaux propres) **atteint 1.63x en baisse par rapport à l'an passé avec une trésorerie brute positive de près de 90M€**. Ce niveau de trésorerie permet au Groupe de financer sa croissance et ses acquisitions d'opérations futures, de saisir les opportunités sur des opérations matures mais aussi de faire face à ses prochaines échéances d'emprunts obligataires.

Le niveau du backlog et du portefeuille foncier nous conforte dans notre capacité à atteindre notre objectif à court terme, à savoir dépasser en 2020 le seuil de **300 M€ de chiffre d'affaires IFRS**.

2018/2019 UN EXERCICE DE TRANSFORMATION DU GROUPE DE PME À ETI ?

Créé en 1976, le groupe CAPELLI s'est structuré tout au long de cet exercice, investissant à la fois dans les équipes et les outils pour consolider son positionnement et renforcer ses fondamentaux.

Implanté sur 3 pays, le Groupe s'est mué en ETI internationale, intégrant une palette complète de savoir-faire techniques, juridiques et financiers.

Désormais doté d'une solide base de croissance, le Groupe CAPELLI déploie un projet ambitieux et fédérateur bâti autour de valeurs fortes, Cap 2025.

CAP 2025, UN PROJET À LA HAUTEUR DE VOS AMBITIONS ?

Depuis plusieurs mois, nous travaillons à la définition d'un nouveau projet stratégique à long terme visant à fédérer les équipes autour d'un projet commun et clairement défini. CAP 2025 est basé sur 5 axes stratégiques majeurs : la digitalisation de l'activité, l'efficacité opérationnelle, l'innovation, la rentabilité et le maillage territorial.

Ce projet est centré sur les clients et les équipes du groupe afin d'apporter qualité et sérénité dans l'exécution de nos projets. Notre objectif est d'intégrer le Top 8 des promoteurs immobiliers.



Sommaire

1. PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS	4
2. FACTEURS DE RISQUES	16
3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	23
4. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES	34
5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT	149
6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	153



1. PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS



UN GROUPE FAMILIAL, ACTEUR INTERNATIONAL DANS LE DOMAINE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la conception d'espaces de vie pour des propriétaires occupants, le Groupe CAPELLI s'est concentré depuis 10 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe s'adresse à 4 typologies de clients : les propriétaires occupants, les investisseurs personnes physiques, les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux.

En complément de son offre de logements (collectifs, tours d'habitation, Villa Duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, seniors, hôtelières, affaires).

Sa forte croissance organique historique s'appuie sur la qualité de ses collaborateurs maîtrisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.



187 M€ CA

+30%/an sur 5 ans



15 M€

d'EBIT⁽¹⁾



89 M€

de trésorerie et
équivalents de trésorerie



70 M€

capitaux propres



174

collaborateurs



76 opérations

en cours de montage
pour **1,4 Md€** de
chiffre d'affaires TTC



84%

des lots en cours
de commercialisation
sont vendus⁽²⁾



64%

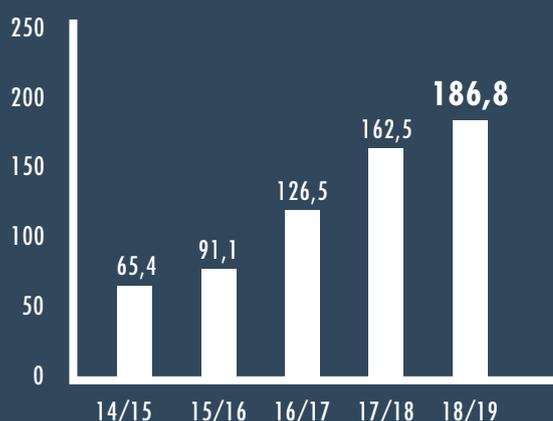
du CA en France

36%

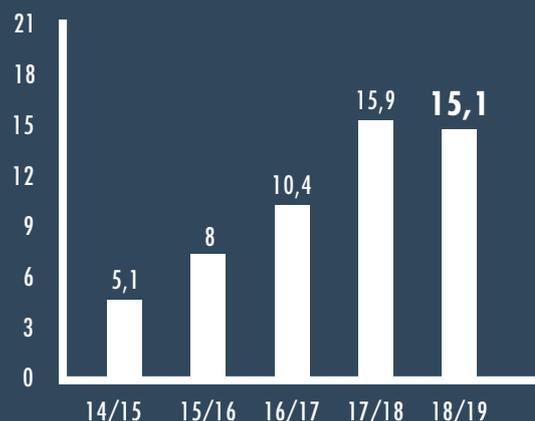
du CA en Suisse
et au Luxembourg

EVOLUTION DES RESULTATS SEMESTRIELS SUR 5 ANS

CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€



EBIT M€⁽¹⁾



⁽¹⁾ EBIT : résultat opérationnel courant - ⁽²⁾ Au 31 mai 2019

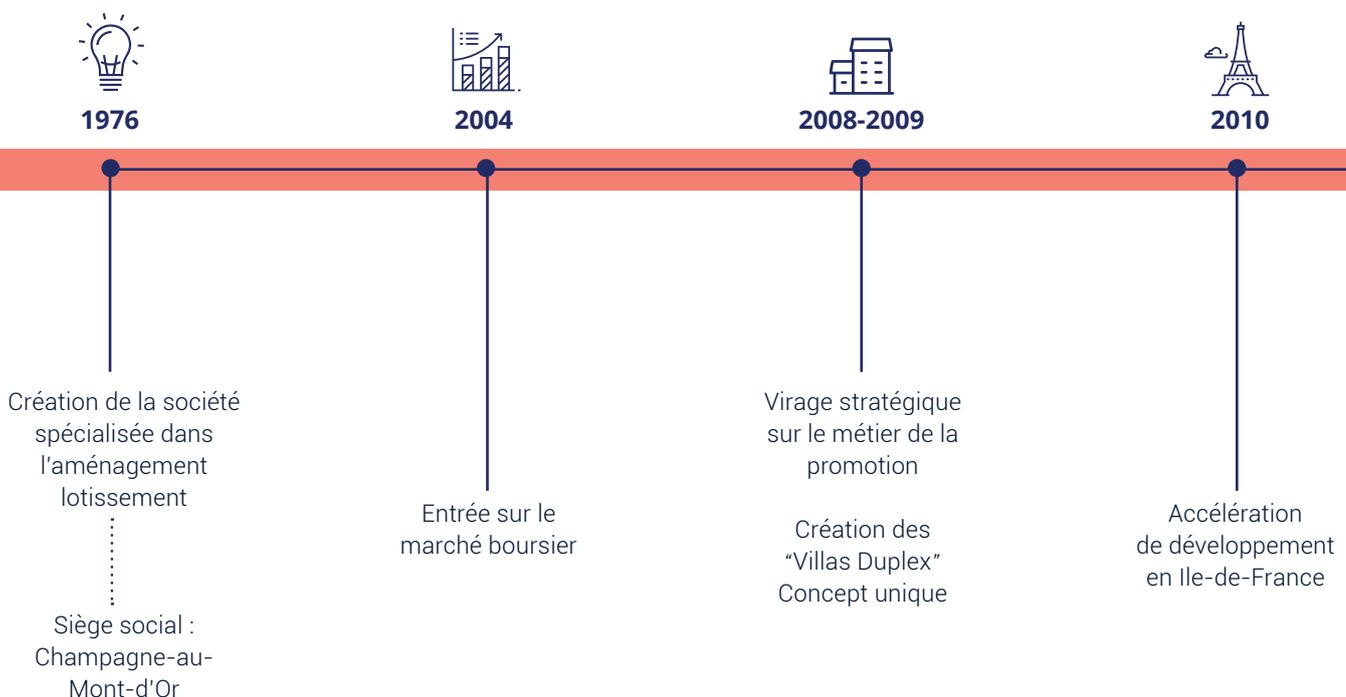
40 ans d'histoire et toujours tourné vers l'avenir



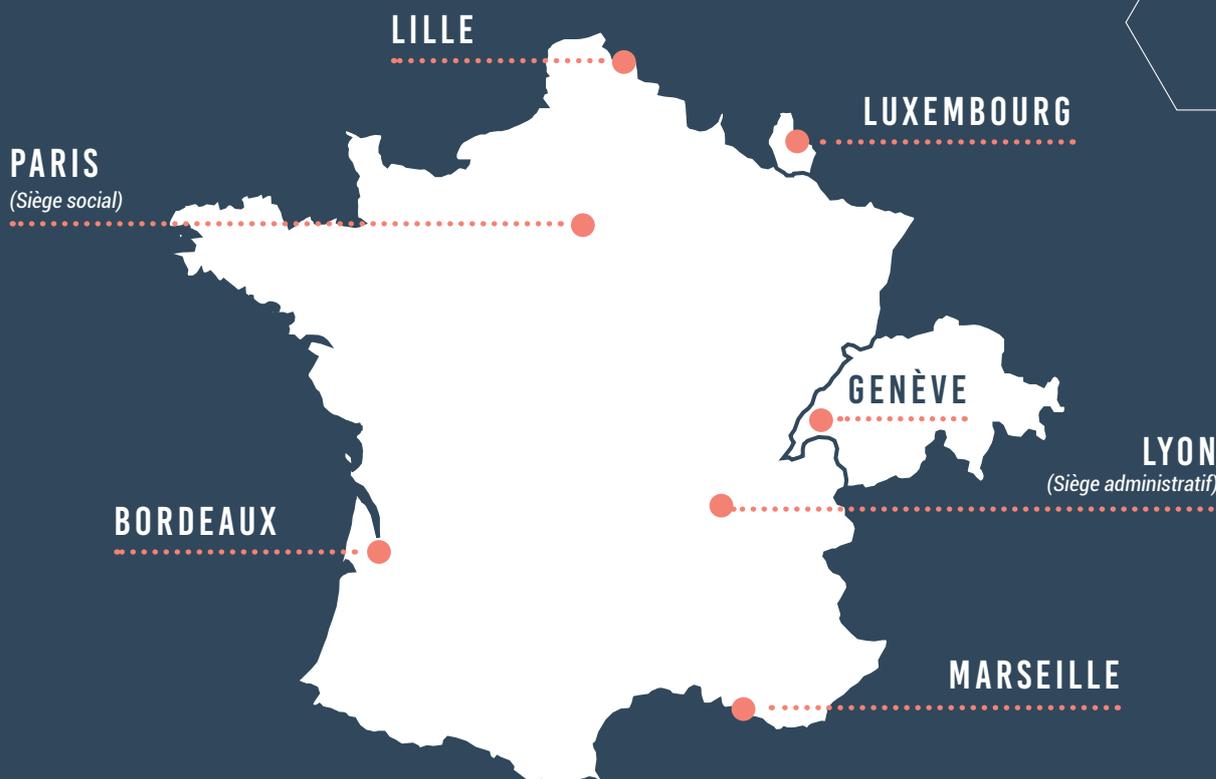
« J'ai fondé l'entreprise il y a maintenant plus de 40 ans. Après l'avoir transmise à mes fils voici 15 ans, je suis très heureux de voir le Groupe se transformer en un promoteur international ayant su préserver les valeurs qui ont forgé sa réussite. L'objectif porté par le projet stratégique Cap 2025 est ambitieux et je suis confiant dans la capacité du groupe à réussir »

Jean-Claude Capelli,
Fondateur Groupe Capelli

QUELQUES ÉTAPES CLÉS DE NOTRE HISTOIRE



IMPLANTATION DES AGENCES CAPELLI



174 COLLABORATEURS
REPARTIS SUR 7 AGENCES



2013

Ouverture des implantations au Luxembourg et à Genève



2016

Ouverture des implantations à Bordeaux et Lille



2018

Implantation à Marseille
1^{ères} opérations générant du CA à Lille et Bordeaux
⋮
Déménagement du siège social à Paris



2019

Lancement du projet stratégique CAP 2025

Plus de 10 ans d'innovation

RÉPONDRE AUX ATTENTES DES CLIENTS
EN TERMES D'USAGE ET DE SOLVABILITÉ



2008
LA VILLA DUPLEX
La maison mitoyenne réinventée



2014
LES CAPELLI TOWERS
Un quartier vertical avec son jardin au 14^{ème} étage au Luxembourg

“S'adapter aux nouveaux besoins des clients”



2018
LE CO-LIVING
1^{ère} résidence de Co-living au Luxembourg

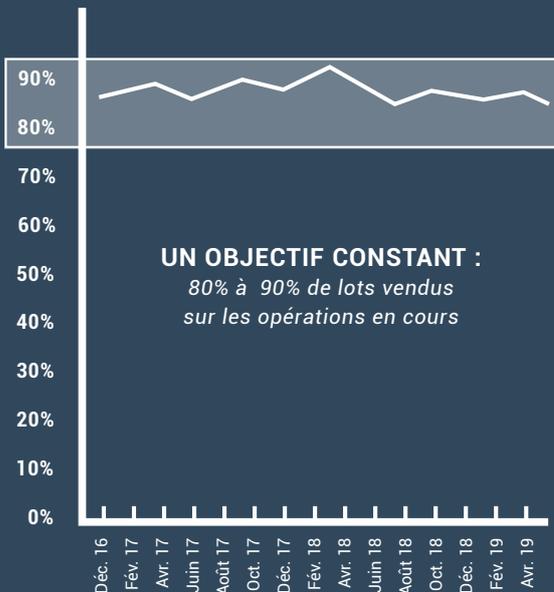


2019
LA PROPRIÉTÉ À VIE
Un usufruit sur 50 ans : bénéficier des m² nécessaires aujourd'hui grâce à ses moyens financiers de demain

DE LA PROPRIÉTÉ À L'USAGE

Une commercialisation active

84% DES LOTS EN COURS DE COMMERCIALISATION VENDUS⁽¹⁾



PAS DE STOCK SUR
DES OPÉRATIONS LIVRÉES



DES OPÉRATIONS ACHETÉES
AVEC UNE FORTE
PRÉ-COMMERCIALISATION



MISE EN PLACE DE LA STRATÉGIE
DE VENTE EN BLOC

DES LANCEMENTS COMMERCIAUX COURRONNÉS DE SUCCÈS

36% de
préco en
2 jours



AUBERVILLIERS (93) - METROPOLITAN
100 logements - 4 700€/m²

68% de
préco en
2 jours



GENAS (69) - NATURÉA
28 logements - 3 500€/m²

78% de
préco en
2 jours



ERMONT (95) - RÉSIDENCE LOÇANA
45 logements - 4 300€/m²

33% de
préco en
1 semaine



DIFFERDANGE (LUX) - CITÉ ANDROMÈDE
39 logements - 5 500€/m²

⁽¹⁾au 31/05/2019

32 lancements commerciaux sur l'exercice



AUBERVILLIERS (93)
«LE MÉTROPOLITAN»
• 105 Logements



HARNES (62)
• Vente en bloc
• 47 logements



DIVONNE-LES-BAINS (01)
«VILLA BEAUJEU»
• 87 logements



LYON 4^{ème} (69)
• Réhabilitation
• 33 logements

DIFFERDANGE (LUX)
«CITÉ ANDROMÈDE»

- 24 maisons
- 15 appartements



VILLEURBANNE (69)
«VOLT'R»

- 24 logements



GENAS (69)
«NATURÉA»

- 28 logements



ONEX (SUISSE)
«OPALINE»

- 3 maisons
- Haut de gamme



ERMONT (95)
«RÉSIDENCE LOÇANA»

- 45 logements



ARMENTIÈRES (59)
«NUAN'CIEL»

- 70 logements



GAGNY (93)
«RÉSIDENCE ANDRÉA»

- Vente en bloc
- 50 logements



Nos marchés



Après une année 2017 exceptionnelle, le marché de la promotion immobilière en 2018 s'est contracté selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers). Les chiffres de la promotion immobilière doivent toutefois s'apprécier au regard d'un contexte macro-économique contrasté sur l'année, marqué par le ralentissement de la croissance française à 1,5% en 2018 contre 2,3% un an plus tôt. Et si l'accès au crédit immobilier reste attractif, la confiance des ménages a baissé en 2018, avant de rebondir depuis le début de l'année 2019.

Le marché du logement neuf, observé par la FPI, a représenté en 2018, 150 783 logements neufs vendus, un chiffre en baisse de -10,5% sur un an. Ce repli de marché est particulièrement fort dans le domaine des ventes en bloc qui baissent de 22 %, après une année 2017 historiquement dynamique. Il est de seulement 7,3% pour les ventes au détail aux particuliers. Alors que l'accession à la propriété est restée stable (et progresse même de 16 % en Ile-de-France), l'investissement est en recul de 13,2 % sur un an. Les ventes en résidence services se replient quant à elles de 1,8 %. L'inquiétude pour 2019 réside toujours dans la difficulté à monter des projets immobiliers, notamment à l'approche des élections municipales, avec des mises en vente en baisse de 17% sur le seul quatrième trimestre et de 11,1% sur un an. Le dernier trimestre 2018 est même le plus faible depuis 2014. L'offre commerciale diminue ainsi de 1,8 % pour représenter un stock théorique de vente globale de 10,3 mois. Le marché est repassé sous la barre symbolique des 100 000 logements neufs en commercialisation.

Malgré cette tension sur l'offre, la hausse des prix est restée modérée et a été en moyenne de + 3,1% sur 2018, à 4 274 €/m². Cette hausse des prix reste cependant très contrastée selon les régions avec des évolutions plus fortes notamment en Ile-de-France et sur la Côte d'Azur.

Structurellement, le marché français connaît un déficit important de logements. La demande potentielle de logements neufs reste très élevée et est estimée entre 300 000 et 350 000 logements supplémentaires par an.

Dans ce marché contrasté, le groupe CAPELLI, déjà présent sur les grands pôles économiques et urbains (Paris, Lyon, Pays de Gex, Bordeaux et Lille), a renforcé son implantation régionale en ouvrant une agence à Marseille. Dans le même temps, il a accru sa présence auprès des bailleurs sociaux et initié ses premières ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels.

LUXEMBOURG

Le marché luxembourgeois a connu un développement rapide au cours de la dernière décennie, se démarquant de la plupart des autres pays européens. L'immobilier reste fortement marqué par la situation géographique et démographique unique du pays, et cette tendance devrait se poursuivre à l'horizon 2020.

Tirée par l'immigration européenne, la population du duché a augmenté de plus de 65% entre 1981 et 2018 à 602 005 habitants, elle est attendue à 700 000 à un horizon 2045-2050. Malgré sa taille, le Luxembourg détient un potentiel foncier qui permettra de faire face à l'accroissement de la démographie. Par ailleurs, des mesures en faveur de l'accession ont été mises en place et des pactes Logement de l'Etat ont été adoptés pour organiser l'aménagement des communes où la population augmente. L'année 2018 a été marquée par une très forte hausse des prix, des volumes de crédits, des autorisations à bâtir et de l'activité dans la construction. Selon les experts, le marché luxembourgeois, disposant de fondamentaux économiques solides, devrait toutefois connaître une possible contraction limitée à environ 5% en 2019, voire 2020, avant un retour à la normale et une croissance moyenne de 4 à 5 % sur les années suivantes.

Dans ce marché en pleine croissance, CAPELLI a très rapidement su se forger une réputation et une place d'acteur reconnu avec une offre bien positionnée et des programmes emblématiques tels que les Capelli Towers (plus hautes tours résidentielles du Luxembourg) situées en plein cœur du nouveau quartier de Belval.

SUISSE

Le marché helvétique est caractérisé par des prix au m² élevés et par une rareté du foncier générant une pénurie récurrente de logements avec des taux de vacances faibles.

La Suisse figure ainsi parmi les pays où le taux d'accession à la propriété des particuliers est le plus faible avec 34% seulement des foyers propriétaires de leur logement (à titre d'exemple, 57% en France). En 2018, la situation sur le marché du logement s'est détendue. Depuis 2015, les prix à l'achat ont peu augmenté dans un environnement économique favorable. De plus, le volume des prêts hypothécaires aux ménages a augmenté très lentement. Il est vrai que les taux étaient attractifs mais les conditions d'octroi de crédit se sont resserrées.

Selon le cabinet Fahrlänger Partner, les prix d'achat des logements dans le segment supérieur ont reculé d'environ 15% depuis 2015 alors que ceux du segment moyen ont augmenté de 11%.

Si le ratio prix/revenu élevé ne représente pas un obstacle à l'achat d'un bien grâce aux taux d'intérêt bas, il représente toutefois un risque si ceux-ci devaient monter rapidement. Selon les experts d'UBS cependant les normes d'obtention d'un crédit sont suffisamment strictes pour que le risque d'une bulle spéculative soit faible. Ils tablent même sur une légère augmentation des prix des logements en propriété.

Dans ce contexte, le Groupe CAPELLI, grâce à son expérience acquise notamment dans le pays de Gex, a développé une offre tout en respectant les normes de qualité standard du pays. Le Groupe se focalise ainsi sur des petits collectifs moyen / haut de gamme. Par ailleurs, historiquement, le Groupe est également très bien représenté dans les départements français limitrophes du canton de Genève ce qui lui permet de développer une offre transfrontalière importante.



Opérations en montage

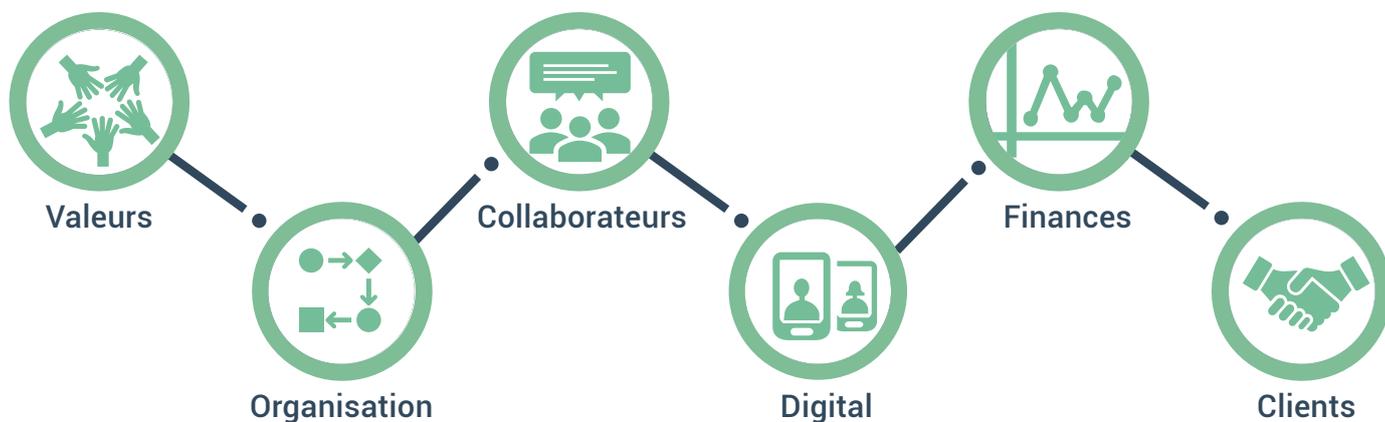


Opérations en chantier

CAP 2025

Un projet ambitieux & fédérateur

NOTRE FEUILLE DE ROUTE



LES VALEURS DU GROUPE CAPELLI



NOS OBJECTIFS

Une politique
RH
plus forte

Une
organisation
plus
performante

Des clients
toujours plus
satisfaits

UNE NOUVELLE ORGANISATION

Membres de la Direction Générale



Christophe CAPELLI
Président
Directeur Général



Jean-Charles CAPELLI
Directeur Général Délégué



Rodolphe PEIRON
Directeur Général Adjoint

Membres du Comité de Direction



Philippe CAYOL
Directeur Général
Logement France



Pierre-Henry VIELLE
Directeur de l'Organisation
et des Ressources
Humaines



William LAMBÉ
Directeur
Luxembourg



Patrick BAUD-LAVIGNE
Directeur
Grand Genève

2. FACTEURS DE RISQUES





2. FACTEURS DE RISQUES

Le Groupe CAPELLI exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains pourraient échapper à son contrôle. Les investisseurs, avant de procéder à la souscription ou à l'acquisition d'actions de CAPELLI SA, sont donc invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent Rapport Financier Annuel, y compris les risques décrits ci-après.

Ces risques sont ceux dont le Groupe estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon lui, d'avoir connaissance en vue de prendre une décision d'investissement informée.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée au présent chapitre n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, peuvent exister ou pourraient survenir.

Le Groupe n'identifie pas, à ce jour, de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe.

2.1 Risques liés à l'organisation de la société

➤ **RISQUE LIÉ À UN ÉVENTUEL DÉPART DE COLLABORATEURS CLÉS**

Les succès futurs du Groupe dépendent de sa capacité à fidéliser et à motiver ses collaborateurs clés. Si le Groupe venait à perdre les services d'un ou plusieurs collaborateur(s) clé(s), il estime qu'une grande partie des tâches effectuées par le(s) collaborateur(s) quittant le Groupe pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs clés. Toutefois, étant donné que le succès du Groupe

est notamment lié à la collaboration passée et présente de son dirigeant et de ses collaborateurs clés, le Groupe ne peut pas garantir que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pour lui aucun impact négatif significatif.

➤ **RISQUES SOCIAUX SPÉCIFIQUES**

Le Groupe CAPELLI compte 174 collaborateurs au 31 mars 2019 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

2.2 Risques liés à l'activité de la société

➤ **RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE**

Risques commerciaux

La clientèle du Groupe étant principalement constituée d'acquéreurs particuliers, le Groupe estime ne pas se trouver dans une position de dépendance commerciale vis-à-vis de ses clients. Une part peu significative du chiffre d'affaires est néanmoins réalisée avec des opérateurs professionnels et/ou avec des bailleurs sociaux mais ceci n'augmente pas significativement le risque de dépendance du Groupe vis-à-vis de sa clientèle.

Risques d'impayés

A ce jour la société CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

L'analyse de ces risques est complétée dans la partie [4.4.7.4](#) de l'annexe aux comptes consolidés.



➤ **RISQUES LIES AUX FOURNISSEURS**

Les principaux fournisseurs du Groupe sont de deux types :

- Les vendeurs de terrains qui sont pour l'essentiel des particuliers,
- Des entreprises de travaux public et de construction, les concessionnaires des réseaux (eaux, électricité, téléphone...) et les différents prestataires de la construction (bureaux d'étude, architectes ...).

Les risques liés aux achats de terrain restent limités car c'est la Direction Générale qui signe l'ensemble des compromis d'achat en veillant au respect du niveau de marge qui sera dégagé par l'opération de promotion immobilière.

En ce qui concerne les marchés de travaux relatifs à l'activité de promotion, le groupe peut signer :

- Des marchés de contractant général ou d'entreprise générale ;
- Des marchés par corps d'état séparés.

La défaillance d'un intervenant peut avoir des conséquences sur les délais de livraison et sur le montant des marchés. Ainsi, pour chaque opération, la Direction Générale privilégie les prestataires (entreprises générales et techniciens) locaux. Chaque nouvelle opération dans une nouvelle région donne lieu au choix de nouveaux prestataires, réduisant ainsi le risque de dépendance vis-à-vis d'un fournisseur en particulier.

Les périodes d'inactivité de certaines catégories de fournisseurs, comme le service des hypothèques (pour l'enregistrement des actes), les notaires (pour la signature des actes) ou les géomètres (pour les V.R.D.), sont susceptibles d'influer directement sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI.

➤ **RISQUES CONCURRENTIELS**

CAPELLI est confronté à la concurrence des autres promoteurs immobiliers. L'apparition de nouveaux opérateurs ou de nouvelles formes de concurrence pourraient avoir un impact sur son activité et ses résultats.

CAPELLI capitalise notamment sur son positionnement différenciant en proposant une offre de maisons de ville et d'appartements en Villa Duplex® qui répond à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale.

La force du Groupe CAPELLI réside également dans :

- La flexibilité et la réactivité de sa force d'achat et de vente ;
- Sa forte présence régionale et nationale rendant le Groupe incontournable sur les zones géographiques où il est implanté ;
- Sa forte présence commerciale sur les vecteurs de communication et marketing innovants.

➤ **RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE**

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement économique cyclique. Bien que CAPELLI ait mis en place une stratégie visant à minimiser cet effet de cycle, ses ventes de biens immobiliers pourraient être affectées par la baisse de la confiance des ménages, l'augmentation des taux d'intérêt et la mauvaise conjoncture économique, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

➤ **RISQUES LIES AUX COÛTS DE CONSTRUCTION**

Une hausse des coûts de construction était constatée depuis plusieurs années, principalement liée à la progression du coût des matériaux, des normes réglementaires de plus en plus lourdes. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette augmentation sur le prix de vente de ses programmes immobiliers. Dans le contexte de ralentissement économique actuel, le marché est aujourd'hui plutôt confronté à une baisse contenue des coûts de construction.

➤ **RISQUES LIES AUX REGIMES FISCAUX EN VIGUEUR**

L'évolution de la fiscalité (taxation des plus-values immobilières, droits de successions ...) peut avoir un impact sur le volume d'achat du foncier qui constitue la matière première du Groupe.

De même, les primo-accédants bénéficient de mesures d'aides à la construction du type PTZ. Un changement significatif dans le dispositif fiscal de faveur applicable à ce type d'activité pourrait avoir un effet conjoncturel négatif sur l'activité du groupe et ses résultats.

➤ **RISQUES LIES AU MARCHÉ FONCIER**

L'activité future de CAPELLI est subordonnée à la disponibilité de terrains de qualité suffisante pour pouvoir développer des programmes immobiliers générant un risque lié à la concurrence ou à la raréfaction des terrains en vente dans les zones géographiques cibles du Groupe.



➤ **RISQUES LIES A LA DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Avant toute acquisition foncière, CAPELLI s'assure que celle-ci ne soit pas concernée par un plan d'archéologie préventive. Toutefois, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte peut avoir pour conséquence la suspension des travaux le temps d'effectuer les diagnostics nécessaires, ce qui pourrait engendrer des effets négatifs sur la rentabilité du programme concerné.

➤ **RISQUES LIES AUX CAS DE FORCE MAJEURE**

Au même titre que les autres agents économiques, CAPELLI reste soumis aux cas de force majeure que peuvent être les guerres, les épidémies, les phénomènes climatiques et sismiques.

➤ **RISQUES CONTENTIEUX**

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires inhérentes à son activité, du fait de vices de construction pouvant être découverts lors ou a posteriori des opérations de construction. Ces risques, lorsqu'ils ne relèvent pas d'autres intervenants à l'acte de construction, sont couverts par les assurances souscrites par le Groupe ou ses filiales, à savoir les assurances obligatoires Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, ainsi que l'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle. Le Groupe porte une attention particulière à la conformité de ses prestataires en matière d'assurance tant chez ses maîtres d'œuvre que chez les entreprises sous-traitantes.

➤ **RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION**

Le cadre juridique de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction. CAPELLI respecte l'ensemble des dispositions de ces codes afin de mener à bien ses activités.

Par ailleurs, CAPELLI n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la réglementation actuelle puisque l'achat des terrains n'est réalisé qu'après obtention d'un permis d'aménager et/ou de construire purgé du recours des tiers et après obtention du financement de l'opération.

➤ **RISQUES INDUSTRIELS LIES A L'ENVIRONNEMENT**

Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activité polluante. CAPELLI exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de

services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

Dans la conduite de son activité de Promoteur Immobilier, le Groupe est en outre tenu de respecter de nombreuses réglementations :

- Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de lotir et des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique ou par le PLU.

- Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité des sols et des sous-sols.

- Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt "Ternon", le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.

- Lors de l'achat d'immeubles à rénover ou à restructurer, une recherche d'amiante et de saturnisme est effectuée, et un état des risques naturels et technologiques est établi avant la signature de l'acte notarié d'acquisition.

- Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

La préoccupation permanente de CAPELLI est celle de la maîtrise du risque environnemental.

Les réalisations du Groupe n'entraînent aucun risque de pollution en cas d'arrêt de son activité, dès lors que les prescriptions sont respectées.

Les dépenses engagées par les sociétés du Groupe afin de respecter l'ensemble de ces réglementations sont incluses dans les budgets d'engagement des différentes opérations.

Au niveau de l'entreprise proprement dite, des pratiques responsables ont été mises en place visant à réduire la consommation énergétique et de papier.



➤ **RISQUES LIÉS A LA CROISSANCE**

CAPELLI anticipe une croissance de son activité pour les prochaines années et l'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance, même si elle y est déjà parvenue par le passé, le chiffre d'affaires consolidé étant passé de 16,2 millions d'euros en 2002 à 186.8 millions d'euros sur cet exercice. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine.

➤ **RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS POTENTIELLES**

Dans le cadre de son développement, CAPELLI pourrait être amené à procéder dans les années à venir à des acquisitions de sociétés spécialisées dans les mêmes secteurs d'activité que les siens ou détenant des compétences complémentaires à celles développées en interne. Ces acquisitions seraient susceptibles d'influer directement sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine du Groupe.

➤ **RISQUES LIÉS A LA GESTION DES PROGRAMMES**

Les programmes du groupe pourraient ne pas générer les résultats commerciaux et financiers estimés lors de la décision d'engagement tels que reflétés dans le budget prévisionnel à terminaison. Certains facteurs peuvent en effet affecter la rentabilité des programmes du fait de coûts supplémentaires.

En cas d'incapacité à anticiper ces aléas de manière précise et ainsi à en contenir les coûts, les résultats du groupe pourraient s'en trouver significativement dégradés.

➤ **RISQUES LIÉS AUX ALEAS CLIMATIQUES**

Les circonstances climatiques (intempéries notamment) peuvent entraîner des retards de livraison et donc avoir une incidence sur la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge du groupe. Par ailleurs, l'accélération du changement climatique pourrait entraîner un durcissement des normes techniques applicables à la construction d'immeubles neufs dans des zones sensibles et engendrer un surenchérissement des coûts de constructions.

➤ **RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Compte tenu de son activité, le groupe dispose d'engagements hors bilan significatifs susceptibles de pouvoir représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe. Les principaux engagements hors bilan du groupe sont présentés dans la note [4.4.7.3](#).

➤ **RISQUES LIÉS AUX GARANTIES BANCAIRES DANS LE CADRE DES VENTES EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Dans le cadre de son activité, le groupe délivre au profit de ses acquéreurs, conformément aux dispositions légales, une garantie financière d'achèvement, émanant d'établissements bancaires de premier rang ou d'assureurs, leur assurant le bon achèvement des opérations de construction.

La mise en jeu effective de ces garanties bancaires pourrait représenter une charge financière importante pour le groupe. De plus, une augmentation du nombre des mises en jeu de ces garanties pourrait conduire à un renchérissement du coût de ces garanties pour le groupe et/ou impacter défavorablement sa capacité à obtenir de nouvelles garanties bancaires.

2.3 Risques liés à la propriété intellectuelle

Aucun brevet n'a été déposé par le Groupe. CAPELLI ne verse par ailleurs aucune redevance à aucun tiers pour l'exploitation d'un brevet.

Les marques suivantes ont été déposées par la Société auprès de l'INPI :

- Au cours des exercices précédents :
TERRAIN LOW COST, TERRAIN DISCOUNT,
RENCONTRE HABITAT, CAPELLI.

- Au cours des exercices, 2013/2014, 2014/2015 et 2015/2016 :

CAPELLI SUISSE, VILLADUPLEX, VIVMEDIO, VILLASERENO, VILLACESARIO, CAPELLI LUX, GREEN QUARTIER, CAPELLI EXPAT, CAPELLI TOWERS, RESIDMEDIO

- Au cours de l'exercice 2016/2017 : le nouveau logo de CAPELLI



2.4 Risques de marchés

➤ RISQUES DE LIQUIDITE

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances futures.

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie [4.4.7.4](#) de l'annexe aux comptes consolidés.

➤ RISQUES DE TAUX

Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV monétaires présentant un risque de taux très limité. L'exposition aux risques de taux concerne donc principalement les dettes à taux variables, non couvertes par des instruments financiers.

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie [4.4.7.4](#) de l'annexe aux comptes consolidés.

➤ RISQUES DE CHANGE

CAPELLI SA, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF). Au 31 mars 2019, ces avances en compte courant n'ont pas été couvertes. Afin de renforcer la structure financière de Capelli Suisse, le holding portant les activités du groupe en Suisse, et de limiter les comptes courants et donc les impacts de change, CAPELLI SA a procédé au cours de l'exercice à une augmentation de capital de 4 MCHF sur l'exercice 2018/2019.

Sur les autres zones géographiques du périmètre de consolidation, à savoir la France et le Luxembourg, le Groupe CAPELLI n'est pas exposé aux risques de change (zone euro).

L'analyse de ces risques est reprise dans la partie [4.4.7.4](#) de l'annexe aux comptes consolidés.

2.5 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour d'autre fait exceptionnel ou de litige pouvant avoir, ou ayant eu dans le passé, une incidence

significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI et de ses filiales.

2.6 Risques liés aux relations du Groupe avec ses partenaires et associés

L'essentiel des programmes de promotion immobilière sont lancés au travers d'une entité juridique dédiée détenue par CAPELLI SA ou une de ses filiales. Il arrive cependant, de façon marginale, que la structure dédiée soit créée en association (en général 49/51) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun. Par ailleurs, il peut arriver également que le Groupe propose une

participation minoritaire à l'un de ses partenaires bancaires afin de renforcer les liens avec celui-ci.

Dans ce contexte, les risques inhérents à la présence d'associés extérieurs ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il supporterait s'il réalisait une opération immobilière seul, au-delà des honoraires et frais de procédure susceptibles d'être engagés en cas de litige.

2.7 Risque liés à l'obtention des financements

Le Groupe a recours au crédit bancaire pour lancer ses programmes et entretient depuis de longues années des relations de confiance avec différents établissements bancaires.

Néanmoins, des contraintes diverses susceptibles de peser sur les établissements bancaires, notamment liées à la conjoncture économique, à leur solvabilité

interne, à un changement de réglementation ou à l'appréciation qu'elles pourraient porter sur sa solvabilité dans le futur, pourraient, temporairement ou durablement, avoir un impact sur sa situation financière, ses perspectives, et ses résultats.



2.8 Risques considérés dans leur ensemble

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats,

ou sa capacité à réaliser ses objectifs et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-avant.

3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE





3. GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Rapport du Conseil d'Administration établi en application de l'ordonnance 2017/1162 du 12 Juillet 2017.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application de l'ordonnance n°2017/1162 du 12 juillet 2017, le Conseil d'Administration rend compte dans son rapport sur le gouvernement d'entreprise, de la composition du Conseil d'Administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, des éventuelles limitations des pouvoirs du Directeur Général, des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales, ainsi que de la publication le cas échéant des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce.

Le présent rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 25 juin 2019.

3.1 Les principes de gouvernance

3.1.1 Composition du conseil et de la Direction Générale

(Recommandations R3 R8 et R9 du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, relatives à la composition du conseil, au choix des administrateurs et à la durée des mandats des membres du conseil)

Le Conseil d'administration est composé des quatre membres suivants :

- **Monsieur Christophe CAPELLI** qui exerce à la fois les fonctions de Président et de Directeur Général,
- **Monsieur Jean-Charles CAPELLI** qui exerce les fonctions de Directeur Général Délégué,
- **Monsieur Rodolphe PEIRON**, Administrateur, qui exerce les fonctions de Directeur Général Adjoint,
- **Madame Françoise PARIS-LECLERC**, Administrateur.

Monsieur Christophe CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de Président du Conseil d'administration et Directeur Général le 26 septembre 2017 pour une durée de six années. Son mandat d'Administrateur arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de Directeur Général Délégué le 26 septembre 2017 pour la durée du mandat du

Directeur Général. Son mandat d'Administrateur arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

Monsieur Rodolphe PEIRON a été renouvelé dans son mandat d'Administrateur le 29 septembre 2014. Son mandat d'Administrateur arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2020.

Le mandat d'Administrateur de Madame Françoise PARIS-LECLERC a été renouvelé le 26 septembre 2017 et arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

En application de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit compter une proportion de 40% de femmes. L'article L 225-18-1 du Code de commerce stipule en outre que dans les conseils d'administration de petite taille (8 membres au plus), l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux.

➤ **INFORMATIONS ET RENSEIGNEMENTS INDIVIDUELS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices est la suivante.

Monsieur Christophe CAPELLI, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

- Président de la SAS CAPELLI PROMOTION
- Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT
- Co Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Président de la société SAS 2C AMENAGEMENT
- Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse
- Administrateur délégué de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois
- Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois
- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI FONCIER, société de droit Suisse
- Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS
- Gérant de la société SARL LE CUBE
- Gérant de 120 Boulevard de Ménilmontant
- Directeur Général de la société SAS 123 Capelli
- Co-gérant de la société FONCIERE CAP-COR
- Gérant de la SARL CAPELLI DUVAL AQUITAINE,
- Gérant de la SARL CAPELLI DUVAL HAUTS-DE-FRANCE,
- Gérant de la SARL LE CLOS DES URSULES,
- Gérant de la SCI L'ARLY,
- Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EHLEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LIMPERSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois,

- Co-Gérant de la SARL BOWO, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LANDEV1, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL CAPPAL, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois,
- Gérant de la SCI DES ESSES,
- Gérant de CAP-COR INVESTISSEMENT
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2
- Président de la SAS FGLUX
- Gérant de la société SAINT MAUR LA VARENNE,
- Co-Gérant de la SARL NEUDORF KIEM, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL H46, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la BETTANGE MESSER, société de droit Luxembourgeois,
- Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois,

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

- Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Directeur Général de la société CAPELLI PROMOTION
- Co Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la société SCI CHAMPAGNE
- Président de la société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVE
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2
- Directeur général de la société SAS 2C AMENAGEMENT
- Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse
- Administrateur de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois
- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois
- Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS
- Co-gérant de la SCI 12 avenue Maréchal de Saxe
- Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois,
- Gérant de la société SAINT MAUR LA VARENNE,



Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur

- Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT
- Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EHREN LEWENT, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LIMPERSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL BOWO, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LANDEV1, société de droit Luxembourgeois,

- Co-Gérant de la SARL CAPPAL, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL NEUDORF KIEM, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL H46, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la BETTANGE MESSER, société de droit Luxembourgeois,
- Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois,

Madame Françoise PARIS-LECLERC, Administrateur

- Néant

➤ **MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE ET LIMINATION DES POUVOIRS**

Aucune limitation spécifique n'est apportée aux pouvoirs du Président Directeur général ou à ceux du Directeur général délégué en dehors des limites légales et réglementaires.

3.1.2 Règlement intérieur

Règlement Intérieur du Conseil d'administration (R7)

Conformément à la recommandation R7 du Code de gouvernement MiddleNext sur la mise en place d'un règlement intérieur du Conseil, un nouveau règlement intérieur a été adopté lors de la réunion du 26 juin 2017. Ce règlement comprend les chapitres et paragraphes suivants :

Missions et compétences du Conseil d'administration

- Pouvoirs du Conseil,
- Modalités d'exercice de la présidence et de la direction générale,
- Assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux.

Composition du conseil d'administration :

- Conditions de nomination des membres du conseil,
- Critères d'indépendances des administrateurs,

Devoirs et déontologie des administrateurs :

- Devoir de loyauté et de respect des statuts,
- Obligation de révélation / Conflits d'intérêts,
- Devoir de confidentialité des administrateurs,
- Obligation de diligence et d'assiduité,

- Obligation et droit d'information,
- Obligation de non-concurrence,
- Obligations relatives à la détention d'actions de la société,
- Obligations d'abstention d'intervention sur les titres de la société durant certaines fenêtres négatives,
- Obligations liées à la détention d'informations privilégiées / Prévention des délits et manquements d'initiés,

Fonctionnement du Conseil d'administration :

- Fréquence des réunions,
- Ordre du jour et information des membres du conseil,
- Lieux de réunion,
- Utilisation des moyens de visioconférence ou de télécommunications,
- Registres de présence,
- Quorum et majorité,
- Mandat,
- Délibérations,
- Procès-verbaux,
- Evaluation des travaux du conseil,
- Réunion des administrateurs hors de la présence du président.

Règles de détermination de la rémunération des membres du conseil
Entrée en vigueur – Force obligatoire.

Le règlement incorpore les principes de gouvernement d'entreprises Middenext. Il est disponible en consultation au siège social ainsi que sur le site internet de la société <https://capelli-immobilier.fr/>

3.1.3 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, le Conseil d'administration remplit les principales missions suivantes :

- Représenter l'ensemble des actionnaires,
- Définition de la stratégie de l'entreprise,
- Étudier la question du plan de succession du « dirigeant » et des personnes clés,
- Choix du mode d'organisation de la société,
- Contrôle ou vérification de la gestion,
- Veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés,

Le Conseil d'administration exerce par ailleurs les fonctions du Comité d'audit, soit :

- Suivi du processus d'élaboration de l'information financière (calendrier, principes, options comptables...),
- Suivi de l'efficacité du contrôle interne et de gestion des risques
- Suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés par les commissaires aux comptes
- Suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Le Conseil d'administration exerce également les fonctions de comité des nominations et de comité des rémunérations :

- Désignation des mandataires sociaux,
- Définition de la politique de rémunération, et attribution d'actions gratuites et de stocks options.

Fréquence des réunions (R5)

Le conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et notamment afin de statuer sur l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Au cours de l'exercice écoulé notre Conseil d'administration s'est réuni 11 fois en conformité avec les statuts.

Convocation (R4)

Les administrateurs sont convoqués par le président du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'administration qui a examiné et arrêté les comptes annuels et semestriels.

Information des administrateurs (R4)

Tous les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des administrateurs, leur ont été communiqués préalablement à la réunion.

Ils ont estimé que l'information communiquée était claire, précise et leur permettait de débattre de manière constructive et en toute indépendance, en application de la recommandation R4 du Code édité par Middenext.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués ou tenus à la disposition des administrateurs et des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, les registres sociaux sont conservés chez un tiers dépositaire, le cabinet LAMY LEXEL.

Déontologie des membres du Conseil (R1)

Conformément à la recommandation R1 du Code de gouvernement MiddleNext sur la déontologie des membres du Conseil, chaque administrateur est sensibilisé aux responsabilités qui lui incombent au titre de ses fonctions lors de sa nomination. Le règlement intérieur du conseil d'administration précise par ailleurs les obligations déontologiques des administrateurs. Ce règlement, adopté par le Conseil d'administration réuni le 26 juin 2017, est remis à tout nouvel administrateur.

Chaque membre du Conseil d'Administration doit ainsi notamment :

- Adopter un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance dans le but d'une recherche d'exemplarité,
- Observer les règles de déontologie relatives aux obligations résultant de son mandat et se



- conformer aux règles légales de cumul des mandats,
- Informer le Conseil en cas de conflit d'intérêt survenant après l'obtention de son mandat,
 - Se rendre disponible, consacrer le temps et l'attention nécessaire à ses fonctions et de manière générale faire preuve, autant que possible, d'assiduité aux réunions du Conseil et d'Assemblée Générale,
 - S'assurer qu'il possède toutes les informations nécessaires sur l'ordre du jour des réunions du Conseil avant de prendre toute décision, et respecter le secret professionnel.

Comités spécialisés (R6)

Conformément à la faculté laissée par les dispositions de l'article L. 823-20 4° du Code de commerce, les fonctions de Comité d'Audit sont exercées par le Conseil d'administration dont la composition est communiquée ci-avant, à l'exclusion de ses membres exerçant des fonctions de direction.

Compte tenu de la taille du Groupe et la structure familiale de l'actionariat de la société, il n'a pas été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé.

Evaluation des travaux du Conseil (R11)

Conformément à la recommandation R11, le Président a invité les membres du Conseil à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux lors de la séance du 25 Juin 2018, tout comme lors de la séance du 26 juin 2017.

Il est ressorti de cette évaluation que :

- Les membres du Conseil ont une bonne connaissance de leurs fonctions et attributions ;

3.1.4 Relations avec les actionnaires

Le Conseil d'Administration, en conformité à la recommandation R. 12 du Code Middlednext, s'assure que les conditions de dialogue avec les

3.1.5 Rémunération de l'administrateur

L'allocation d'une enveloppe de jetons de présence d'un montant de 50 000 euros a été décidée par l'assemblée générale du 26 septembre 2017 sur la société Capelli SA. Aucun jeton de présence n'ayant été attribué au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, cette enveloppe sera susceptible d'être

- Le conseil se réunit régulièrement sur la base d'un calendrier respecté. Le quorum est systématiquement atteint, trois administrateurs au moins ayant participé à toutes les réunions. Les administrateurs estiment qu'ils sont informés préalablement de manière satisfaisante ;
- Le président guide le Conseil selon un déroulé préparé en suivant l'ordre du jour, il s'assure systématiquement que le point de vue des membres du conseil est entendu ;
- Lorsque cela s'avère nécessaire, le Conseil d'administration peut se réunir de façon très réactive ;
- Les procès-verbaux reflètent bien les discussions intervenues au cours des réunions du Conseil ainsi que les décisions qui y sont prises.

Chaque point de cette évaluation a fait l'objet d'une discussion spécifique et a conduit une nouvelle fois cette année à une évaluation positive. Certains points d'amélioration ont également été identifiés.

Le Président a pris acte des résultats de cette évaluation et a précisé qu'il invitera les membres du Conseil à s'exprimer de nouveau l'année prochaine à ce sujet. Il rendra compte dans son rapport annuel que la procédure d'évaluation a bien eu lieu.

Exclusion de la recommandation n°14 :

Dans la mesure où la direction de la Société est assurée conjointement avec Monsieur Jean-Charles CAPELLI, en qualité de Directeur Général Délégué, et eu-égard à l'âge des dirigeants, aucun plan de succession des dirigeants n'a été mis en œuvre.

actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.

reconduite au titre de l'exercice en cours notamment pour rémunérer les administrateurs indépendants le cas échéant.



3.2 Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Date AG	Résolution	Contenu de la délégation	Durée	Utilisation en cours sur l'exercice 2018/2019	Expiration
24/09/2018	20	Autorisation conférée au CA de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou émettre, emportant dans ce dernier cas, renonciation des actionnaires à leur DPS. Bénéficiaire : mandataires et salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'art. L. 225-197-2 C.com. Période minimale d'acquisition : 1 an Période minimale de conservation : 1 an	38 mois	Néant	23/11/2021
24/09/2018	11	Autorisation d'opérer en bourse	18 mois	Mise en œuvre du programme de rachat d'action sur l'exercice 18/19.	23/03/2020
24/09/2018	12	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions	24 mois	Néant	23/09/2020
24/09/2018	14	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par offre au public des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS	26 mois	Néant	23/11/2020
24/09/2018	15	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par placement privé des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du DPS	26 mois	Néant	23/11/2020
24/09/2018	16	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre au profit de catégories de personnes des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du DPS (" <i>toute personne ayant la qualité de salarié de la Société ou de mandataire social d'une société liée au sens des dispositions de l'article L. 225-180 C.com, à la date d'émission des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société</i> ")	18 mois	Néant	23/03/2020
24/09/2018	17	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société avec maintien du DPS	26 mois	Néant	23/11/2020
24/09/2018	18	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas de demandes excédentaires	26 mois	Néant	23/11/2020
24/09/2018	19	Autorisation consentie au CA, en cas d'émission d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'AG dans la limite de 10% du capital social	26 mois	Néant	23/11/2020
24/09/2018	21	Délégation de compétence consentie au CA en matière d'augmentation du capital social réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du DPS à leur profit	26 mois	Néant	23/11/2020

Conformément à la loi, le tableau ci-après résume les délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital et fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice 2018-2019.



3.3 Modalités de participation des actionnaires aux Assemblée Générale

Les modalités sont détaillées à l'article 30 des statuts de la société CAPELLI. Il n'existe pas de modalités particulières.

3.4 Conventions réglementées

Concernant les conventions réglementées, il est renvoyé au rapport de gestion qui se trouve également dans le présent rapport financier annuel dans la partie [4.2.14](#).

3.5 Rémunérations et avantages

3.5.1 Définition et transparence de la rémunération

Les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont fixés en vertu des principes et des règles suivantes (article L.225-37 alinéa 9 du Code de commerce).

La composition de la rémunération des mandataires sociaux est demeurée inchangée et fera l'objet d'un vote en Assemblée Générale, se compose :

- D'une rémunération fixe, comprenant un avantage en nature correspondant le cas échéant à une voiture de fonction.
- D'une rémunération variable sous forme de rémunération exceptionnelle accordée à certains mandataires sociaux en fonction d'indicateurs de performance, lesquels sont liés aux résultats de l'entreprise et au budget.

La société se conforme à la recommandation n°13 du Code Middlednext pour la détermination des rémunérations des mandataires sociaux.

Les mandataires sociaux dirigeants de CAPELLI perçoivent une rémunération au titre de leur mandat social. Ils ne perçoivent jusqu'à présent aucun jeton de présence au titre de leur fonction d'administrateur au sein de CAPELLI SA.

Les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 juin 2017 qui déterminent les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux dirigeants sont les suivants :

- Rémunération fixe mensuelle liquidée sur 12 mois,
- Mise à disposition d'un véhicule de fonction,
- Rémunération variable annuelle, attribuée en fonction de l'atteinte de d'objectifs de performance :

- Collectifs et quantitatifs, pour 60% au maximum du total de la rémunération variable ;
- Individuels et qualitatifs pour 40% au maximum du total de la rémunération variable.

Les critères individuels sont relatifs aux domaines de responsabilité propres de chacun des mandataires sociaux.

La rémunération variable annuelle peut varier en fonction de la performance effectivement constatée par la Société. Pour des raisons de confidentialité, le niveau d'atteinte de chaque critère d'attribution n'est pas communiqué. Les objectifs individuels chiffrés ne sont pas publiés pour des questions de confidentialité.

Les critères quantitatifs retenus au titre de l'année 2018 pour l'attribution de la rémunération variable des mandataires sociaux sont précisés ci-dessous :

Monsieur Christophe CAPELLI Président Directeur Général
Progression du Chiffre d'Affaires consolidé N vs N-1
Progression de l'EBITDA consolidé N vs N-1
Progression du Backlog N vs N-1
Progression du cours de bourse YTD
Amélioration du BFR

Monsieur Jean-Charles CAPELLI Directeur Général Délégué
Progression du Chiffre d'Affaires consolidé N vs N-1
Progression de l'EBITDA consolidé N vs N-1
Progression du Backlog N vs N-1
Progression du cours de bourse YTD
Amélioration du BFR

3.5.2 Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

➤ RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.

Par souci d'exhaustivité et dans le respect du principe de transparence, les rémunérations mentionnées ci-dessous correspondant aux rémunérations versées et provisionnées au titre de l'exercice clos au niveau de l'ensemble du Groupe CAPELLI.

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX		Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
		OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Nom	Christophe CAPELLI								
Fonction	Président directeur général (PDG)								
Date début mandat	06/10/2004 (Administrateur) 28/04/2006 (PDG)		X		X		X		X
Date de renouvellement	26/09/2017								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2023								
Nom	Jean-Charles CAPELLI								
Fonction	Directeur général Délégué								
Date début mandat	23/12/2004 (DGD) 16/06/2006 (Administrateur)		X		X		X		X
Date de renouvellement	26/09/2017 (DGD)								
Date fin mandat	24/09/2018 (Administrateur) AG Appro 31/03/2024								
Nom	Rodolphe PEIRON								
Fonction	Administrateur								
Date début mandat	16/06/2006	X			X		X		X
Date de renouvellement	29/09/2014								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2020								
Nom	Françoise PARIS-LECLERC								
Fonction	Administrateur								
Date début mandat	30/09/2011		X		X		X		X
Date de renouvellement	26/09/2017								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2023								

Monsieur Christophe CAPELLI
Président Directeur Général

en k€	2018/2019	2017/2018
Rémunération fixe	179	188
Rémunération variable	417	353
Rémunération exceptionnelle	140	206
Jetons de présence	99	99
Avantage en nature	48	48
Total	883	894

Monsieur Jean-Charles CAPELLI
Directeur Général Délégué

en k€	2018/2019	2017/2018
Rémunération fixe	296	225
Rémunération variable		34
Rémunération exceptionnelle		0
Jetons de présence	99	87
Avantage en nature	3	3
Total	398	349



Il est précisé que Monsieur Rodolphe PEIRON et Madame Françoise Paris-Leclerc n'ont perçu aucune rémunération au titre de leurs mandats d'administrateur de la CAPELLI SA.

A ce jour, les mandataires sociaux ne perçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat social au sein de la société CAPELLI. Néanmoins, afin de répondre à la recommandation R10 du code Midlenext il est prévu la mise en place d'une enveloppe globale pour les mandataires sociaux.

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

La société n'attribue pas, jusqu'à présent, de stock-options ou d'actions gratuites en direction de ses mandataires sociaux.

➤ **INDICATION DES ENGAGEMENTS POST-REMUNERATIONS PRIS PAR LA SOCIETE AU BENEFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX**

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

3.5.3 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

➤ **LA STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIETE**

La structure du capital de la société est reprise au chapitre 5 « Capital et actionariat » [5.5](#) du présent rapport.

➤ **RESTRICTIONS STATUTAIRES A L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE ET AUX TRANSFERTS D' ACTIONS OU LES CLAUSES DES CONVENTIONS PORTEES A LA CONNAISSANCE DE LA SOCIETE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.223-22**

Néant

➤ **PARTICIPATIONS DIRECTES OU INDIRECTES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE DONT ELLE A CONNAISSANCE EN VERTU DES ARTICLES L. 233-7 ET L. 233-12**

Au 31 mars 2019, la société CAPELLI n'a connaissance que des participations directes ou indirectes dans son capital en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 exposées au chapitre 5 « Capital et actionariat » [5.5](#).

➤ **LISTE DES DETENTEURS DE TOUT TITRE COMPORTANT DES DROITS DE CONTROLE SPECIAUX**

Néant

➤ **LES MECANISMES DE CONTROLE PREVUS DANS UN EVENTUEL SYSTEME D'ACTIONNARIAT DU PERSONNEL, QUAND LES DROITS DE CONTROLE NE SONT PAS EXERCES PAR CE DERNIER**

Néant

➤ **LES ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES DONT LA SOCIETE A CONNAISSANCE ET QUI PEUVENT ENTRAINER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT**

Néant



- **LES REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'A LA MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE**

Il n'y a aucun élément ayant une incidence en cas d'offre publique.

- **LES POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, EN PARTICULIER EN CE QUI CONCERNE L'EMISSION OU LE RACHAT D' ACTIONS**

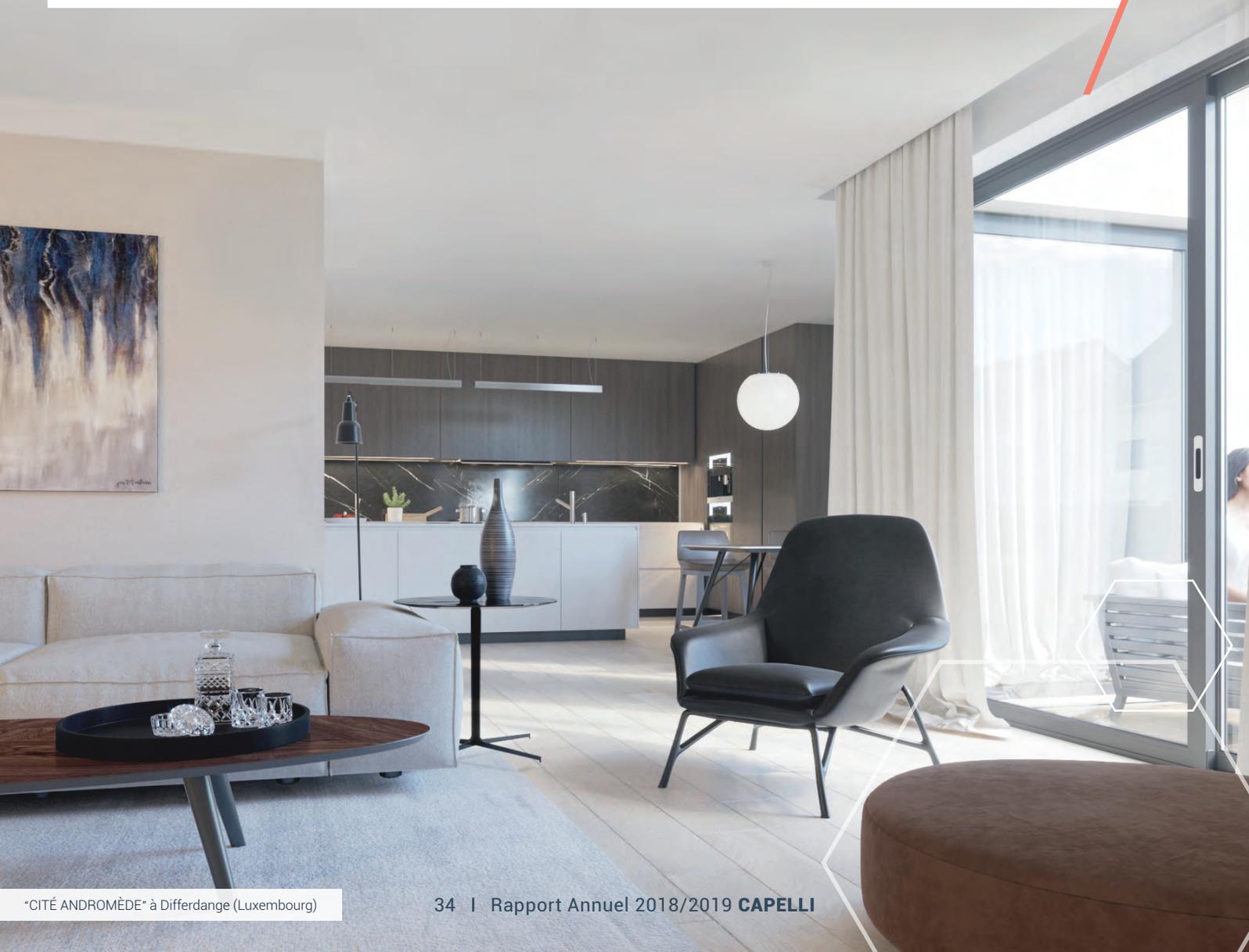
Néant

- **LES ACCORDS PREVOYANT DES INDEMNITES POUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LES SALARIES, S'ILS DEMISSIONNENT OU SONT LICENCIES SANS CAUSE REELLE ET SERIEUSE OU SI LEUR EMPLOI PREND FIN EN RAISON D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ECHANGE D' ACTIONS ET A L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE**

Néant

4. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES

4.1 - Rapport de gestion - Informations sur le Groupe	35
4.2 - Rapport de gestion - Informations sur la société mère Capelli	41
4.3 - Comptes consolidés 2018/2019	54
4.4 - Notes annexes aux états financiers consolidés 2018/2019	58
4.5 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 mars 2019	95
4.6 - Présentation des comptes annuels 2018/2019	104
4.7 - Notes annexes aux comptes annuels 2018/2019	108
4.8 - Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagement réglementés	123
4.9 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2019	139





4. INFORMATIONS FINANCIERES

4.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe

4.1.1 Activité du Groupe

Sur l'exercice 2018/2019, CAPELLI réalise à nouveau de bonnes performances avec un chiffre d'affaires qui atteint 186,8 M€, en croissance organique de 15% malgré une base de comparaison élevée.

Présent en France (64% du C.A. total) avec des agences en Ile-de France, Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur, Nord et l'Aquitaine, mais également en Suisse et au Luxembourg (36% du C.A. total), CAPELLI tire pleinement profit de la dynamique du marché immobilier en le surperformant depuis 5 ans.

Le taux de marge brute tous secteurs confondus reste élevé et parmi les meilleurs du secteur à 22,9%. Celui-ci est en ligne avec les objectifs du groupe.

Priorité a été donnée sur l'exercice à la structuration du groupe, un plan de structuration a été engagé afin de faire passer le Groupe d'un statut de PME à celui d'ETI. Depuis le 1er semestre 2018, le cabinet EY accompagne le Groupe dans la mise en œuvre des actions définies dans le cadre d'un diagnostic réalisé. Les mesures engagées depuis plusieurs mois portent principalement sur l'organisation des flux et sur le renforcement des équipes managériale accompagnées de mise en place d'outil de gestion intégrant toutes les fonctions du groupe.

Cette phase de structuration était une étape nécessaire pour consolider la croissance forte que connaît le groupe depuis 5 ans.

Pour accompagner cette croissance soutenue, le Groupe CAPELLI continu d'adapter son organisation avec un renforcement de ses équipes commerciales, achats et techniques notamment en Ile-de-France et au Luxembourg. À fin mars 2019, CAPELLI comptait 174 collaborateurs contre 123 l'an dernier à la même date.

Ce renforcement des équipes et des structures a été bien maîtrisé et est en phase avec la hausse du

chiffre d'affaires. CAPELLI conserve ainsi une rentabilité opérationnelle de très bon niveau pour le secteur à 8,1% du chiffre d'affaires.

Le résultat financier s'inscrit à -5,7 M€ du fait des levées de fonds obligataires réalisées par le Groupe CAPELLI pour assurer sa croissance (contre -6.1M€ en N-1).

Le résultat net part du Groupe s'affiche en hausse de 31% à 7,2 M€ et représente 3,9% du chiffre d'affaires (contre 3.4% en N-1).

Sur 3 ans, le chiffre d'affaires a progressé de 47%, et le résultat opérationnel de 46%. Cela démontre la capacité du Groupe CAPELLI à générer une croissance rentable.

Depuis 2015, le Groupe a mis en place un plan d'optimisation de son BFR. Au 31 mars 2018, il représentait 92% du C.A. Au 31 mars 2019, il représente 95% du C.A, du fait de la stratégie du Groupe de développer les ventes en bloc.

La dette nette du Groupe a été maîtrisée, le Gearing atteint 1.63 (-11% versus N-1).

La trésorerie et équivalent de trésorerie du Groupe atteint 88,6 M€ contre 51,2 M€ en fin de période l'an dernier.

Après prise en compte du résultat net de 7,2 M€, les capitaux propres atteignent 70,4 M€.

En Mai 2017 le groupe avait levé un EuroPP de 22M€ ainsi qu'un TSSDI de 12.3M€. Sur l'exercice 2018/2019, le Groupe a poursuivi le renforcement de ses moyens financiers avec la levée de 3 nouveaux TSSDI pour un total de 9.95M€ (22.23M€ en cumul au 31/03/2019). Ces levées de financement permettent de sécuriser les projets de développement du groupe et notamment les achats des prochaines opérations.

En avril 2018, le Groupe a renforcé ses moyens financiers avec la levée d'un emprunt obligataire de

20M€, 100% affecté au financement de nouvelles opérations via la société LANDEV1. Cette levée de financement permet de sécuriser le projet de développement du groupe et notamment les achats des prochaines opérations. Une seconde levée a été effectuée sur l'exercice pour un montant de 10.2M€.

Sur l'année 2018 le Groupe a signé des compromis d'achat pour plus de 1.2 milliard d'euros.

Les principaux indicateurs financiers de l'exercice 2018/2019 sont les suivants :

- Chiffre d'affaires : 186,8 M€ ;
- Marge brute : 42,7 M€, soit 22,9% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 15,2 M€, soit 8,1% du chiffre d'affaires contre 9,9% en n-1 ;

- Résultat net consolidé part du Groupe : 7,2 M€, soit 3,9% du chiffre d'affaires contre 3.4% en n-1 ;
- Backlog à mai 2019: 403 M€ contre 354 M€ un an plus tôt.
- Il est à noter que sur l'exercice précédent, le siège social du groupe a été transféré du 2bis chemin du Coulouvrier 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR, au 43 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS. Le siège administratif de la Société restant sur CHAMPAGNE AU MONT D'OR.
- Le siège administratif basé à Champagne au mont d'Or sera transféré dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon au 58 avenue Foch début 2020.

4.1.2 Compte de résultat consolidé

en k€	2018/2019	2017/2018
Chiffre d'affaires	186 814	162 512
Achats consommés	(144 102)	(124 313)
Dotations nettes aux provisions sur opérations	-	-
Marge brute	42 712	38 199
Tx de Marge brute	22,9%	23,5%
Charges de personnel	(13 241)	(8 845)
Charges externes	(13 181)	(10 148)
Impôts et taxes	(882)	(1 291)
Dotations nettes aux amortissements	(1 131)	(526)
Dotations nettes aux provisions	451	(1 409)
Autres produits d'exploitation	838	236
Autres charges d'exploitation	(501)	(282)
Charges opérationnelles	(27 647)	(22 265)
Résultat opérationnel courant	15 065	15 934
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	102	133
Résultat opérationnel	15 167	16 067
% du Chiffre d'affaires	8,1%	9,9%
Produits financiers	-	-
Coûts financiers bruts	(6 320)	(4 925)
Coût de l'endettement net	(6 320)	(4 925)
Autres Produits et charges financières	631	(1 167)
Résultat financier	(5 689)	(6 092)
Résultat avant impôt	9 478	9 975
Impôts sur les bénéfices	(3 265)	(507)
Impôts différés	487	(2 991)
Impôts sur les résultats	(2 778)	(3 498)
Tx d'impôt	29%	35%
Quote-part de résultat MEEQ	(111)	6
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 589	6 483
% du Chiffre d'affaires	3,5%	4,0%
Part des minoritaires	644	(978)
Résultat net part du Groupe	7 233	5 505
% du Chiffre d'affaires	3,9%	3,4%

Les autres éléments du résultat global ne sont pas significatifs.



➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice, alors que la base de comparaison de l'année dernière est très exigeante, s'inscrit à un niveau élevé et atteint 186,8 M€, en croissance organique de 15%, en ligne avec la croissance du groupe sur les derniers exercices.

L'activité en France s'inscrit à 120,2 M€ contre 104,7 M€ en 2017/2018. CAPELLI LUX enregistre un chiffre d'affaires de 62,3M€ en progression de 28.7% et CAPELLI SUISSE enregistre un chiffre d'affaires de 4,3 M€.

CAPELLI a fortement consolidé son positionnement géographique en France avec une présence renforcée en Ile-de France, dans le Nord et dans l'Ouest avec des offres ciblant les primo-accédants, les bailleurs professionnels et les investisseurs particuliers

Le Groupe a également lancé de nouveaux projets immobiliers en Suisse et acquis une position forte et reconnue au Luxembourg avec des programmes importants et emblématiques. Ces deux pays représentent sur l'exercice 36.3% du C.A. total.

➤ MARGE BRUTE

La marge brute dégagée sur l'exercice 2018/2019 s'établit à 42,7 M€ contre 38,2 M€ en n-1. Cela représente un taux de 22.9% qui est en ligne avec les objectifs du groupe (Objectif du groupe : entre 22% et 23%).

➤ RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel est maîtrisé au regard des investissements en charges externes et de personnels consentis afin de consolider

l'organisation du Groupe. Il est en cohérence avec les objectifs fixés.

Les charges de personnel représentent 7.1% du C.A. (5.4% en n-1), et les charges externes 7.1% (6.2% en N-1).

Ces augmentations sont directement liées à la structuration du groupe afin de déployer son projet CAP 2025.

Le résultat opérationnel ressort à 15,1 M€, soit 8.1% du chiffre d'affaires. Le Groupe confirme sa capacité à croître fortement tout en dégagant une rentabilité de bon niveau. Les charges nouvelles résultant de la volonté de CAPELLI de se créer de nouvelles opportunités en Suisse, au Luxembourg et en France ont été absorbées par la croissance du chiffre d'affaires.

➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à -5,7 M€ contre -6,1 M€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier s'explique principalement par les intérêts des emprunts obligataires réalisés pour financer la forte croissance et notamment l'EuroPP.

Sur l'exercice, le montant des gains de change liées aux créances et dettes libellés en devise, entre la société mère et ses filiales en Suisse s'élève à 0,4M€ contre une perte de 0,5M€ en N-1.

➤ RESULTAT NET

Après un taux d'impôt (y compris impôt différé) de 29% contre 35% en n-1, le résultat net consolidé s'établit sur la période à 6,6 M€ contre 6,5 M€ en n-1 et le résultat net part du Groupe s'établit à 7,2 M€ représentant une rentabilité nette de 3,9% du chiffre d'affaires contre 3.4% en n-1.



4.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Ecart d'acquisition	232	232
Actif immobilisé net	13 565	11 898
Stocks nets	170 367	116 884
Clients nets	118 218	94 893
Fournisseurs	(107 793)	(69 725)
BFR opérationnel net	180 792	142 052
% du chiffre d'affaires	97%	87%
Autres créances/ dettes	(3 272)	6 963
total BFR	177 520	149 015
% du chiffre d'affaires	95%	92%
Capitaux propres	70 373	58 391
Dettes nettes	114 846	106 898
Capitaux engagés	185 219	165 289
Provisions, impôts différés et autre non courant	(6 789)	(6 153)

➤ ECART D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISÉ NET

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture sur les écarts d'acquisition et la mise en œuvre de tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciations.

➤ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT, CLIENTS ET STOCKS

Le BFR opérationnel s'inscrit en hausse de 27.3% au 31 mars 2019 du fait de l'augmentation des créances clients et des stocks. L'augmentation des créances clients s'explique principalement par la

stratégie du groupe d'accroître les ventes en bloc et la croissance de l'activité.

La variation du niveau de stocks à la clôture s'explique principalement par :

- Le séquençage des achats dans un contexte de forte croissance,
- Le lancement de nouvelles opérations de Promotion-Rénovation au cours des derniers mois de l'exercice.
- Le Groupe conserve ses critères de pré-commercialisation avant achat de foncier. Au 31 mai 2019, 84% des lots étaient vendus

La décomposition de la variation des stocks est la suivante :

en k€	Valeur brute au 31/03/19	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/19	Valeur brute au 31/03/18	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/18
Stock	172 833	(2 466)	170 367	119 961	(3 077)	116 884
Total	172 833	(2 466)	170 367	119 961	(3 077)	116 884

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation.

➤ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Les capitaux propres du Groupe s'élèvent à 70,4M€ contre 58,4 M€ au 31 mars 2018. Cette variation s'explique principalement par l'émission des titres Super Subordonnées à durée indéterminée (+ 8,5 M€, cf 4.3.5) ainsi que le résultat de l'exercice (+6,6 M€). Sur l'exercice, le Groupe CAPELLI a acheté pour 0,7 M€ d'actions propres.

La structure financière reflète la forte accélération de la croissance de CAPELLI et le bienfondé des émissions obligataires pour accompagner ce développement.

L'endettement net du groupe est en progression, il ressort à 114,8 M€ contre 106.9 M€ un an plus tôt. Le gearing (endettement net sur fonds propres) s'inscrit à 1,63 au 31 mars 2019 contre 1,83 au 31 mars 2018.



➤ CASH-FLOW ET ENDETTEMENT

en k€	YTD 2018/2019	YTD 2017/2018
Capacité d'autofinancement	16 552	15 139
Variation du BFR	(16 754)	(54 689)
Impôts versés	(1 254)	(1 966)
Investissements nets	(7 978)	(2 995)
Dividendes versés	(2 342)	(1 566)
Autres mouvements	3 828	719
Variation d'endettement	(7 948)	(45 358)
Endettement net à l'ouverture	106 898	61 540
Endettement net à la clôture	114 846	106 898

La capacité d'autofinancement avant impôts au 31 mars 2019 s'établit à 18,2M€, soit une hausse de 20% par rapport à l'exercice précédent, ce qui

démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash et à adapter sa structure et sa gestion afin d'avoir un rendement plus important.

Comme expliqué ci-avant, la variation du niveau de BFR et d'endettement net à la clôture traduit l'accélération de la dynamique de croissance en Promotion dans laquelle est engagée le Groupe CAPELLI et à plusieurs ventes en bloc au cours des derniers mois de l'exercice.

Dans les mois à venir, le Groupe CAPELLI poursuivra son plan de développement ambitieux en conservant la même rigueur dans ses ratios de gestion et notamment un déclenchement des programmes à la seule condition que la commercialisation ait dépassé le seuil de 40% à 50%.

4.1.4 Evolution et perspectives du Groupe

Le backlog, indicateur clé de la croissance à venir du Groupe, atteint 403 M€ contre 354 M€ à la même date l'an dernier. La France affiche une croissance de 23% et l'international bénéficiera dans les prochains mois d'une accélération de sa dynamique avec de nombreux nouveaux programmes en cours de lancement. Le Groupe lance, en Suisse, la commercialisation de 4 programmes pour un chiffre d'affaires potentiel de 70 MCHF HT. Au Luxembourg, le Groupe s'apprête à mettre en vente

4 programmes totalisant un chiffre d'affaires potentiel de plus de 50 M€ HT.

À fin juin, CAPELLI comptait 76 programmes immobiliers en cours de montage (permis de construire à déposer ou en cours d'instruction) représentant 5 493 logements.

Cette dynamique de développement permettra à CAPELLI de dépasser rapidement un chiffre d'affaires de 300 M€.

4.1.5 Activité des sociétés du Groupe

➤ ORGANISATION DU GROUPE ET NATURE DES PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS

La société CAPELLI SA fournit des prestations de services à ses filiales et assure notamment la gestion administrative, commerciale et financière de la plupart de celles-ci via ses propres fonctions de support. Le cas échéant, ces prestations sont facturées au coût de revient.

La société CAPELLI SA facture par ailleurs des honoraires de montage et de gestion aux filiales dédiées aux opérations de promotion.

Les sociétés CAPELLI SUISSE et CAPELLI LUX, dont les sièges sociaux sont respectivement situés dans le canton de Genève en Suisse et au Luxembourg, ont été créées en 2013 et ont vocation à porter les opérations du Groupe dans ces pays.

La société L2C DEVELOPPEMENT est spécialisée dans l'activité de Réhabilitation au travers de filiales généralement constituées pour une opération dédiée

Les autres sociétés du Groupe sont des structures dédiées à des opérations de Promotion (SCCV, SARL, SAS, SNC, ...). De façon marginale, ces structures dédiées peuvent être créées en association (en général 51/49) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun.



4.1.6 Facteurs de risques

Les facteurs de risques auxquels est soumis le Groupe CAPELLI font l'objet d'un chapitre dédié du présent Rapport Annuel.

4.1.7 Informations en matière de recherche et développement.

Le Groupe CAPELLI n'exerce aucune activité en matière de recherche et développement.

4.1.8 Informations sur les événements post clôture groupe.

Néant

4.2 – Rapport de gestion – Informations sur la société mère CAPELLI

4.2.1 Activité de la société

La société Capelli SA, ci-après dénommée la « Société », détient directement ou indirectement les participations dans les filiales du Groupe. Au niveau du Groupe, la Société a pour principales missions :

- La définition de la stratégie et son pilotage ;
- Le développement et la maintenance des systèmes d'information ;
- La définition de la politique d'achats fonciers et la gestion des relations avec les fournisseurs ;
- Le suivi des encaissements client ;
- Le suivi technique des opérations à travers son statut de Maître d'Ouvrage ;
- Le contrôle financier et budgétaire, la gestion des financements et engagements hors bilan, la communication financière et les relations avec les investisseurs ;
- La communication institutionnelle.

Au niveau des filiales, la Société fournit des prestations de service en assurant la gestion administrative, commerciale et financière de celles-ci via ses propres fonctions de support.

4.2.2 Filiales et participations

➤ LISTE DES FILIALES DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

(Article R. 123-197 du Code de commerce)

FILIALES ET PARTICIPATIONS DIRECTES DONT LE CAPITAL EST DETENU A PLUS DE 50%

En K€ ⁽¹⁾ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
CAPELLI LUX SA	100,0		100%	100,0	100,0	-	3 791	2 168	-	22 013
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	71,9	100%	1,0	1,0	-	3	(11)	-	27
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51%	0,5	0,5	-	3 051	374	-	(93)
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	517	70%	0,1	0,1	-	3 090	(113)	-	(201)
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99.9%	1,0	1,0	-	-	(89)	-	102
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 096	99.80%	272,9	272,9	-	95	27	-	(488)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	5 351	99%	3 861,0	3 861,0	-	0	1 874	1 499	240
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0		98.44%	3 614	3 614	-	4 587	1 332	-	8 647
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	3 044	70%	3 210,2	2 253	-	416	(151)	-	(2 300)
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70%	0,7	0,7	-	194	24	-	635
SNC ORANGE	0,5	-	52%	0,3	0,3	-	-	(6)	-	0,6
SNC CL INVEST	1,0	-	51%	0,5	0,5	-	237	(89)	-	(96)
SAS CAPELLI CF4	1,0	(2)	100%	1,0	1,0	-	115	(6)	-	140
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	99.90%	975,6	975,6	-	-	0.3	-	(880)
SNC CLOS ULYSSE	1,0	-	51%	0,5	0,5	-	-	-	-	(1 498)
SCI VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99.9%	1,0	1,0	-	-	-	-	129
SCI VILLENAVE D'ORNON 2	1,0	-	99.9%	1,0	1,0	-	-	-	-	0,3
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	55	70%	0,8	0,8	-	-	829	-	673
SARL LYON YPRES 74	1,0	-	65%	0,65	0,65	-	-	-	-	19
SCI MAISON HUGO	1,0	-	60%	0,6	0,6	-	-	-	-	-
SCI CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60%	0,6	0,6	-	-	-	-	(0,6)
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	-	100%	1,0	1,0	-	-	-	-	-

(1) Sauf Capelli Suisse pour laquelle seule la valeur des titres est en K€, les autres informations étant inscrites en KCHF.

(2) La filiale clôture son exercice au 31 décembre 2018.



PRISES DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

- SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE, détenue à 60% par CAPELLI SA.
- SCCV MAISONS HUGO, détenue à 60% par CAPELLI SA.
- SARL LYON YPRES 74 détenue à 65% par CAPELLI SA.
- SAS LES VAGUES DE MAREUIL détenue à 100% par CAPELLI SA
- SAS L2C détenue à 70% par CAPELLI SA (Acquisition de 20% sur l'exercice)
- SCCV DOMAINE DE LOUISE détenue à 100% par CAPELLI SA (Acquisition de 48% sur l'exercice)
- SCI MARECHAUX DE France détenue à 35% par CAPELLI SA

CESSIONS DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

- SAS FG LUX désormais détenue à 30% par CAPELLI SA.
- SAS 6 RUE DE LHOMME désormais détenue à 45% par CAPELLI SA

4.2.3 Succursales et établissements secondaires

Le Groupe Capelli a 3 établissements secondaires implantés à Bordeaux, Lille, et Champagne au mont d'Or.

4.2.4 Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice

Les comptes annuels de CAPELLI SA, arrêtés au 31 mars 2019, ont été établis conformément aux règles légales françaises et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes du précédent exercice.

➤ **COMPTE DE RESULTAT**

en k€	2018/2019	2017/2018
Chiffre d'affaires	24 873	22 929
Résultat d'exploitation	4 811	4 189
Résultat financier	-3 561	-3 101
Opérations en commun	-230	512
Résultat courant	1 020	1 601
Résultat exceptionnel	-77	14
Résultat de l'exercice	1 265	1 483

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 24 873 K€ au 31 mars 2019 contre 22 929K€ au 31 mars 2018. Il est composé à plus de 90% par des revenus principalement liés à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.

➤ **BILAN**

en k€	2018/2019	2017/2018
Participations et créances rattachées	15 196	18 912
Autres actifs immobilisés	8 776	6 749
Stocks	14 488	11 722
Autres actifs circulants	59 736	41 372
Trésorerie et comptes courants	57 149	64 486
ACTIF	155 345	143 241
Capitaux propres	30 135	30 726
Endettements financiers et comptes courants	104 571	98 937
Autres passifs	20 639	13 578
PASSIF	155 345	143 241



Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 15 196K€ au 31 mars 2019 contre 18 912 K€ au 31 mars 2018, soit une baisse de 3 716 K€ sur l'exercice. Cette baisse est expliquée par des remboursements de créances rattachées à des participations.

Les autres actifs immobilisés s'élèvent à 8 776 K€ au 31 mars 2019 contre 6 749 K€ au 31 mars 2018, soit une augmentation de 2 027K€. Cela est directement lié à des prêts consentis aux filiales du groupe.

Les stocks de Capelli SA s'élèvent à 14 488 K€ contre 11 722 K€ à la clôture précédente, en progression de 2 766K€, cela s'explique par des honoraires stockés constatés en fin d'exercice sur de nouveaux projets pour lesquels la structure juridique n'était pas créée au 31 mars 2019.

Les capitaux propres de Capelli SA sont stables par rapport au 31 mars 2018. Le dividende distribué au titre du résultat de l'exercice clos au 31 mars 2018 s'élève à 1 856 K€.

L'endettement de Capelli SA s'établit à 104 571K€ contre 98 937 K€ soit 5 634 K€ d'augmentation au 31 mars 2019. Cette variation s'explique entre-autre par la souscription de nouveaux emprunts obligataire ayant pour objet le financement du développement des activités du Groupe, au Luxembourg et en Suisse.

➤ EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société continuera à piloter la stratégie du Groupe, à gérer ses participations dans ses différentes filiales détenues directement ou indirectement. L'évolution et les perspectives d'avenir du Groupe sont détaillées au paragraphe [4.1.1](#) (Activité du groupe).

4.2.5 Informations sur les délais de paiement des clients et des fournisseurs

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture du dernier exercice, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit

CLIENTS :

	Article D441- 4 2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées HT	5 223	637	133	-	19 099	
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	21%	3%	1%	0%	77%	24 873
(B) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : Paiement comptant					

Dans les 19,1M€ de créances clients échues à +90j, seuls 1,1M€ sont des créances hors groupe.

FOURNISSEURS :

	Article D441- 4 I 1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées HT	1 200	680	216	4	183	
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	8%	4%	1%	0%	1%	15 477
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : 45 jours fin de mois					

4.2.6 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices se présente comme suit :

En €	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Capital social	15 139 200	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198
Nombre d'actions ordinaires	13 280 000	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	15 958 354	14 530 232	25 422 771	22 928 548	24 872 536
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 124 141	2 101 955	3 179 861	4 101 159	1 657 580
Impôts sur les bénéfices	447 475	279 796	540 522	131 761	- 321 532
Participation des salariés	- 3 618	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	200 197	1 071 366	2 003 048	1 482 663	1 265 191
Résultat distribué	1 062 400	1 062 400	1 505 066	1 856 043	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,05	0,84	1,24	1,79	0,89
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,02	0,48	0,94	0,67	0,57
Dividende distribué	0,08	0,48	0,68	0,84	
Personnel					
Effectif salariés	59	62	70	103	125
Montant de la masse salariale	2 491 349	2 548 801	3 503 236	4 556 192	7 619 630
Montant des sommes versées en avantages sociaux	936 617	1 007 380	1 367 683	1 801 763	3 051 208



4.2.7 Affectation et répartition des résultats 2018/2019

Le conseil d'administration du 25 Juin 2019 propose à l'assemblée générale qui se tiendra le 24 Septembre 2019, une distribution de dividende de 1,11€ par actions, soit un montant de 2 456 799,66€.

Un dividende d'un montant global de 1 856 043€ soit 0,84€ par action, a été versé au titre de l'exercice clos le 31 mars 2018.

Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Dividende par action	0,84 €	0,68 €	0,48 €
Total en euros	1 856 048,00 €	1 505 066,44 €	1 062 400,00 €

La totalité des sommes distribuées, au titre des trois derniers exercices, étaient le cas échéant éligible à la réfaction de 40% définie par l'article 158 3. 2° du Code général des impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France.

4.2.8 Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune modalité de participation des salariés au capital

social, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE, n'a été mise en place au 31 mars 2019.

4.2.9 Programme de rachat d'actions, contrat de liquidité et auto-détention

Un contrat de liquidité « action » avait été conclu lors du précédent exercice entre la société CAPELLI et la société Louis Capital Markets. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers le 8 mars 2011 et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision précitée du 21 mars 2011 (Charte AMAFI). Il se traduit au 31 mars 2019 par un

nombre de 23 634 titres CAPELLI auto-détenu par la Société représentant 1.07% du capital.

Il est précisé que l'ensemble des actions propres achetées et/ou vendues sur l'exercice l'ont été dans le cadre de ce contrat afin d'assurer l'animation de la liquidité de l'action de la Société

Actions auto-détenues et échangées :

	31/03/2019
Valeurs des titres inscrits au bilan	729 788
Fraction du capital	1,07%
Valeur nominale	6,84 €

Sur l'exercice 2019, en valeur nette le Groupe CAPELLI a racheté sur le marché 22.252 titres pour une valeur de 670 086 € avec un cours moyen des actions achetées de 30,11€.

Le détail de l'actionnariat est indiqué dans le paragraphe [5.5](#) du rapport.



4.2.10 Valeurs mobilières susceptibles de donner accès à terme au capital

Néant.

4.2.11 Option de souscription ou d'achat d'actions

Rapport spécial sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L. 225-186 du Code de commerce

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la société CAPELLI n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

4.2.12 Attribution gratuite d'actions

Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce

Aucune opération d'attribution gratuite d'actions n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019.

4.2.13 Dépenses non déductibles fiscalement

Les dépenses et charges visées aux articles 39-4 et 223 du Code général des impôts se sont élevées à un montant global de 67 856€ au cours de l'exercice et ont donné lieu à une imposition équivalente.

4.2.14 Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés établis par les Commissaires aux Comptes est mis à la disposition des actionnaires. Ce rapport est également joint au Rapport Financier Annuel.

- **Conventions avec la Société CAPELLI FONCIER**, société de droit suisse dont **Messieurs Jean-Claude CAPELLI et Christophe CAPELLI** sont dirigeants et actionnaires

Contrat de prêt

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 06 septembre 2017, la conclusion d'un prêt consenti par la Société CAPELLI à la société CAPELLI FONCIER dont Messieurs Christophe CAPELLI, actionnaire (indirectement) et dirigeant de la Société, et Jean-Claude CAPELLI, actionnaire détenant indirectement plus de 10 % du capital de la Société, sont les dirigeants et actionnaires.

Ledit prêt a conclu aux principales conditions suivantes :

Montant de CHF 2 669 950 équivalent à 2 387 934,70 euros

Objet exclusif : permettre l'acquisition de l'assiette foncière du projet immobilier « les résidences 3 chênes » initié sur la commune de THONEX (suisse)
Durée : égale à la durée du programme précité soit à l'issue de la vente de 100 % des lots

Rémunération : taux fiscalement déductible

A la clôture du 31 mars 2019, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI SA au titre de ce prêt s'élevait à la somme de 2 387 934,70 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 33 378 euros.

Prestation de services administratifs

La Société CAPELLI a assuré au profit de la société CAPELLI FONCIER des prestations de services à caractère administratif.



Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 27 avril 2017 la facturation par la Société CAPELLI desdites prestations de services à caractère administratif ainsi rendues à la société CAPELLI FONCIER pour un montant forfaitaire de 10 000 euros/an.

Aucune prestation de n'a été facturée à CAPELLI FONCIER sur l'exercice.

- **Modification du contrat de prestations de services avec la Société 2 C AMENAGEMENT** dont **Monsieur Christophe CAPELLI et Monsieur Jean-Charles CAPELLI** sont dirigeants (respectivement Président et Directeur Général)

La Société CAPELLI a continué d'assurer au profit de la Société 2 C AMENAGEMENT des prestations de services commerciaux, ainsi que des prestations de services administratifs, financiers et juridiques.

S'agissant des prestations de services à caractère administratif, financier et juridique : Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 27 mars 2018, la réduction à 56 000 euros HT de la rémunération forfaitaire correspondante facturée par la Société CAPELLI à la Société 2C AMENAGEMENT, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2017.

CAPELLI SA a facturé 56 000 euros HT sur l'exercice 2018/2019.

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, à savoir : 6 % sur le chiffre d'affaires HT de la Société 2C AMENAGEMENT tel que consolidé par le Groupe CAPELLI (autre frais de structure par lot). Aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice 2018/2019.

- **Convention avec la Société « Expertises Foncières Franco Suisses »**, SARL de droit suisse immatriculée au Registre sous le numéro CHE 413.226.828, dont **Monsieur Jean-Claude CAPELLI**, actionnaire détenant indirectement plus de 10 % du capital social et des droits de vote de CAPELLI SA, est associé unique.

La Société CAPELLI fait appel aux compétences de M. Jean-Claude CAPELLI via sa société « Expertises Foncières Franco Suisses » pour identifier/visiter/analyser des immeubles et/ou terrains susceptibles de constituer le foncier de

programmes immobiliers de construction-vente/réhabilitation que pourrait réaliser la Société CAPELLI ou le groupe en général.

Le Conseil d'Administration a autorisé le 20 avril 2015 le principe desdites prestations rendues par la Société « Expertises Foncières Franco Suisses » et sa grille correspondante de facturation.

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 531 952 euros.

- **Convention avec la Société CAPELLI FONCIER** dont Messieurs Jean-Claude CAPELLI et Christophe CAPELLI sont dirigeants et actionnaires.

-

Contrat de prêt

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 21 Septembre 2015, la prorogation du prêt autorisé le 27 Septembre 2013 qui a été consenti par la Société CAPELLI à la société CAPELLI FONCIER dont Messieurs Christophe CAPELLI, actionnaire (indirectement) et dirigeant de la Société, et Jean-Claude CAPELLI, actionnaire détenant indirectement plus de 10 % du capital de la Société, sont les dirigeants et actionnaires.

Ledit prêt a ainsi été prorogé aux principales conditions suivantes :

- Montant maximum de CHF 1 123 501,85
- Durée : 36 mois
- Rémunération : taux fiscalement déductible

A la clôture du 31 mars 2019, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de CHF 608 204.77 soit 543 963 €.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 11 215 euros.

- **Conventions avec la SCI MOUSSEUX** dont le capital est détenu à hauteur de 70% par la Société et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de notre Société dirigée et appartenant à Messieurs Christophe et Jean-Charles CAPELLI.

Contrat de prestation de services

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 13 mai 2013, la conclusion d'un



contrat de prestation de services au bénéfice de la SCI MOUSSEUX

La Société 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 CAPELLI.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

Poursuite du bail commercial des locaux de CHAMPAGNE AU MONT D'OR

La 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, s'est poursuivie sans modification de principe durant l'exercice clos le 31 mars 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, les montants correspondants facturés par la SCI MOUSSEUX se sont élevés à :

Loyers : 158 496 euros HT

Charges locatives : 19 714 euros HT

Loyers des panneaux sur toit : 6 000 euros hors taxes

Engagement de cautionnement

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 26 juin 2013, un 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.

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

- **Convention conclue avec la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT** (ci-après « la société FFL ») dont Messieurs Christophe et Jean-Charles CAPELLI sont associés et co-gérants

Cette convention, autorisant la société CAPELLI à accomplir pour la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT des prestations administratives, a été

autorisée par le conseil d'administration réuni le 29 janvier 2008.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, CAPELLI SA a refacturé à FFL 14 000 euros HT au titre de la convention.

- **Conventions conclues avec la société MARECHAUX DE France** dont Monsieur Christophe CAPELLI et Monsieur Jean-Charles CAPELLI, sont indirectement actionnaires de la Société, et dirigeants et sont tous deux associés et dirigeants de la société JCC PARTICIPATIONS, associée de la SCI DES MARECHAUX DE France.

Contrat de prêt

Cette convention, autorisant la conclusion d'un prêt à intérêt consenti par la société CAPELLI à la société MARECHAUX DE France d'un montant de 1 830 000 euros au taux d'intérêt maximum déductible fiscalement, remboursable à 192 mois (capital et intérêts).

Au 31 mars 2019, le solde dû par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI s'élevait à 1 833 538 euros.

Contrat de sous-location

Conclusion d'un contrat de sous location de bureaux et parkings consentie par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI, pour l'ensemble des locaux à usage de bureaux sis 58 Avenue Foch 69006 LYON outre jouissance de 4 parkings. Ce contrat n'entrera en application qu'au jour de la livraison des bureaux soit au plus tard le 1^{er} décembre 2019.

Au 31 mars 2019, aucune facturation au titre de loyer, n'a eu lieu sur l'exercice.

- **Convention conclus avec la société FGLUX** dont Monsieur Christophe CAPELLI et Monsieur Jean-Charles CAPELLI sont indirectement actionnaires de la Société, et dirigeants, et sont tous deux associés et dirigeants de la société JCC PARTICIPATIONS, cessionnaire.

Autorisation de la cession par la Société JCC PARTICIPATIONS de 700 actions (70% du capital et des droits de vote) détenues par la Société CAPELLI dans la filiale FGLUX.



- **Convention conclus avec la société Expertises Foncières Internationales LTD** dont Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire détenant indirectement plus de 10 % du capital social et des droits de vote de CAPELLI SA, est associé unique.

La Société CAPELLI fait appel aux compétences de M. Jean-Claude CAPELLI via sa société « Expertises Foncières Internationales LTD » pour identifier/visiter/analyser des immeubles et/ou terrains susceptibles de constituer le foncier de programmes immobiliers de construction-

vente/réhabilitation que pourrait réaliser la Société CAPELLI ou le groupe en général.

Le Conseil d'Administration a autorisé le 31 Juillet 2018 le principe desdites prestations rendues par la Société « Expertises Foncières Internationales LTD » et sa grille correspondante de facturation.

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par la société de Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 418 900 euros.

4.2.15 Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L.225-35 et R225.28 du Code de commerce, le Conseil d'Administration du 25 Juin 2019, s'est réuni afin d'autoriser le Directeur Général et le Directeur Général Délégué, pour une période de 12 mois, à

émettre au nom de la Société des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de trois cents millions d'euros – et sous réserve que chaque engagement ne dépasse pas le montant de cinquante millions d'euros.

4.2.16 Observations du Comité d'entreprise

Le Comité d'entreprise n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L.2323-8 du Code du travail.

4.2.17 Contrôle interne et gestion des risques

4.2.17.1 Définition et référentiel du contrôle interne

La société CAPELLI définit le contrôle interne comme un processus mis en œuvre par le Conseil d'administration, la Direction générale, le comité de direction et le personnel en vue d'assurer une gestion rigoureuse et efficace de la société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Cette définition implique :

- La mise en œuvre effective et l'optimisation des opérations,
- Le respect des politiques définies par la Direction, ainsi que la conformité aux lois et règlements en vigueur,
- La sauvegarde des actifs et la protection du patrimoine ;
- La prévention des fraudes et erreurs ;
- La sincérité et l'exhaustivité des informations financières.

La croissance du Groupe amène la Direction Générale à procéder d'une part à la structuration de ses équipes et de ses processus en France et à l'étranger et d'autre part à consolider le contrôle interne et les procédures au sein du Groupe.

L'enjeu de 2019/2020 sera axé sur la poursuite du déploiement de l'ERP qui est entré en production en Janvier 2019. Cet outil étant primordial au développement du groupe en matière de performance et de rentabilité d'une part et en matière de contrôle des opérations et des flux d'autre part.



Outre son Président Directeur Général, les acteurs clefs de cette structuration au sein de CAPELLI sont :

- Jean Charles CAPELLI, Directeur Général Délégué, en charge de la promotion immobilière, assure le pilotage de cette activité tant sur le plan opérationnel que fonctionnel. Il s'appuie sur un Directeur Technique expert de la promotion immobilière. Il est par ailleurs en charge du contrôle des règlements fournisseurs dans le cadre de l'amélioration des procédures d'achats.

- Le Directeur Général Adjoint (ancien Directeur Administratif et Financier du Groupe), Rodolphe PEIRON, dont les principales missions sont d'accompagner le Président dans le pilotage opérationnel et stratégique du Groupe, de contribuer au management général à travers l'organisation opérationnelle et administrative des différents services et la gestion juridique et administrative du Groupe avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les éventuels risques et litiges avec nos partenaires (propriétaires, clients, fournisseurs etc.). Son rôle s'étend également au renforcement du contrôle de l'activité Promotion via la supervision du bureau d'étude et en veillant aux relations avec les maîtres d'œuvre et les entreprises de travaux. Dans ce cadre, il s'assure, par des revues permanentes des avancements de chantier avec le Bureau d'Etude, de l'obtention des conformités et de la rétrocession des parties communes, process qui

permet de désengager le Groupe vis-à-vis des tiers et des collectivités.

- La Direction Financière est quant à elle responsable des pôles de compétences et de la maîtrise des risques en matière de financement et de trésorerie, de tenue des comptabilités, de la consolidation, du suivi des indicateurs de gestion et du contrôle financier.

- Le Contrôle de gestion est en charge de la rédaction d'un manuel de procédure, et de la mise en place de contrôles de 1^{er} et 2^{ème} niveaux. Il élabore le plan annuel d'audit en collaboration avec la Direction Générale ainsi que la cartographie des risques. Il est le garant de l'avancement des actions correctives identifiées au plan pluriannuel d'audit, validé par le Comité d'audit.

La Direction Générale a donné un objectif de renforcement du reporting mensuel par centre de profit et centre de coût à l'appui duquel des réunions de pilotage sont organisées avec les responsables opérationnels.

Le renforcement du dispositif de contrôle interne est la priorité pour le Groupe qui s'organise pour documenter les procédures.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

4.2.17.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'administration ;
- La Direction Générale, qui détermine les objectifs des différents services et les éléments permettant leur suivi ;
- Le comité de direction, organe nouvellement créé composé de la Direction Générale, du Directeur général logement France, du Directeur de l'Organisation et des Ressources

Humaines, du Directeur du Luxembourg et du Directeur Grand Genève.

- La Direction Financière, entre autres garant de la conformité réglementaire ;
- Les différents responsables de services, chargés de veiller au respect des objectifs et à l'information de la Direction Générale par le biais du reporting ;
- Le service communication qui, au-delà de la communication externe, assure également la bonne circulation de l'information en interne.

4.2.17.3 Organisation comptable et financière

Le service financier de la société CAPELLI est composé d'un Directeur Contrôle de gestion et comptabilité assisté d'une équipe de 8 comptables France et étrangers ainsi que de 2 contrôleurs de gestion, d'un trésorier et d'un responsable des investissements. Tous sont placés sous l'autorité directe du Directeur Général Adjoint.

La comptabilité est tenue en interne sur le logiciel SAGE 1000 utilisé pour l'ensemble des sociétés du Groupe. Au cours de l'exercice 2018/2019, le groupe a implémenté ce nouveau logiciel comptable plus performant en lieu et place de CEGID. Le plan de compte est commun aux sociétés du Groupe gérées par la maison mère CAPELLI.



L'élaboration des comptes semestriels et annuels du Groupe est centralisée au sein de la Direction Financière de la société CAPELLI, avec l'assistance d'un cabinet d'Expertise Comptable dont la mission est de contrôler les arrêtés comptables sociaux et de valider la consolidation des sociétés du Groupe dans le respect des normes en vigueur.

La gestion de la paie est effectuée par un cabinet externe : les éléments de paie sont préparés conjointement par une personne du service comptabilité et la Responsable des Ressources Humaines. Le Président valide systématiquement les éléments de paie avant qu'ils ne soient adressés au cabinet. Après édition des bulletins de salaire, un contrôle est également réalisé au sein de la Direction Financière avant mise en règlement. Un suivi mensuel de la masse salariale est assuré par la Responsable des Ressources Humaines.

Tous les règlements fournisseurs, préparés par le service comptable, sont soumis à la validation du

4.2.17.4 Organisation des autres pôles de risque

En matière de gestion des risques opérationnels, les principales améliorations mises en œuvre par le groupe au cours des dernières années ont porté sur les points suivants :

➤ **ACHAT DE FONCIER**

Le Groupe porte une attention particulière sur les projets en cours et le processus de décision concernant les achats de foncier.

Dans ce cadre, le Groupe a procédé au recentrage géographique de ses opérations dans les zones à fort potentiel et au redéploiement de ses commerciaux « Achats ». Un processus de formation de ces derniers a été mis en place afin de leur apporter, au-delà de la compétence commerciale, une compétence technique en adéquation avec les attentes du Groupe.

La Direction Générale a par ailleurs renforcé ses exigences sur les critères d'achat en ajoutant un niveau de contrôle supplémentaire dans le processus de décision via une revue « technique » systématique du Directeur du Bureau d'Etudes sur les faisabilités présentées par les Chargés de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité Achat constitué du Directeur du Bureau d'Etudes, du Directeur Commercial Foncier, et du Président. La décision est alors prise en tenant compte des données techniques, des conditions d'achats proposées, du niveau de rentabilité

Directeur Général Adjoint puis du Directeur Général.

Concernant les clients, il n'existe pas de risque important dans la mesure où, dans la majeure partie des cas, les règlements passent par une étude de notaire qui effectue directement les virements sur le compte bancaire de la société.

Les procédures de contrôle interne en matière d'information comptable et financière ont pour objectif de s'assurer de la qualité de l'information financière produite par les filiales consolidées, de la sincérité et de l'image fidèle de l'information financière communiquée par le Groupe et de se prémunir contre les risques d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions dans les états financiers du Groupe.

attendu et du niveau de pré-commercialisation des lots constituant le programme. Les critères d'achat ont été redéfinis en tenant compte de la conjoncture du marché de l'immobilier. Les équipes commerciales en région sont encadrées par un Responsable Commercial, relai des directives données par la direction Générale.

➤ **BUREAU D'ETUDES**

Pour répondre efficacement aux exigences de notre principale activité de PROMOTION, le bureau d'études s'est doté de Directeur Technique expérimenté.

Pour les programmes dits « collectifs », c'est-à-dire à partir du R+2, CAPELLI s'entoure d'une équipe pluridisciplinaire composée d'un Maître d'Œuvre externe de Conception, d'un Maître d'Œuvre externe d'Exécution et d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage. En parallèle, des chargés d'exécution salariés de CAPELLI assurent le suivi des opérations de promotion.

Les améliorations suivantes ont récemment été apportées à l'organisation existante dans le but de limiter les risques sur les processus opérationnels :

- L'organisation administrative du service a été revue avec la mise en place de normes de tenue des dossiers et le renforcement du contrôle de la facturation (rapprochement



systématique des factures et des marchés signés) ;

- La procédure de lancement des pré-études sur les projets a été complétée avec, entre autres, la validation écrite du Comité Achat ;
- Une attention particulière est portée sur la fiabilité des sociétés retenues pour les marchés de travaux afin de s'assurer au mieux de la pérennité de ces dernières sur toute la durée des opérations ;
- Une procédure de collecte des attestations d'assurance professionnelle de nos fournisseurs de travaux a été mise en place ;
- Une équipe de chargés de conception dédiée au montage des opérations et à l'obtention des autorisations administratives a été mise en place ainsi qu'une équipe spécialisée dans le suivi des chantiers (chargés d'exécution).

➤ **POOL VENTE**

Le fort développement commercial en IDF et au Luxembourg a conduit le Groupe à intensifier ses efforts de formation auprès de ses équipes commerciales dédiées afin d'adapter au mieux les argumentaires de vente à la réalité du marché.

Un reporting quantitatif et qualitatif quotidien a également été mis en place pour le suivi des ventes, en plus des reporting hebdomadaires et mensuels

4.2.17.5 Organisation du reporting

La société établit des situations consolidées de manière semestrielle.

En parallèle, des reporting hebdomadaires et mensuels ont été mis en place afin de pouvoir

4.2.17.6 Audit externe des commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes de CAPELLI S.A sont désignés pour six exercices par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Ils effectuent chaque année un audit des comptes annuels et un examen limité des comptes semestriels.

Le Groupe CAPELLI a nommé le cabinet MAZARS suite à la démission du cabinet VISALYS. Le cabinet VISALYS ne disposant plus des ressources

existants, pour une meilleure réactivité des Directions commerciale et Générale.

Enfin, un processus d'évaluation de la solvabilité de nos prospects est mis en place afin de limiter le nombre d'annulations liées au financement.

➤ **SECURITE**

Le document unique, établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 4121-1 et suivants du Code du travail, a été finalisé et validé par les instances représentatives du personnel.

Des sessions de sensibilisation à la Sécurité Routière ont été organisées dans les locaux au siège administratif, notamment auprès des commerciaux itinérants, ainsi que des formations aux premiers secours.

➤ **SECURITE INFORMATIQUE**

Dans le cadre du déploiement du système d'information CAPELLI, les serveurs ont été remplacés en intégrant un système de sauvegarde informatique fiabilisé.

Depuis 2015, l'ensemble des serveurs, y compris le serveur de messagerie, est externalisé renforçant ainsi le processus de sécurisation.

Le groupe a entrepris une démarche de mise en conformité avec la réglementation liée à la RGPD.

mesurer l'activité du Groupe et suivre les indicateurs clés de son développement (achats, ventes, financements et trésorerie).

nécessaires pour poursuivre l'ensemble de ses mandats.

Compte tenu de l'évolution majeure du groupe, CAPELLI a nommé des Commissaires aux comptes pour ses filiales à l'étranger au Luxembourg et en Suisse depuis l'exercice clos le 31 mars 2017.

Des missions portant sur l'appréciation du contrôle interne sont également menées dans le cadre de leur audit légal.



4.2.17.7 Evaluation du contrôle interne et perspectives

La société a procédé à un recensement des procédures de contrôle interne existantes. Les travaux réalisés sur l'exercice 2018/2019 n'ont pas révélé de défaillances notables ou d'insuffisances graves sur l'organisation du contrôle interne.

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, les Directions Générale et Financière, sous la responsabilité du Président, ont décidé de définir un cadre conceptuel et de continuer de procéder au recensement des procédures de contrôle interne existantes.

Par ailleurs la Direction Générale a fixé les axes de progression suivants pour l'exercice à venir :

- Poursuite de la structuration de l'activité de Promotion immobilière, notamment en France, dans les zones géographiques à fort potentiel, avec Lille et Bordeaux, mais également en Suisse et au Luxembourg où les premiers programmes de Promotion sont en chantier
- Mise en place d'un référentiel des procédures,
- Mise en place d'un plan d'audit pluriannuel sur 3 ans intégrant des actions correctives identifiées suite à l'audit interne réalisé sur l'année en cours, sur les process et usages internes.

4.2.18 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant

4.3 – Comptes consolidés 2018/2019

4.3.1 Etat du résultat consolidé

en k€	Notes	2018/2019	2017/2018
Chiffre d'affaires	4.4.6.1	186 814	162 512
Achats consommés	4.4.5.1	(144 102)	(124 313)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	4.4.6.1	42 712	38 199
Tx de Marge brute		22,9%	23,5%
Charges de personnel	4.4.5.2	(13 241)	(8 845)
Charges externes		(13 181)	(10 148)
Impôts et taxes		(882)	(1 291)
Dotations nettes aux amortissements	4.4.4.2	(1 131)	(526)
Dotations nettes aux provisions	4.4.5.3	451	(1 409)
Autres produits d'exploitation		838	236
Autres charges d'exploitation		(501)	(282)
Charges opérationnelles		(27 647)	(22 265)
Résultat opérationnel courant		15 065	15 934
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	4.4.5.4	102	133
Résultat opérationnel		15 167	16 067
% du Chiffre d'affaires		8,1%	9,9%
Produits financiers		-	-
Coûts financiers bruts		(6 320)	(4 925)
Coût de l'endettement net		(6 320)	(4 925)
Autres Produits et charges financières		631	(1 167)
Résultat financier	4.4.5.5	(5 689)	(6 092)
Résultat avant impôt		9 478	9 975
Impôts sur les bénéfices		(3 265)	(507)
Impôts différés		487	(2 991)
Impôts sur les résultats	4.4.5.6 et 4.4.5.7	(2 778)	(3 498)
Tx d'impôt		29%	35%
Quote-part de résultat MEEQ		(111)	6
Résultat net de l'ensemble consolidé		6 589	6 483
% du Chiffre d'affaires		3,5%	4,0%
Participation ne donnant pas le contrôle		644	(978)
Résultat net part du Groupe		7 233	5 505
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	4.4.5.8	3,27	2,49
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	4.4.5.8	3,27	2,49

4.3.2 Etat du résultat global

en k€	Notes	2018/2019	2017/2018
Résultat Net de l'ensemble consolidé		6 589	6 483
Variation des gains et pertes actuariels.		(4)	(37)
Ecart de conversion		252	(155)
Résultat Net Global Consolidé		6 837	6 291
Part du Groupe		7 485	5 350
Participation ne donnant pas le contrôle		(648)	941

4.3.3 Situation financière consolidée

en k€	Notes	31/03/2019			31/03/2018
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.4.4.1	232		232	232
Immobilisations incorporelles	4.4.4.2	605	354	251	175
Immobilisation corporelles	4.4.4.2	11 961	3 085	8 876	10 763
Terrains		20		20	20
Constructions		103	384	79	3 037
Immeubles de placement		2 474	1 031	1 443	836
Installations techniques, matériel et outillage		35	31	4	10
Autres immobilisations corporelles		8 329	1 639	6 690	6 860
Immobilisations financières	4.4.4.3	4 438	-	4 438	960
Titres non consolidés et mis en équivalence		842		842	594
Dépôts et cautionnements		320		320	366
Prêts et créances immobilisées		3 276		3 276	
Impôts différés actifs	4.4.4.9	2 889		2 889	1 893
Autres actifs non courants		-		-	10 297
ACTIFS NON COURANTS		20 125	3 439	16 686	24 320
Stocks	4.4.4.4	172 833	2 466	170 367	116 884
Créances clients	4.4.4.5	118 309	91	118 218	94 893
Autres actifs courants	4.4.4.5	35 329	1	35 328	31 240
Comptes courants		4 349		4 349	11 729
Charges constatées d'avance	4.4.4.5	687		687	1 499
Autres actifs financiers courants		-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.4.4.5 et 4.4.4.6	88 665	50	88 615	51 156
ACTIFS COURANTS		420 172	2 608	417 564	307 401
Actifs non courants détenus en vue de la vente	4.4.4.2	2 329		2 329	0
TOTAL ACTIF		442 626	6 047	436 579	331 721
PASSIF					
Capital social	4.4.4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				23 820	21 760
Emprunt TSSDI				22 230	12 280
Résultat net part du groupe				7 233	5 505
Capitaux propres - Part du Groupe				68 422	54 684
Participation ne donnant pas le contrôle				1 951	3 707
CAPITAUX PROPRES				70 373	58 391
Provisions non courantes	4.4.4.5 et 4.4.4.8			237	126
Passifs financiers non courants	4.4.4.5 et 4.4.4.6			108 563	75 622
Impôts différés passifs	4.4.4.9			9 441	7 821
PASSIFS NON COURANTS				118 241	83 569
Provisions courantes	4.4.4.5 et 4.4.4.8			-	99
Provision valeur négative titres MEE				104	-
Passifs financiers courants	4.4.4.5 et 4.4.4.6			94 113	87 354
Comptes courants	4.4.4.5 et 4.4.4.6			5 134	6 807
Dettes fournisseurs	4.4.4.5			107 793	69 725
Dettes fiscales et sociales	4.4.4.5			38 178	25 178
Autres dettes	4.4.4.5			803	547
Produits constatés d'avance	4.4.4.5			306	51
PASSIFS COURANTS				246 431	189 761
Passifs non courants détenus en vue de la vente	4.4.4.5			1 534	
TOTAL PASSIF				436 579	331 721

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

4.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

en k€	Notes	2018/2019	2017/2018
Disponibilités	4.4.4.5 et 4.4.4.6	51 156	33 625
Découverts bancaires	4.4.4.5 et 4.4.4.6	-66 509	-36 461
Trésorerie à l'ouverture		-15 353	-2 836
Résultat net de l'ensemble consolidé avant quote-part de résultat MEEQ		6 700	6 489
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.4.4.2 et 4.4.5.3	1 143	526
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	4.4.5.4	-102	-133
Charge d'impôt exigible	4.4.5.6 et 4.4.5.7	507	507
Variation des impôts différés	4.4.5.6 et 4.4.5.7	2 271	2 990
Réintégration liée à l'endettement financier		6 320	4 925
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		-287	-165
Capacité d'autofinancement avant impôt		16 552	15 139
Impôt versés		-1 254	-1 966
Capacité d'autofinancement		15 298	13 173
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0	0
Variation de stock	4.4.4.4	-46 594	-13 987
Variation des créances d'exploitation	4.4.4.5	-16 999	-55 528
Variation des dettes d'exploitation	4.4.4.5	46 839	14 826
Variation du BFR		-16 754	-54 689
Flux de trésorerie généré par l'activité		-1 456	-41 516
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.4.4.3	-1 790	-854
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.4.5.4	248	213
Acquisitions d'immobilisations financières	4.4.4.2	-3 542	-316
Cessions d'immobilisations financières	4.4.4.3	59	10
Acquisitions / Cessions de sociétés nettes de trésorerie	(1)	-2 953	-2 048
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-7 978	-2 995
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 856	-1 504
Dividendes versés aux minoritaires		-486	-62
Souscription TSSDI	(2)	9 950	10 112
Frais d'émission du TSSDI		-6	-371
Intérêts financiers nets payés	(3)	-5 834	-3 979
Nouveaux emprunts	4.4.4.6	62 434	52 783
Emprunt obligataire	4.4.4.6	0	0
Remboursement d'emprunts	4.4.4.6	-25 605	-14 130
Autres variations liées aux opérations de financement		5 707	-10 178
Actions propres		-671	27
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		43 633	32 698
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants		34 199	-11 813
Incidence de la variation des devises (+/-)		495	-704
Variation de trésorerie		34 694	-12 517
Trésorerie à la clôture		19 341	-15 353
Disponibilités	4.4.4.5 et 4.4.4.6	88 615	51 156
Découverts bancaires	4.4.4.5 et 4.4.4.6	-69 274	-66 509

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

(1) prix d'acquisition de la société BOWO en 03/2018, de Domaine de Louise et Oschterbour en 03/2019

(2) émission de TSSDI (cf note 4.4.4.7 de l'annexe)

(3) dont intérêts sur TSSDI de 1 197K€

4.3.5 Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Notes	Capital	Primes	Auto- détention	Ecart de conversion	Titres Super Subordonnées	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part mino ritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2017		15 139	638	(86)	(62)	-	23 904	39 533	3 160	42 693
Résultat de la période							5 505	5 505	978	6 483
Autres éléments du résultat global				(155)				(155)	(37)	(192)
Résultat global total		-	-	(155)	-		5 505	5 350	941	6 291
Variation périmètre et taux détention	(1)						359	359	(392)	(33)
Opérations sur Auto-détention	5.4.4.7			27				27		27
Emission des titres Super Subordonnées						12 280	(1 455)	10 825		10 825
Dividendes versés	5.4.4.7						(1 504)	(1 504)	(62)	(1 566)
Autres							93	93	60	153
Au 31 mars 2018		15 139	638	(214)	(62)	12 280	26 902	54 683	3 707	58 390
Résultat de la période							7 233	7 233	(644)	6 589
Autres éléments du résultat global				155	97			252	(4)	248
Résultat global total		-	-	155	97		7 233	7 485	(648)	6 837
Variation périmètre et taux détention	(1)						234	234	(633)	(399)
Opérations sur Auto-détention	5.4.4.7			(671)				(671)		(671)
Emission des titres Super Subordonnées						9 950	(1 402)	8 548		8 548
Dividendes versés	5.4.4.7						(1 856)	(1 856)	(486)	(2 342)
Autres							(1)	(1)	11	10
Au 31 mars 2019		15 139	638	(730)	35	22 230	31 110	68 422	1 951	70 373

(1) il s'agit des impacts des variations de pourcentage d'intérêt des filiales et notamment l'augmentation de capital de CAPELLI SUISSE en mars 2018, et correspond également au rachat des titres de la société Domaine de Louise ainsi que les impacts du changement de % de détention de L2C Développement réalisés lors de l'exercice clos en mars 2019.

L'information sur les TSSDI est faite en note [4.4.4.7](#) de l'annexe.



4.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2018/2019

Les comptes consolidés du 31 mars 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 juin 2019. L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/04/2018 au 31/03/2019.

4.4.1 Faits caractéristiques

Portés par une croissance organique de 15% avec un chiffre d'affaires de 186,8 M€, les résultats 2018/19 de CAPELLI progressent fortement. Le résultat opérationnel atteint 15,2 M€. La rentabilité opérationnelle s'élève à 8.1% du chiffre d'affaires pour 9.9% en N-1. Cette baisse de rentabilité s'explique par les investissements mis en place par le groupe sur les deux derniers exercices (Ouverture et développement d'agences).

- ✓ Dynamisme de croissance de toutes les implantations avec une accélération forte confirmée en Ile de France et un très bon démarrage des ouvertures récentes.
- ✓ Fort taux de commercialisation permettant de développer de nouveaux programmes plus rapidement avec notamment :
 - Un positionnement prix permettant de rester en ligne avec la solvabilité des clients.
 - Développement des ventes investisseurs institutionnels (hors social).
 - Poursuite du développement de l'activité résidence services avec plusieurs programmes (résidences seniors, affaires, étudiantes, hôtelières).

L'international (Suisse et Luxembourg) représente 66.5M€ soit une progression de +15%.

Les frais de structures sont bien maîtrisés ainsi, en intégrant les investissements de croissance importants consentis ces dernières années (renforcement des équipes avec 51 personnes recrutées sur l'exercice pour accompagner un quasi doublement du chiffre d'affaires en 2 ans, et sa structuration pour exécuter son projet de croissance.

Le résultat financier reflète la montée en puissance du nombre de programmes en cours et

les solutions de financement mises en place pour les accompagner.

Dans un contexte de forte croissance, la structure bilantielle reste maîtrisée avec des capitaux propres de 70,4 M€ et un endettement net de 114,8 M€ ; le gearing ressort ainsi à 1,63. Il traduit la forte croissance de l'activité du Groupe et ses ambitions pour les prochains exercices.

En Mai 2017 le groupe avait levé un EuroPP de 22M€ ainsi qu'un TSSDI de 12.3M€. Sur l'exercice 2018/2019, le Groupe a poursuivi le renforcement de ses moyens financiers avec la levée de 3 nouveaux TSSDI pour un total de 9,95M€ (22,23M€ en cumul au 31/03/2019). Ces levées de financement permettent de sécuriser les projets de développement du groupe et notamment les achats des prochaines opérations.

Sur l'exercice 2018/2019 le groupe a levé trois nouveaux emprunts obligataires via la société LANDEV1 pour un total de 30 M€.

En mars 2019, deux nouveaux emprunts ont également été signés sur LANDEV1 à hauteur de 30M€ et 20 MCHF pour lesquels les levées seront effectives sur l'exercice 2019/2020.

Trois émissions de Titres Super Subordonnés à durée indéterminée (TSSDI) ont été réalisées en cours d'année :

- En novembre 2018, 7 M€ au taux de 8.37%
- En Décembre 2018, 0,65M€ au taux de 8.37%
- En février 2019 : 2,3M€ au taux de 8.37%

L'un des principaux intérêts de ces émissions obligataire hybride est d'apporter une plus grande flexibilité pour accompagner le développement du Groupe tout en n'étant pas dilutive pour les actionnaires. Le remboursement des TSSDI étant à durée indéterminée, le remboursement interviendra à l'initiative de CAPELLI SA.



Ils donnent droit à un coupon annuel à taux fixe durant les 6 premières années. Ces titres sont comptabilisés en totalité en réserves consolidées. Mise en place d'un nouveau site internet et d'un outil de gestion complètement intégré permettant de fluidifier encore plus le processus de commercialisation des programmes.

Au cours de l'exercice, le Groupe CAPELLI a procédé au rachat d'action pour un total de 22 252 titres représentant 670 K€.

Le siège administratif basé à Champagne au mont d'Or sera transféré dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon au 58 avenue Foch début 2020.

Les articles et les communiqués publiés sur l'exercice sont disponibles sur le site www.groupe-capelli.com et www.actusnews.com/fr/communiqués/capelli

4.4.2 Evénements postérieurs à la clôture

Après 3 ans de développement, le groupe a fait l'acquisition d'un foncier sur la commune de St ANDRE les LILLE permettant de développer une opération de 39.000m² pour près de 100 M€ de chiffre d'affaires TTC (acquisition faite le 7 juin 2019).

4.4.3 Règles et méthode comptables

➤ PRINCIPES GENERAUX

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 mars 2019 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2018 et qui sont d'application obligatoire à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

Le Groupe a appliqué les normes, amendements et interprétations présentées ci-après qui sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er avril 2018. L'application de ces normes n'a pas eu d'incidence significative sur la situation financière ni sur la performance du Groupe.

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » cf. infra,
- IFRS 9 « Instruments financiers ». En effet, l'analyse effectuée n'a pas conduit à identifier de provisions complémentaires au titre des pertes attendues (le risque client est peu significatif), le Groupe détient des titres non consolidés concernant des sociétés en cours de liquidation, il ne réalise pas d'opérations de couvertures significatives, et aucune

restructuration de dettes n'est intervenue sur les exercices présentés

- Améliorations annuelles – cycle 2014-2016 (amendements IFRS 1 et IAS 28),
- IFRIC 22 « transactions en monnaie étrangère et avances versée ou reçues non remboursables,
- Amendements IFRS 2 - « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, interprétations et amendements adoptés par l'IASB et l'Union Européenne avant la date de clôture, ou non encore adoptés par l'Union Européenne, mais dont l'application anticipée aurait été possible, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date. Il s'agit principalement des normes et amendements suivants :

- IFRS 16 - contrats de locations, (a), adoptée par l'UE le 09/11/2017,
- Amendements à IFR 9 (a), adopté par l'UE le 26/03/2018,
- IFRIC 23 « comptabilisation des positions fiscales incertaines » (a), adoptée par l'UE le 24/10/2018,
- Améliorations annuelles – cycle 2015-2017 (a), adoptées par l'UE le 14 mars 2019,



- Amendements IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » adoptés par l'UE le 13/03/2019.
Amendements à IAS 1 et IAS 28 (b), « définition du caractère significatif », dont l'adoption par l'UE est prévue en 2019,
 - Amendement à IFRS 3 « définition d'une activité (b), dont l'adoption par l'UE est prévue en 2019.
- (a) application pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019,
- (b) application pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

Le Groupe a réalisé une analyse d'impact de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ». La norme pose les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires sur la base d'une analyse en cinq étapes successives :

- L'identification du contrat
- L'identification des différentes obligations de performance c'est-à-dire la liste des biens ou services que le vendeur s'est engagé à fournir à l'acheteur.
- La détermination du prix global du contrat
- L'allocation du prix global à chaque obligation de performance
- La comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts afférents lorsqu'une obligation de performance est satisfaite.

Au regard des dispositions spécifiques de la norme, l'analyse a porté sur l'identification des obligations distinctes et la détermination de la marge à l'avancement.

Les travaux relatifs à l'identification des impacts liés à l'application d'IFRS 15 ont amené à ne pas faire évoluer les méthodes de reconnaissance du chiffre d'affaires auparavant pratiquées, celles-ci étant conformes aux prescriptions de la norme IFRS 15. Ainsi la prise en compte du coût du foncier dans la détermination du taux d'avancement technique des opérations était déjà pratiquée par le Groupe.

Les travaux ont porté également sur l'analyse de l'impact de la norme IFRS 15 sur les contrats portés par les filiales à l'étranger (Suisse et Luxembourg). L'analyse n'a pas mis en évidence de modification à apporter à la méthode précédemment appliquée.

La mise en œuvre d'IFRS 9, de l'amendement IFRS 2 et d'IFRIC 22 pour les exercices ouverts à compter

du 1^{er} janvier 2018 n'a pas mis en évidence d'impacts significatifs.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Elle impose la comptabilisation au bilan de tous les contrats de location. Il n'y plus de distinction entre location simple et location financement.

Les principaux changements engendrés par cette nouvelle norme sont :

- La comptabilisation en actifs corporels des droits d'utilisation, et en dettes financières des passifs liés aux obligations locatives ;
- L'annulation de la charge annuelle de location avec en contre partie des charges d'intérêts et une charge d'amortissement.

La mise en œuvre de cette norme ne devrait pas avoir un impact significatif sur les agrégats présentés au compte de résultat, et notamment le résultat opérationnel courant, ni sur le montant des capitaux propres consolidés. En revanche, elle impactera les actifs immobilisés et la dette financière nette.

Le groupe a opté pour la méthode rétrospective simplifiée avec les mesures de simplification. L'impact sur les actifs et la dette financière nette devrait être entre 15 et 16 M€.

Le Groupe est toutefois dans l'attente de précisions sur des points structurants concernant le retraitement des contrats de location (durée des contrats de location, taux d'actualisation...). Pour information, le montant des engagements de loyers restant à payer s'élève à 16,3 M€.

Le groupe ne s'attend pas à ce que l'application d'IFRIC 23 et des améliorations -cycle 2015-2017 ait un impact sur les comptes.

Il n'existe pas de principes comptables contraires aux normes IFRS d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} avril 2018, non encore adoptées au niveau européen, et dont l'impact aurait été significatif sur les comptes de cet exercice.

Le comité d'interprétation des IFRS a pris une décision en mars 2019 concernant la norme IAS 23 et plus particulièrement l'activation des coûts d'emprunt dans le cadre d'un transfert progressif d'un bien construit. Cet IFRS IC a examiné tout particulièrement la comptabilisation des coûts



d'emprunt dans le cadre d'une activité de promotion immobilière. L'IFRS IC estime que les stocks (pour les lots invendus) ne peuvent être des « actifs qualifiés » contrairement aux pratiques habituelles du secteur.

Les comptes présentés ne tiennent pas compte de cette interprétation dans la mesure où elle est intervenue récemment. Le groupe CAPELLI est en cours d'analyse afin de déterminer l'impact de cette interprétation.

➤ PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES ENTREPRISES CONSOLIDEES

L'analyse du contrôle exclusif est effectuée selon les critères définis par la norme IFRS 10 (pouvoir direct ou indirect de diriger les politiques financières et opérationnelles des activités pertinentes, exposition à des rendements variables et capacité d'utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements). Ce contrôle est généralement présumé exister dans les sociétés dans lesquelles le groupe détient directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote de l'entreprise contrôlée. Pour apprécier ce contrôle, sont pris en compte les droits de vote potentiels immédiatement exerçables, y compris ceux détenus par une autre entité.

Les sociétés dans lesquelles le groupe a une influence notable sont mises en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans toutefois exercer un contrôle sur ses politiques. Elle est présumée lorsque le groupe

détient, directement ou indirectement, entre 20 % et 50 % des droits de vote.

L'analyse des partenariats (sociétés dont le capital est réparti entre 2 et 3 associés pour lesquelles les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint) effectuée selon les critères définis par la norme IFRS 11 a conduit à n'identifier que des co-entreprises, et pas d'activités conjointes. Les co-entreprises sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif en vertu de contrats, d'accords ou de clauses statutaires, même en l'absence de détention du capital, sont consolidées par intégration globale (il existe deux sociétés ad hoc au 31 Mars 2019 de droit Suisse).

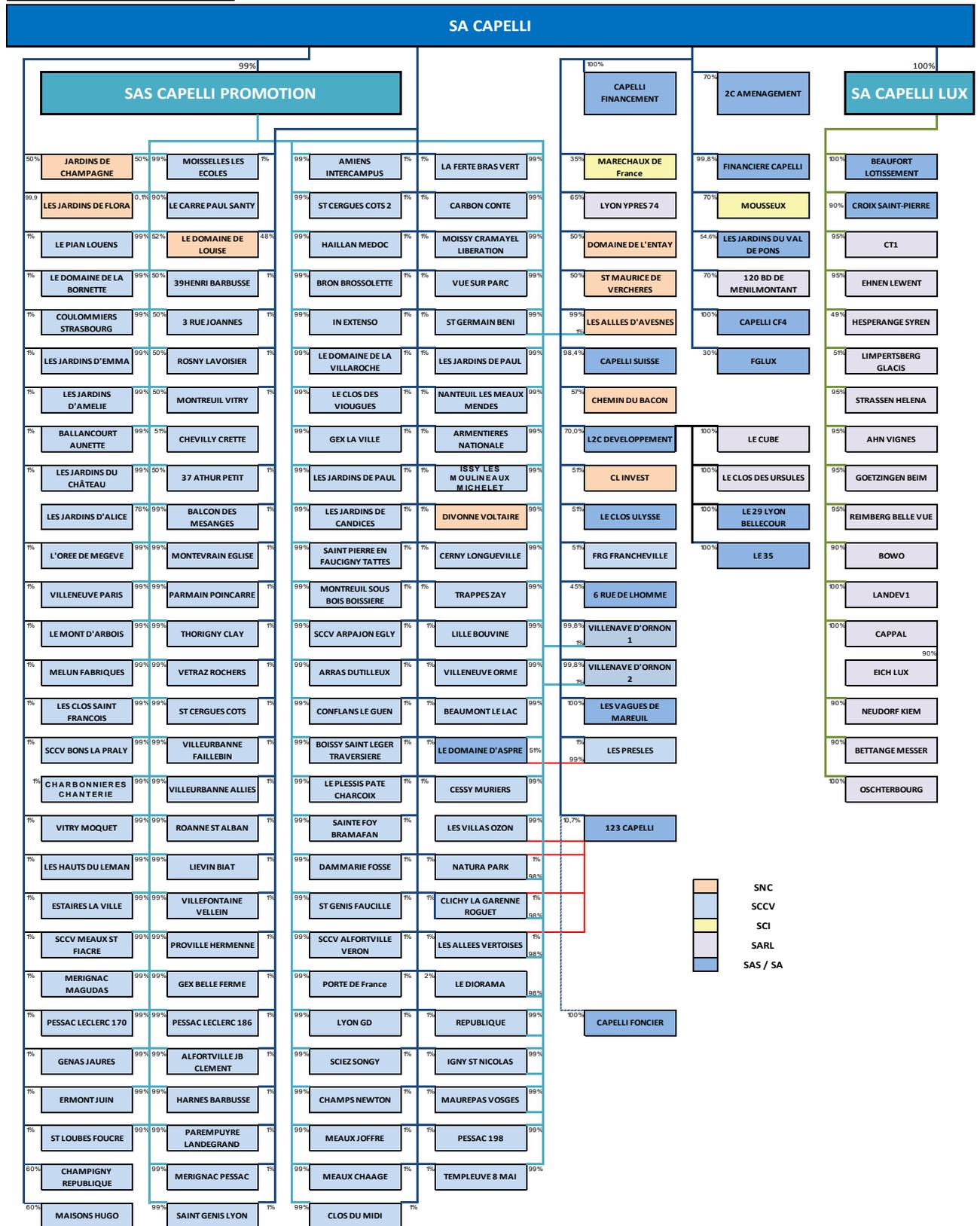
La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus le montant de la part qu'ils représentent dans les capitaux propres de la société associée, y compris le résultat de l'exercice, et le goodwill, le cas échéant.

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminés dans les comptes consolidés.

Cette élimination est réalisée en totalité si l'opération est réalisée entre deux entreprises intégrées globalement. Aucune élimination n'est opérée pour les sociétés mises en équivalence, à l'exception des cessions internes avec marge.

➤ REGLES ET METHODES D'ÉVALUATION

Périmètre de consolidation



La société CAPELLI FONCIER est une société ad hoc contrôlée exclusivement par le groupe CAPELLI et donc à ce titre inclus dans le périmètre de consolidation.



Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
<i>SAS FINANCIERE CAPELLI</i> <i>Siret : 38440234300022</i>	99,80%	99,80%	I.G.	99,80%	99,80%
<i>SAS CAPELLI PROMOTION</i> <i>Siret : 43263147100021</i>	99,00%	99,00%	I.G.	99,00%	99,00%
<i>SAS 2C AMENAGEMENT</i> <i>Siret : 43799976600011</i>	70,00%	70,00%	I.G.	70,00%	70,00%
<i>SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE</i> <i>Siret : 49820785100011</i>	100,00%	99,50%	I.G.	100,00%	99,50%
<i>SNC LE DOMAINE DE L'ENTAY</i> <i>Siret : 49820956900019</i>	50,00%	50,00%	M.E	50,00%	50,00%
<i>SAS CAPELLI FINANCEMENT</i> <i>Siret : 53828692300015</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
<i>SCCV LES JARDINS D'EMMA</i> <i>Siret : 53849064000017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LES JARDINS D'AMELIE</i> <i>Siret : 53517649900015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LES HAUTS DU LEMAN</i> <i>Siret : 79089583300016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LE CLOS ST FRANCOIS</i> <i>Siret : 75218898700016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV L'OREE DE MEGEVE</i> <i>Siret : 79149870200012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LE CARRE PAUL SANTY</i> <i>Siret : 53814061700019</i>	90,00%	89,10%	I.G.	90,00%	89,10%
<i>SA CAPELLI SUISSE</i> <i>N° inscription : CHE-298.227.858</i>	98,00%	98,44%	I.G.	98,00%	98,44%
<i>SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE</i> <i>Siret : 79983356100019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LE MONT D'ARBOIS</i> <i>Siret : 79746011000019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LE CLOS DU MIDI</i> <i>Siret : 79817410800018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LES JARDINS DU CHATEAU</i> <i>Siret : 80177788900016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SNC CL INVEST</i> <i>Siret : 80043014200011</i>	51,00%	51,00%	I.G.	51,00%	51,00%
<i>SAS L2C DEVELOPPEMENT</i> <i>Siret : 79913430900019</i>	70,00%	70,00%	I.G.	62,55%	50,00%



Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS <i>Siret : 53372706100012</i>	54,60%	37,50%	I.G.	54,60%	37,50%
SCI MOUSSEUX <i>Siret : 79350156000015</i>	70,00%	70,00%	I.G.	70,00%	70,00%
SNC CHEMIN DU BACON <i>Siret : 79818170700018</i>	57,14%	40,00%	I.G.	57,14%	40,00%
SA CAPELLI LUX <i>RCS Lux : B 181700</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SCCV LES JARDINS D'ALICE <i>Siret : 80320211800011</i>	76,00%	75,24%	I.G.	76,00%	75,24%
SNC LES JARDINS DE FLORA <i>Siret : 80495051700016</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SNC LES ALLEES D'AVESNES <i>Siret : 80252243300019</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SARL LE CLOS DES URSULES <i>Siret : 81022911200018</i>	100,00%	70,00%	I.G.	100,00%	50,00%
SARL LE CUBE <i>Siret : 80795277500011</i>	100,00%	70,00%	I.G.	100,00%	50,00%
SAS CAPELLI FONCIER <i>N° inscription : CHE-195.507.781</i>	0,00%	0,00%	I.G.	0,00%	0,00%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT <i>RCS Lux : B 138087</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SAS IN EXTENSO <i>Siret : 81768498800014</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LE DIORAMA <i>Siret : 81789706900016</i>	99,00%	98,02%	I.G.	99,00%	98,01%
SCCV LE DOMAINE DE VILLAROCHE <i>Siret : 81818785800019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES <i>Siret : 81768934200019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS SAINT LOUIS <i>Siret : 81804087500010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV FRG FRANCHEVILLE <i>Siret : 79800427100028</i>	51,00%	51,00%	I.G.	51,00%	51,00%
SCCV LES VILLAS D'OZON <i>Siret : 81139784300012</i>	99,00%	98,02%	I.G.	99,00%	98,12%
SAS LE DOMAINE D'ASPRES <i>Siret : 81934074600018</i>	51,00%	50,49%	I.G.	51,00%	50,49%



Sociétés Consolidées	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolid.	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2019	31/03/2019		31/03/2018	31/03/2018
SCCV NATURA PARK <i>Siret : 81395787500012</i>	99,00%	98,02%	I.G	99,00%	98,12%
SCCV PRESLES <i>Siret :33099540800037</i>	100,00%	50,99%	I.G	100,00%	50,99%
SA 123 CAPELLI <i>Siret :81779095900016</i>	10,70%	10,70%	M.E	10,70%	10,70%
SARL 120 BOULEVRAD MENILMONTANT <i>Siret : 81265304600019</i>	70,00%	70,00%	I.G	51,00%	51,00%
SAS CAPELLI CF4 <i>Siret :81333258200010</i>	100,00%	100,00%	I.G	100,00%	100,00%
SA CROIX DE SAINT PIERRE <i>RCS Lux : B 204506</i>	90,00%	90,00%	I.G	90,00%	90,00%
SAS LE 29 LYON BELLECOUR <i>Siret : 81435797600012</i>	100,00%	70,00%	I.G.	100,00%	50,00%
SCCV ARPAJON EGLY <i>Siret : 82273998300010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT <i>Siret : 82274034600017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV ARRAS DUTILLEUX <i>Siret : 82277533400011</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV CONFLANS LE GUEN <i>Siret : 82274011400019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV BOISSY SAINT LEGER TRAVERSIERE <i>Siret : 82274051000018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET <i>Siret : 82274071800017</i>	99,00%	98,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX <i>Siret : 82274094000017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV SAINTE FOY BRAMAFAN <i>Siret : 82275889200019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LA FERTE BRAS VERT <i>Siret : 82274347200018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV CARBON CONTE <i>Siret : 82273875300018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV MOISSY CRAMAYEL LIBERATION <i>Siret : 82274269800019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV VUE SUR PARC <i>Siret : 82276488200012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LES ALLEES VERTOISES <i>Siret : 82277324800015</i>	99,00%	98,01%	I.G.	100,00%	99,01%



Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
<i>SCCV SAINT GERMAIN BENI</i> <i>Siret : 82276486600015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LES JARDINS DE PAUL</i> <i>Siret : 82277332100010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES</i> <i>Siret : 82274199700016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV TEMPLEUVE 8 MAI</i> <i>Siret : 82274429800016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LES JARDINS DE CANDICE</i> <i>Siret : 82277312300010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV SAINT PIERRE EN FAUCIGNY TATTES</i> <i>Siret : 82274364700015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE</i> <i>Siret : 82274387800016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SASU LE 35</i> <i>Siret : 82279352700018</i>	100,00%	70,00%	I.G.	100,00%	50,00%
<i>SARL CT1</i> <i>RCS Lux : B 209746</i>	95,00%	95,00%	I.G.	95,00%	95,00%
<i>SARL EHNNEN LEWENT</i> <i>RCS Lux : B 209756</i>	95,00%	95,00%	I.G.	95,00%	95,00%
<i>SAS LE CLOS ULYSSE</i> <i>Siret : 82830614200013</i>	51,00%	51,00%	I.G.	51,00%	51,00%
<i>SCCV 39 HENRI BARBUSSE</i> <i>Siret : 81194126900029</i>	51,00%	50,49%	I.G.	51,00%	50,49%
<i>SNC DOMAINE DE LOUISE</i> <i>Siret : 82773571300014</i>	100,00%	99,48%	I.G.	52,00%	51,48%
<i>SCCV PORTE DE France</i> <i>Siret : 83219236300014</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV DAMMARIE FOSSE</i> <i>Siret : 83216124400013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN</i> <i>Siret : 83215255700019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV ALFORTVILLE VERON</i> <i>Siret : 83218199400019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV SAINT CERGUES COTS 2</i> <i>Siret : 83166000600014</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV LE BALCON DES MESANGES</i> <i>Siret : 83036845200017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
<i>SCCV CESSY MURIERS</i> <i>Siret : 83036290100019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%



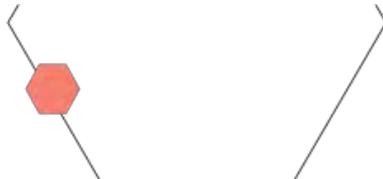
Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
SCCV ARMENTIERES NATIONALE <i>Siret : 82874815200018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV ISSY LES MOULINEAUX MICHELET <i>Siret : 8287527740012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV DIVONNE VOLTAIRE <i>Siret : 82871747000011</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV TRAPPES ZAY <i>Siret : 83216179800018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LILLE BOUVINE <i>Siret : 83216050100017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV VILLENEUVE ORME <i>Siret : 83216231700016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV BEAUMONT LE LAC <i>Siret : 83218805600010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV CHEVILLY CRETTE <i>Siret : 83165603800013</i>	51,00%	50,49%	I.G.	51,00%	50,49%
SCCV CHARBONNIERES CHANTERIE <i>Siret : 83203945700011</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCI 37 ARTHUR PETIT <i>Siret : 81012130100024</i>	51,00%	50,49%	I.G.	51,00%	50,49%
SARL HESPERANGE SIREN <i>RCS Lux : B 216554</i>	49,00%	49,00%	M.E.	49,00%	49,00%
SARL LIMPERSBERG GLACIS <i>RCS Lux : B 216007</i>	51,00%	51,00%	I.G.	49,00%	49,00%
SARL STRASSEN HELENA <i>RCS Lux : B 2016045</i>	95,00%	95,00%	I.G.	95,00%	95,00%
SARL AHN VIGNES <i>RCS Lux : B 218501</i>	95,00%	95,00%	I.G.	95,00%	95,00%
SARL GOETZINGEN BEIM <i>RCS Lux : B 218505</i>	95,00%	95,00%	I.G.	95,00%	95,00%
SARL REIMBERG BELLE VUE <i>RCS Lux : B 218544</i>	95,00%	95,00%	I.G.	95,00%	95,00%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1 <i>Siret : 83051931000023</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2 <i>Siret : 83079591000025</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SCCV ROSNY LAVOISIER <i>Siret : 83350711400019</i>	51,00%	50,50%	I.G.	51,00%	50,50%



Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
SCCV 3 RUE JOANNES <i>Siret : 83384788200010</i>	51,00%	50,50%	I.G.	51,00%	50,50%
SCCV MONTREUIL VITRY <i>Siret : 83416819700012</i>	51,00%	50,50%	I.G.	51,00%	50,50%
SCCV COULOMMIERS STRASBOURG <i>Siret : 83446223600011</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV BALLANCOURT AUNETTE <i>Siret : 83446393700013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SAS 6 RUE DE L'HOMME <i>Siret : 83492580200011</i>	45,00%	45,00%	M.E.	65,00%	65,00%
SCCV BONS LA PRALY <i>Siret : 83490708100014</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV PROVILLE HERMENNE <i>Siret : 83490655400011</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV MELUN FABRIQUES <i>Siret : 83490572100017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV ESTAIRES LA VILLE <i>Siret : 83539391900013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV MEAUX SAINT FIACRE <i>Siret : 83539452900019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV VITRY MOQUET <i>Siret : 83537563500017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV AMIENS INTERCAMPUS <i>Siret : 83537437200018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV MONTEVRAIN EGLISE <i>Siret : 83812405500016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV VETRAZ ROCHERS <i>Siret : 83812289300012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV GEX BELLE FERME <i>Siret : 83812442800015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LIEVIN BIAT <i>Siret : 83812584700015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV LYON GD <i>Siret : 83812107700013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV MERIGNAC MAGUDAS <i>Siret : 83812473300018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV PARMAIN POINCARRE <i>Siret : 83812191100013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%



Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
SCCV THORIGNY CLAY <i>Siret : 83812371900018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 170 <i>Siret : 83812312300013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV VILLENEUVE PARIS <i>Siret : 83815407800011</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV GEX LA VILLE <i>Siret : 83815387200018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 186 <i>Siret : 83815415100016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV ROANNE SAINT ALBAN <i>Siret : 83815418500014</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV SAINT GENIS FAUCILLE <i>Siret : 83815393000014</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE FAILLEBIN <i>Siret : 83815377300018</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SAS FG LUX <i>Siret : 83439180700015</i>	30,00%	30,00%	M.E.	100,00%	100,00%
SARL BOWO <i>RCS Lux : B 197168</i>	100,00%	90,00%	I.G.	100,00%	90,00%
SCCV VILLEURBANNE ALLIES <i>Siret : 83822534000010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SCCV SAINT CERGUES COTS <i>Siret : 83815401100012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	100,00%	99,01%
SARL LANDEV 1 <i>RCS Lux : B 222566</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SARL CAPPAL <i>RCS Lux : B 222953</i>	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SARL EICH LUX <i>RCS Lux : B 223099</i>	90,00%	90,00%	I.G.	90,00%	90,00%
SARL NEUDORF KIEM <i>RCS Lux : B 225020</i>	90,00%	90,00%	I.G.	N/A	N/A
SARL LYON YPRES 74 <i>Siret : 83991159100015</i>	65,00%	65,00%	I.G.	N/A	N/A
SCCV ERMONT JUIN <i>Siret : 84074033600010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV HARNES BARBUSSE <i>Siret : 84076348600015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A



Sociétés Consolidées	% de contrôle 31/03/2019	% d'intérêts 31/03/2019	Méthode de consolid.	% de contrôle 31/03/2018	% d'intérêts 31/03/2018
SAS LES VAGUES DE MAREUIL <i>Siret : 84131020400018</i>	100,00%	100,00%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LOUBES FOUCRE <i>Siret : 84124782800012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV CERNY LONGUEVILLE <i>Siret : 84127532400017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV HAILLAN MEDOC <i>Siret : 84223095500010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV BRON BROSSOLETTE <i>Siret : 84223253000019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV SCIEZ SONGY <i>Siret : 84286995000019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV CHAMPS NEWTON <i>Siret : 84288750700015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PAREMPUYRE LANDEGRAND <i>Siret : 84286925700019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MEAUX JOFFRE <i>Siret : 84289902300019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LE PIAN LOUENS <i>Siret : 84286931500015</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SNC REPUBLIQUE <i>Siret : 81530732700016</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV GENAS JAURES <i>Siret : 84223214200013</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MOISSELLES LES ECOLES <i>Siret : 84461150900010</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PESSAC LECLERC 198 <i>Siret : 84460019700017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MAUREPAS VOSGES <i>Siret : 84458457300019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV IGNY SAINT NICOLAS <i>Siret : 84461221800017</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MAISONS HUGO <i>Siret : 84948811900017</i>	60,00%	60,00%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MERIGNAC PESSAC <i>Siret : 84951593700019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A

Sociétés Consolidées	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolid.	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2019	31/03/2019		31/03/2018	31/03/2018
<i>SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE</i> <i>Siret : 84951596000011</i>	60,00%	60,00%	I.G.	N/A	N/A
<i>SCCV MEAUX CHAAGE</i> <i>Siret : 84951594500012</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
<i>SCCV SAINT GENIS LYON</i> <i>Siret : 84073989000019</i>	100,00%	99,01%	I.G.	N/A	N/A
<i>SCI MARECHAUX DE France</i> <i>Siret : 84235829300012</i>	35,00%	35,00%	M.E.	N/A	N/A
<i>SARL OSCHTERBOUR</i> <i>RSC Lux : B 119214</i>	100,00%	100,00%	I.G.	N/A	N/A
<i>SARL BETTANGE MESSER</i> <i>RCS Lux : B 229572</i>	90,00%	90,00%	I.G.	N/A	N/A

Compte-tenu du Preferred Supplier Agreement conclu entre CAPELLI SUISSE et CAPELLI FONCIER, le groupe dispose, comme dans l'exercice précédent, d'un contrôle exclusif lui permettant d'appliquer la méthode de l'intégration globale.

Dates d'arrêté comptable

Toutes les sociétés clôturent au 31 mars à l'exception des sociétés suivantes :

- SCI MOUSSEUX
- SCI DES MARECHAUX DE FRANCE

Quelques sociétés constituées au cours du 1^{er} trimestre 2019 ont un premier exercice supérieur à 12 mois et clôtureront au 31 Mars 2020. Il s'agit des sociétés suivantes :

En France :

- SCCV MERIGNAC PESSAC
- SCCV MEAUX CHAAGE
- SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE
- SCCV MAISON HUGO

Au Luxembourg :

- Néant

En Suisse :

- Néant

Dans le cadre de la consolidation des comptes du Groupe, ces sociétés ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2019.

Modification du pourcentage d'intérêt

Modification à la hausse du pourcentage d'intérêt :

- SAS LES VAGUES DE MAREUIL : Acquisition 49% des titres par la SA CAPELLI portant la participation à 100% des titres.
- SNC LE DOMAINE DE LOUISE : Acquisition de 48% des titres par la SA CAPELLI portant la participation du Groupe à 100%.
- SAS L2C : Acquisition de 20% des titres par la SA CAPELLI portant la participation du groupe à 70%.

La méthode de consolidation par intégration globale reste inchangée.

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- SAS FG LUX : vente de 70% des titres détenus par CAPELLI SA à la SA JCC PARTICIPATIONS, portant la détention à 30%
- SAS 6 RUE DE LHOMME : vente de 20% des titres détenus par CAPELLI SA à la SARL OSCAR DEVELOPPEMENT, portant la détention du Groupe à 45%,

La société FG LUX, bien que détenue à hauteur de 30% reste intégrée selon la méthode de l'intégration globale du fait de l'existence d'un engagement de CAPELLI SA sur un contrat de crédit-bail.

Concernant la société 6 rue de l'Homme, la baisse du taux de 20% entraîne un changement de méthode



de consolidation de l'intégration globale vers la mise en équivalence.

Prise de participation au cours de l'exercice

Prises de participations directes :

- SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE prise de participation à hauteur de 60% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MAISONS HUGO prise de participation à hauteur de 60% des titres par CAPELLI SA.
- SARL LYON YPRES 74 prise de participation à hauteur de 65% des titres par CAPELLI SA.
- SCI DES MARECHAUX DE France prise de participation à hauteur de 35% des titres par CAPELLI SA

Prises de participations indirectes

- SCCV ERMONT JUIN : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV HARNES BARBUSSE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SNC REPUBLIQUE : pris de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CERNY LONGUEVILLE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ST LOUBES FOUCRE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BRON BROSELETTE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV GENAS JAURES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV HAILLAN MEDOC : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SCIEZ SONGY : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MEAUX JOFFRE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PAREMPUYRE LANDEGRAND : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CHAMPS NEWTON : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.

- SCCV LE PIAN LOUENS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MAUREPAS VOSGES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV IGNY ST NICOLAS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PESSAC LECLERC 198 : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MOISEELLES LES ECOLES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MERIGNAC PESSAC : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MEAUX CHAAGE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SARL NEUDORF KIEM (Luxembourg) : 90% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL BETTANGE MESSER (Luxembourg) : 90% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SA OSCHTERBOURG (Luxembourg) : Acquisition de 100% des titres par CAPELLI LUX SA

L'acquisition des titres de la SA OSCHTERBOURG a été faite au prix de 2 523 K€ et a eu pour conséquence la comptabilisation d'un écart d'évaluation sur les stocks à hauteur de 3 553 K€.

Liquidations ou cessions de participations, sorties de périmètre

Les sociétés suivantes ont été dissoutes ou liquidées au cours de l'exercice sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe :

- SCCV Le Clos Fleury
- SCCV Le Clos Sainte Catherine
- SCCV Le Près des Marguerite
- SCCV Le Clos Saint Michel
- SCCV Les Villas du Moulin
- SCCV Les Résidences du Verger

La SNC Saint Maurice Verchère, la SNC Orange, la SCCV Les Allées du Marquis, SCCV Le Clos Scotti et les Résidences de Pierre Longue été sorties du périmètre.

La SAS Le Patio, la SAS Le 386, la SARL Capelli AQUITAINE, la SAS Capelli HAUTS DE France et BOWO2 ont fait l'objet d'une TUP dans leur société mère respective sur l'exercice.

Ces opérations de sorties de périmètre n'ont pas eu d'impact significatif dans les comptes

Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

- L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction sur la base des bilans financiers validés par la Direction Générale,
- La dépréciation des comptes de stocks,
- Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables.
- Les indemnités de départ en retraite
- Les provisions pour risques et charges

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

Conversion des états financiers

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro.

Les états financiers des filiales ont été convertis en euros en utilisant le taux de clôture pour les postes de bilan autres que les capitaux propres, le taux moyen de l'exercice pour le compte de résultat et le taux historique pour les composantes de capitaux propres autre que le résultat.

Les différences résultant de la conversion des états financiers des filiales sont enregistrées dans une rubrique distincte du tableau des variations des capitaux propres, « écarts de conversion ». Les mouvements de l'exercice sont présentés sur une ligne distincte, dans les autres éléments du résultat global.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition. La durée d'amortissement généralement retenue est de 1 à 5 ans en mode linéaire.

Ecarts d'acquisitions

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la norme IFRS 3R. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Il peut correspondre à une différence négative, il s'agira alors d'un écart d'acquisition négatif (badwill) qui serait alors enregistré directement en compte de résultat au cours de l'exercice

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Les écarts d'acquisition ne sont pas significatifs dans le groupe CAPELLI.

Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charges opérationnelles et est non réversible.

Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », la valeur brute des éléments corporels de l'Actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Les immeubles de placement ont été retraités selon la norme IAS 40, en retenant comme méthode celle du coût amorti.

Le groupe fait procéder périodiquement à des expertises externes, par des professionnels indépendants.

L'amortissement est calculé suivant le mode linéaire fondé sur la durée d'utilisation probable des différentes catégories d'immobilisations.

Les durées d'amortissement retenues pour les immobilisations sont les suivantes :

Les immobilisations corporelles n'ont fait l'objet d'aucune réévaluation.



Catégorie	Mode	Durée
Constructions - Structure	Linéaire	40 ans
Constructions - Façades	Linéaire	20 ans
Constructions - IGT	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans
Matériel et Outillage	Linéaire	3 à 4 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 8 ans

Immobilisations financières (hors sociétés mises en équivalence) :

En application de la norme IFRS 9, les actifs financiers non courants sont ventilés en 3 catégories, en fonction du modèle de gestion retenu par le groupe : :

- Actifs financiers évalués au coût amorti :

Il s'agit des actifs financiers dont l'objectif du modèle économique est de percevoir des flux contractuels, et dont les conditions contractuelles prévoient à des dates spécifiées des flux correspondant uniquement à des remboursements en capital et en intérêts. Ils correspondent aux prêts, dépôts et cautionnements., et créances immobilisées.

Le coût amorti est déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif tel que défini par la norme IFRS 9. Ce taux est déterminé lors la mise en place du contrat lié. Une dépréciation est constatée, lorsque les flux de trésorerie attendus sont inférieurs à la valeur comptable.

- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat :

Cette catégorie comprend les titres non consolidés la juste valeur est déterminée par rapport au niveau 3 de juste valeur définie par la norme IFRS 13. En pratique, les titres non consolidés correspondent essentiellement à des sociétés en fin de programme, dont la juste valeur est proche de la valeur liquidative.

- Actifs financiers évalués à la juste valeur, avec constatation en autres éléments du résultat global :

Aucun actif financier ne rentre dans cette catégorie sur les exercices présentés.

Stocks

TERRAIN (activité lotissement)

Les terrains sont évalués à leur coût de revient, soit le Prix d'acquisition augmenté des Frais financiers et des Impenses (frais d'aménagement et de construction).

Une provision pour dépréciation des stocks est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

PROMOTION et RENOVATION (contrats clients non signés)

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) pour chaque programme ou tranches de programme. Ils comprennent également les frais financiers afférents aux financements dédiés aux opérations ainsi que les frais de gestion liés à l'étude et à l'administration du programme. Une provision pour dépréciation est constituée quand l'opération concernée doit se solder par une perte à terminaison.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers techniques et administratifs peuvent être incorporés aux stocks. Ces frais sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux et de gestion de projet, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagés postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain.

Quatre critères (non cumulatifs) ont été définis pour sélectionner les programmes immobiliers éligibles à l'intégration en stocks de ces frais fixes indirects :

- Existence d'un compromis d'achat signé, d'une délibération d'Etat, ou Achat du foncier.
- Demande préalable au dépôt du Permis de Construire
- Dépôt du permis de construire
- Permis de Construire obtenu (en cours de purge de recours et de retrait)

Créances clients

Les créances clients sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale historique.



Les avances reçues au niveau de l'activité promotion viennent en diminution des créances clients correspondantes.

Dépréciation des clients :

Les provisions pour dépréciation des créances clients sont comptabilisées pour tenir compte des pertes attendues.

Le risque crédit est apprécié à chaque clôture, et tient compte des garanties reçues, le cas échéant.

En pratique, le risque client étant non significatif, la mise en œuvre de la norme IFRS 9 n'a pas conduit à constater de provisions complémentaires au titre des pertes attendues.

Accords de compensation :

Néant.

Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risques, mobilisables ou cessibles à très court terme. Il s'agit des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement. Ces placements sont en Euro et ne présentent pas de risques de pertes de valeur significatifs.

Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes.

Les valeurs mobilières de placements sont évaluées à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat lorsque l'impact est significatif. Le groupe retient, dans son évaluation à la juste valeur, le cours à la date de clôture ou les valeurs liquidatives pour les actifs de trésorerie placés dans les OPCVM. Le poste trésorerie et équivalents de trésorerie intègre les « fonds monétaires euros » lorsque les critères recommandés par l'AMF sont respectés (volatilité et sensibilité très faibles).

Indemnités de départ à la retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés en « provision pour risques et charges ». Ils ont été évalués à partir des éléments suivants :

- La Convention Collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;

- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire annuel brut ;
- Les dispositions du Code du Travail ;
- Un taux de rotation de l'effectif

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation, de 1.5 % pour l'exercice clos au 31 mars 2019, de tables de mortalité et d'une augmentation moyenne des salaires de 3 % par an. Un taux moyen de charges sociales de 43 % a par ailleurs été appliqué pour l'ensemble des salariés.

Les dirigeants de sociétés ne sont pas inclus dans le calcul des provisions.

Les écarts actuariels liés aux modifications des hypothèses actuarielles et aux effets d'expérience sont constatés en autres éléments du résultat global et l'impact des changements de régime est constaté immédiatement en résultat consolidé.

Aucun changement de régime n'est intervenu sur les exercices présentés

Le Groupe CAPELLI n'a pas versé de cotisations à un fonds.

Crédit-bail et location financière

Seul les crédits baux d'un montant significatif ont été retraités dans les comptes.

Imposition différée

Les impôts différés sont calculés suivant la méthode du report variable. Ils sont constatés dans le compte de résultat et au bilan pour tenir compte :

- Des déficits reportables ;
- Des décalages temporaires existant entre le résultat fiscal et le résultat comptable ;
- Des retraitements retenus pour l'établissement des comptes consolidés ;
- De l'élimination de l'incidence des opérations comptabilisées pour la seule application des législations fiscales.

Les pertes fiscales reportables ne font l'objet de la reconnaissance d'un impôt différé – Actif au bilan, que si elles pourront être imputées sur des différences fiscales futures, lorsqu'il existe une probabilité raisonnable de les imputer sur des résultats fiscaux futurs (dans la limite de 5 années et en tenant compte des dispositions fiscales concernant les possibilités d'utilisation), ou lorsqu'il

existe des possibilités d'optimisation fiscale à l'initiative de la société.

Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

Les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires définis par la norme IFRS 15 sont définis sur la base d'une analyse en cinq étapes successives :

- L'identification du contrat.
- L'identification des différentes obligations de performance c'est-à-dire la liste des biens ou services distincts que le vendeur s'est engagé à fournir à l'acheteur.
- La détermination du prix global du contrat.
- L'allocation du prix global à chaque obligation de performance.
- La comptabilisation du chiffre d'affaires lorsqu'une obligation de performance est satisfaite.

L'application de la norme IFRS 15 n'a pas remis en cause le principe de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux pour les activités de la promotion immobilière sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

En pratique, les règles de reconnaissance du chiffre d'affaires selon les principales obligations de performance identifiées sont présentées ci-après :

ACTIVITE PROMOTION et RENOVATION

Le groupe CAPELLI reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement pour les opérations de vente en l'état futur d'achèvement qui constitue la majeure partie du Chiffre d'affaires du Groupe. Cet avancement tient compte à la fois de l'avancement technique de l'opération et de l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes notariés.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé y compris le terrain par rapport au prix de revient budgété y compris le terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

ACTIVITE LOTISSEMENT

Le chiffre d'affaires est constaté lorsque le groupe a transféré le contrôle des lots, qui en pratique correspond à la signature de l'acte notarié. Une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

ACTIVITE LOCATION

Le chiffre d'affaires de cette activité marginale pour le Groupe est constaté de manière linéaire sur la durée du contrat.

Autres points :

Les modalités de reconnaissance du chiffre d'affaires font appel au jugement en matière de marges à l'avancement principalement.

Le Groupe intervient en tant que principal sur les différentes activités.

Il n'existe pas de composantes financement significative, ni de composantes variables sur les différentes activités.

Titres auto-détenus / actions propres

Les titres auto-détenus par le Groupe sont comptabilisés en déduction des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les éventuels profits ou pertes liés à l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation des titres auto-détenus sont comptabilisés directement en capitaux propres, nets de l'effet d'impôt le cas échéant, sans affecter le résultat.

Provisions

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur la base de leur montant actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation présente, résultant d'un fait générateur passé, qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

Une provision pour perte à terminaison est par ailleurs constatée lorsqu'il apparaît, en fonction des budgets financiers connus à la date de clôture de



l'exercice, qu'un programme sera finalement vendu à un prix inférieur à son coût de construction. Cette provision est égale à la quote-part de la perte non encore constatée dans les comptes à l'avancement de la société.

Conversion des états financiers

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro.

Les états financiers des filiales ont été convertis en euros en utilisant le taux de clôture pour les postes de bilan autres que les capitaux propres, le taux moyen de l'exercice pour le compte de résultat et le taux historique pour les composantes de capitaux propres autre que le résultat.

Les différences résultant de la conversion des états financiers des filiales sont enregistrées dans une rubrique distincte du tableau des variations des capitaux propres, « écarts de conversion ». Les mouvements de l'exercice sont présentés sur une ligne distincte, dans les autres éléments du résultat global.

Autres instruments financiers

Les instruments financiers concernent les actifs financiers, les passifs financiers, et les instruments dérivés (swaps, ...).

Les instruments financiers apparaissent dans plusieurs rubriques du bilan : actifs financiers non courants, autres actifs non courants, clients, autres créances et autres dettes (ex : variation de juste valeur des dérivés), dettes financières courantes et non courantes, fournisseurs, disponibilités et équivalents de trésorerie

- Actifs financiers :

La norme IFRS 9 ventile les actifs financiers en 3 catégories. Ces catégories sont décrites dans la note « immobilisations financières ».

Les actifs financiers courants (hors actifs liés aux dérivés) sont uniquement des actifs évalués au coût amorti.

- Passifs financiers :

Les dettes financières sont constatées au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif déterminé à la mise en place du contrat.

Les autres passifs financiers intégrés dans les autres rubriques du passif courant et non courant concernent essentiellement les dettes fournisseurs, et sont constatés au coût amorti, qui en pratique correspond au coût.

Pour information les seuls passifs comportant une composante financement significative sont les engagements de fin de carrière.

- Reclassements d'actifs et de passifs financiers :

Il n'a pas été effectué de reclassements d'actifs et de passifs financiers sur les exercices présentés entre les différentes catégories présentées ci-dessus.

Conformément à la norme IFRS 13, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories (cf. note 23), selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur :

☐ Niveau 1 : juste valeur calculée par référence à des prix cotés non ajustés sur un marché actif pour des actifs et passifs identiques ;

☐ Niveau 2 : juste valeur calculée par référence à des données observables de marché pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (prix cotés de niveau 1 ajustés), soit indirectement à savoir des données dérivées de prix, partir de techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables tels que des prix d'actifs ou de passifs similaires ou des paramètres cotés sur un marché actif ;

☐ Niveau 3 : juste valeur calculée par référence à des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (ex : partir de techniques de valorisation reposant pour tout ou partie sur des données non observables telles que des prix sur un marché inactif ou la valorisation sur la base de multiples pour les titres non cotés).

L'analyse effectuée conformément à la norme IFRS 13 n'a pas conduit à identifier un ajustement au titre du risque de non-exécution (risque de contrepartie et risque de crédit propre) dans l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers, des passifs financiers, et des dérivés (contreparties bancaires de 1er rang, dérivés non significatifs).

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note [4.4.7.4](#). Conformément à l'amendement



d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories en note 7.4 selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

Instruments dérivés de couverture

Le groupe a, sur les exercices présentés un contrat de swaps de couverture de taux sur la société Mousseux (locaux de Champagne aux Mont d'or) d'un montant de 1 534 K€ au 31 mars 2019. L'impact dans les comptes est non significatif.

Activités abandonnées ou en cours de cession

Les actifs destinés à être cédés sont constatés à la valeur la plus basse entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des frais de cession estimés. La société ne comptabilise plus les amortissements à compter de l'imputation dans cette rubrique.

Les tests de dépréciation sont effectués en comparant la valeur de l'actif net des actifs destinés à être cédés à la juste valeur nette des frais de cession.

Au 31 mars 2019, le siège administratif de la société situé à Champagne aux Mont D'or ainsi que le financement correspondant a été classé dans cette rubrique du fait de la décision de le déménager sur Lyon.

TSSDI

Principales caractéristiques du TSSDI émis en mai 2017 :

Date d'émission : 18 mai 2017

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 12 280 000 euros brut

Frais d'émission : 372 K€ brut

Rang, Maturité : Obligations perpétuelles subordonnées de dernier rang, ayant une durée indéterminée.

Remboursement des TSSDI :

- Remboursement : Uniquement en cas de liquidation de l'émetteur, de cession totale de l'entreprise à la suite d'une décision de redressement judiciaire ou liquidation

- Remboursement anticipé volontaire : à l'entière et seule discrétion de l'émetteur, et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (18 mai 2023).

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 18 mai 2017, (inclus) au 18 mai 2023 (exclus). Les intérêts non payés à l'échéance seront capitalisés.

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 18 mai 2023 (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Principales caractéristiques du TSSDI émis en novembre 2018 :

Date d'émission : 22 novembre 2018

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 7 000 000 euros brut

Frais d'émission : 3 K€ brut

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 18 mai 2017, (inclus) au 18 mai 2023 (exclus).

Taux d'intérêts fixes : 8,37 % (après prise en compte de la prime d'émission)

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 18 mai 2023 (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (12 décembre 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en décembre 2018 :

Date d'émission : 12 décembre 2018

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 650 000 euros brut

Frais d'émission : 3,1 K€ brut

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 12 décembre 2018 (inclus) au 12 décembre 2023 (exclus).

Taux d'intérêts fixes : 8,37 % (après prise en compte de la prime d'émission)

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 12 décembre 2023 (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (12 décembre 2023). De même, le



paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2019 :

Date d'émission : 28 février 2019

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 2 300 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 28 février 2019, (inclus) au 28 février 2024 (exclus).

Taux d'intérêts fixes : 8,37 %

Paiement des intérêts variables : paiement intervenant trimestriellement les 28 Mai, 28 Août, 28 Novembre et 28 Février de chaque année à compter de la première date de remboursement au Gré de l'émetteur. (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (28 février 2024). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Ces instruments financiers ont été traités dans les comptes du 31 mars 2019 comme des instruments de capitaux propres conformément à la norme IAS 32 en l'absence d'obligations contractuelles de remboursement du capital et des intérêts (le remboursement du capital et des intérêts est à l'initiative du Groupe). Ainsi, ont été constatés directement en capitaux propres le prix d'émission, les frais d'émission et les intérêts.

Détail des TSSDI

en k€	TSSDI
Souscrit en 2017/2018	12 280
Souscrit en 2018/2019	9 950
Total TSSDI au 31/03/2019	22 230

en k€	Intérêts Financiers TSSDI
Intérêts constatés en réserves au 03/2018	1 094
Intérêts payés sur l'exercice 03/2019	1 197
Intérêts passés en réserves sur l'exercice 03/19	1 400

Information sectorielle

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du groupe.

L'information par secteur opérationnel qui était précédemment présentée distinguait l'activité promotion avec le lotissement. Compte tenu de l'évolution de l'activité ces notions ne sont plus suivies par le Groupe.

Le Groupe a identifié à fin mars 2018 et fin mars 2019 au sens de la norme IFRS 8 sur l'information sectorielle représentatif de zone géographique : la France, la Suisse et le Luxembourg.

L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui, selon IFRS 8 « secteurs opérationnels », a été présenté dans le compte de résultat sectoriel.

La marge brute

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué des achats consommés.

Les achats consommés correspondent aux coûts directs liés aux opérations et notamment :

- Achats consommés de terrains et matières,
- Variations de stock,
- Frais d'acquisition,
- Constructions et travaux / VRD
- Honoraires
- Assurance DO
- Coûts d'emprunt des financements mis en place sur les opérations de Promotion et/ou de Lotissement,
- Impôts et Taxes,
- Autres dépenses pouvant se rattacher directement aux opérations.

4.4.4 Notes relatives au bilan

4.4.4.1 Ecart d'acquisition

Le poste écart d'acquisition s'analyse de la façon suivante :

Valeurs brutes - en k€	31/03/2018	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	31/03/2019
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

La mise en œuvre de tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciation.

4.4.4.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2018	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2019
Logiciels	460	-	-	145	-	-	605
Immobilisations incorporelles	460	-	-	145	-	-	605
Terrains	20	-	-	-	-	-	20
Constructions	3 705	-	(2 784)	181	-	-	1 103
Immeubles de placement	1 817	-	-	657	-	-	2 474
I.T.M.O.I.	35	-	-	-	-	-	35
Autres immobilisations corporelles	7 567	-	-	954	(209)	17	8 329
Immobilisations en cours	148	-	(177)	29	-	-	0
Immobilisations corporelles	13 292	-	(2 961)	1 821	(209)	17	11 961
Total valeurs brutes	13 752	-	(2 961)	1 967	(209)	17	12 566

En vue du futur transfert des bureaux de Champagne au Mont d'Or vers Lyon 6ème (Déménagement T4 2019),

Amortissements - en k€	31/03/2018	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2019
Logiciels	285	-	-	69	-	-	354
Immobilisations incorporelles	285	-	-	69	-	-	354
Constructions	668	-	(454)	170	-	-	384
Immeubles de placement	981	-	-	50	-	-	1 031
I.T.M.O.I.	24	-	-	7	-	-	31
Autres immobilisations corporelles	856	-	-	835	(63)	11	1 639
Immobilisations corporelles	2 529	-	(454)	1 062	(63)	11	3 084
Total amortissements	2 814	-	(454)	1 131	(63)	11	3 439

Un reclassement de 2 784 K€ en valeur brute et 454 K€ en amortissements soit une valeur nette comptable de 2 329 K€ a été effectué au 31 mars 2019 en bas de bilan en « Actifs détenus en vue de la vente. Il s'agit de l'immobilier occupé par le siège administratif du groupe qui a été mis en vente du fait du transfert du siège administratif à Lyon.

Valeurs nettes - en k€	31/03/2019	31/03/2018
Logiciels	251	175
Immobilisations incorporelles	251	175
Terrains	20	20
Constructions	719	3 037
Immeubles de placement	1 443	836
I.T.M.O.I.	4	11
Autres immobilisations corporelles	6 690	6 711
Immobilisations en cours		148
Immobilisations corporelles	8 876	10 763
Total valeurs nettes	9 127	10 938

IMMEUBLES DE PLACEMENT

en k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2018	1 817	(981)	836
Acquisitions de l'exercice	656	-	656
Dotations de l'exercice	-	(50)	(50)
31/03/2019	2 473	(1 031)	1 443

Comme indiqué dans la note « Immobilisations corporelles », les immeubles de placement sont constatés au coût amorti.

Au 31 mars 2017 la valeur de marché des Immeubles de placement, évaluée par un expert à 2 472 K€, est supérieure à leur valeur nette comptable. Il n'y a pas eu d'évolution de cette valeur sur l'exercice clos le 31 mars 2019

La principale méthode d'évaluation est celle de « rentabilité » qui consiste à déterminer la valeur locative susceptible d'être appliquée à l'immeuble puis à lui affecter un taux de capitalisation dans une fourchette de 8 à 11.5 % en fonction de la nature

des locaux (haut de fourchette pour les locaux commerciaux et bas de fourchette pour les locaux d'habitation).

Les revenus nets générés par la location des immeubles de placement se présentent comme suit :

en k€	2018/2019	2017/2018
Montant des produits des locations	113	113
Taxes foncières	(11)	(11)
Charges locatives	(10)	(7)
Revenus nets	92	95

4.4.4.3 Immobilisations financières

en k€	31/03/2018	Variation de périmètre	Reclass. Résultat	Distribution	Acquisition	Cessions	Ecart de change	31/03/2019
Titres non consolidés	280	-	-	-	253	-	-	533
Titres mis en équivalence	314	(5)	-	-	-	-	-	309
Dépôts & cautionnements	366	(12)	-	-	25	(59)	-	320
Prêts envers ses filiales	-	-	-	-	3 276	-	-	3 276
Valeur brutes	960	(17)	-	-	3 554	(59)	-	4 438
Provisions	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	960	(17)	-	-	3 554	(59)	-	4 438

La variation du périmètre correspond essentiellement à la sortie des filiales n'ayant plus d'activité et dont le pourcentage de détention ont conduit à l'exclusion du périmètre.

La valeur brute des titres non consolidés est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Selon IFRS 9 les titres non consolidés sont évalués à la juste valeur. Il s'agit essentiellement de titres de sociétés en cours de liquidation.

4.4.4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/19	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/19	Valeur brute au 31/03/18	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/18
Stock	172 833	(2 466)	170 367	119 961	(3 077)	116 884
Total	172 833	(2 466)	170 367	119 961	(3 077)	116 884

La variation du niveau de stocks à la clôture s'explique principalement :

- par le lancement de nouvelles opérations de Promotion au cours des derniers mois de l'exercice,

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 31 mars 2019, le Groupe a ainsi comptabilisé une dotation de

provision d'un montant de 138 K€ au 31 mars 2019 contre 1 443 k€ au 31 mars 2018.

La variation des stocks comptabilisée en achats consommés (et ayant donc un effet en résultat) s'élève à 31 489 K€ au 31 mars 2019 contre 17 007 K€ au 31 mars 2018.

Les frais financiers incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 1 752 K€ au 31 mars 2019 contre 791 K€ au 31 mars 2018.

4.4.4.5 Créances et dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

en k€	Montant brut au 31/03/2019	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	-	-	-	-
Actifs non courants	-	-	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	83 197	-	83 197	-
Emprunts et autres dettes	25 321	-	21 061	4 260
Autres dettes et cautionnements	45	-	-	45
Passifs financiers non courants	108 563	-	104 258	4 305
Provisions	237	-	-	237
Autres Passifs non courants	237	-	-	237
Passifs non courants	108 800	-	104 258	4 542

en k€	Montant brut au 31/03/2018	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	10 297	-	10 297	-
Actifs non courants	10 297	-	10 297	-
Emprunt obligataire (IBO)	57 002	-	57 002	-
Emprunts et autres dettes	18 568	-	13 782	4 786
Autres dettes et cautionnements	52	-	-	52
Passifs financiers non courants	75 622	-	70 784	4 838
Provisions	126	-	-	126
Autres Passifs non courants	126	-	-	126
Passifs non courants	75 748	-	70 784	4 964

Les autres actifs non courants correspondent à des créances clients dont l'échéance est à plus d'un an.

ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	31/03/2019	31/03/2018
Créances clients	118 309	94 933
Etat – impôt sur les sociétés	789	1 769
Etat – autres impôts	28 704	23 034
Débiteurs divers	5 836	6 439
Charges constatées d'avance	687	1 499
Autres créances	36 016	32 741
Comptes courants	4 349	11 729
Trésorerie et équivalents	88 665	51 174
Actifs financiers courants	93 014	62 903
Actifs courants	247 339	190 577

Les autres créances d'impôts correspondent essentiellement à la TVA.

L'état des créances clients des trois derniers exercices à la clôture se présente comme suit :

en k€	Solde client Brut	Non Echus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus De 4 à 6 mois	Echus De 6 à 12 mois	Echus
31/03/2019	118 309	118 200	109	-	-	-	-
31/03/2018	94 933	65 947	39	25 071	-	-	3 876

Il n'existe pas de risque de non-recouvrement sur ces créances dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	31/03/2019	31/03/2018
Dettes fournisseurs	107 793	69 725
Provisions	104	99
Provision sociétés mises en équivalence		
Dettes sociales et fiscales	35 464	23 496
Etat – impôts sur les sociétés	2 714	1 682
Autres dettes	1 109	599
Autres dettes	39 391	25 876
Comptes courants	5 134	6 806
Concours bancaires	69 275	66 509
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	24 838	20 845
Passifs financiers courants	99 247	94 160
Passifs courants	246 431	189 761

Les comptes courants concernent principalement les parties liées et sociétés mises en équivalence.

4.4.4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	31/03/2019	31/03/2018
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	83 197	57 002
Emprunts	25 321	12 996
<i>dont taux fixe</i>	24 303	12 976
<i>dont taux variable</i>	1 018	20
Autres dettes et cautionnements	45	5 624
Passifs financiers non courants	108 563	75 622
Comptes courants	5 134	6 806
Concours bancaires	69 275	66 509
Emprunts à moins d'un an	24 838	19 612
Autres dettes courantes	0	1 233
Passifs financiers courants	99 247	94 160
Endettement financier brut	207 810	169 782
Comptes courants actifs	(4 349)	(11 729)
Trésorerie et équivalents	(88 615)	(51 156)
Endettement financier net	114 846	106 897

L'évolution des emprunts peut se synthétiser de la façon suivante :

Variation des emprunts et autres dettes	31/03/2018	Reclass.	Autres variations (1)	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecart de change	31/03/2019
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	57 002	(3 517)		37 864	(8 152)		83 197
Emprunts	12 996	(10 711)	(1 534)	24 570			25 321
Autres dettes non courantes	5 624				(5 579)		45
Passifs non courants	75 622	(14 228)	(1 534)	62 434	(13 731)	-	108 563
Emprunts à moins d'un an	19 612	14 228	1 639		(10 641)		24 838
Autres dettes courantes	1 233				(1 233)		0
Emprunts courants	20 845	14 228	1 639	-	(11 874)	-	24 838
Total des emprunts	96 467	-	105	62 434	(25 605)	-	133 401

(1) correspond à la SCI MOUSSEUX, propriétaire des locaux du siège Administratif à champagne au Mont d'Or.

Avec des fonds propres de 70,4 M€ au 31 mars 2019 (qui intègre les TSSDI de 22,23M€), le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort à 1,63.

La variation du niveau d'endettement net à la clôture s'explique par le séquençage des achats dans un contexte de forte croissance et par le lancement de nouvelles opérations de Promotion au cours des derniers mois de l'exercice.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 69,2 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations ainsi que des lignes Corporate à taux variable.

Dans le cadre de la confirmation des lignes Corporate, le Groupe s'est engagé sur le maintien des indicateurs financiers suivants :

- Fonds propres consolidés supérieurs ou égaux à 30 M€ ;
- Ratios « endettement Net / Capitaux Propres » inférieur à 2.

Ces ratios sont respectés à la clôture de l'exercice. L'ensemble des lignes corporate de Capelli SA au 31 mars 2019 est toutefois classé en passif courant. Par ailleurs, les émissions obligataires prévoient les engagements suivants :

- Fonds propres consolidés part du groupe supérieurs ou égaux à 30 M€ ;
- Ratio « endettement Net / Capitaux Propres consolidés inférieur à 2
- Distribution de dividende ne dépassant pas 45% du résultat net consolidé part groupe si le résultat est inférieur à 4 500 000 € et 35% s'il est supérieur à ce montant.

Ces engagements sont respectés.

Ci-dessous les caractéristiques des principales lignes de financement obligataire levées par le groupe + autres Emprunts

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Date de Remboursement	Part non courante au 31/03/2019 en K€	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
Capelli 2020	dec 15	7,50	juin-20	7 500	FR0013073715	Capelli	6,75%
Capelli 2021	dec 15	8,20	déc.-21	8 200	FR0013073723	Capelli	7,20%
Capelli 2020	juil.-16	3,00	juin-20	3 000	FR0013192705	Capelli	6,75%
EURO PP 2022	mai-17	22,10	mai-22	22 052	FR0013256385	Capelli	6,25%
CAPELLI - CACEIS 2020	dec 17	8,00	dec 20	8 000	FR0013304243	Capelli	3,80%
EMPRUNT OBLIGATAIRE DIVONNE	janv.-19	2,00	janv.-21	1 995		Capelli Promotion	6,00%
EMPRUNT OBLIGATAIRE VILFONTAINE	mars-19	0,30	mars-21	300		Capelli Promotion	9,00%
EMPR. SWLENDING / CAP PROM / MAREUIL	janv.-19	1,75	janv.-21	1 750		Capelli Promotion	7,50%
EMPR. WISEED / CF4 / ISSY	juin-18	0,80	juil.-20	797		Capelli CF4	7,00%
CAPELLI LANDEV1 Tap 1	avr.-18	19,84	oct.-20	19 840	FR0013328432	Landev1	7,00%
CAPELLI LANDEV1 Tap 2	mars-19	8,19	sept.-21	8 190	FR0013408911	Landev1	7,00%
CAPELLI LANDEV1 (en CHF)	mars-19	1,19	sept.-21	1 992	FR0013408499	Landev1	6,75%
Frais d'émission d'emprunt				-419			
TOTAL				83 197			

La part des emprunts à moins d'un an se décompose comme suit :

Emprunts à moins d'un an	24 838
<i>dont emprunts obligataires</i>	<i>4 697</i>
<i>dont emprunts auprès d'étab de crédit</i>	<i>10 249</i>
<i>dont emprunts participatifs</i>	<i>5 599</i>
<i>dont intérêts courus sur emprunts</i>	<i>4 293</i>

Les intérêts courus se rapportent pour l'essentiel à la dette obligataire et aux emprunts participatifs.

Emprunts - en k€	31/03/2019	31/03/2018
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	83 197	57 002
Emprunts	25 321	12 996
<i>dont taux fixe</i>	<i>24 303</i>	<i>12 976</i>
<i>dont taux variable</i>	<i>1 018</i>	<i>20</i>
Autres dettes	0	5 547
Cautionnements	45	52
Passifs financiers non courants	108 563	75 597
Dont nouveaux emprunts	62 434	
Dont remboursements d'emprunts	-25 605	

Les comptes courants sont quant à eux rémunérés à taux variables (taux fiscalement déductible). L'analyse de la gestion de risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe 7.4.

VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

en k€	31/03/2019 Valeur acquisition	31/03/2019 Valeur de marché	31/03/2018 Valeur acquisition	31/03/2018 Valeur de marché
VMP et Comptes A Terme	1 350	1 300	1 350	1 332
Total	1 350	1 300	1 350	1 332

4.4.4.7 Capital social et capitaux propres

La société n'est soumise à aucune obligation spécifique d'ordre réglementaire ou contractuel en matière de capital social. Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement

libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

	31/03/2018	Augm.	Dim.	31/03/2019
Nombre de titres	2 213 333	-		2 213 333
Valeur nominale	6,84 €		-	6,84 €

Au 31 mars 2019, CAPELLI SA détient 23 634 de ses propres titres, pour une valeur de 730 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres. Au 31 mars 2018, la société CAPELLI SA détenait 1 382 titres pour une valeur de 60K€.

l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 1,11 € par action, correspondant à un montant maximum de 2 456 799,63 €. L'enveloppe globale définitive du dividende versé aux actionnaires sera ajustée lors de sa mise en règlement en fonction du nombre de titres auto-détenus par la société à cette date. Ces derniers n'ouvrent légalement pas droit à dividende.

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2018/2019 n'est pas connue. Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à

Par ailleurs, les TSSDI levés par le groupe font l'objet d'un reclassement dans les capitaux propres.

Détail TSSDI en k€	Valeur Nominale	Date de souscription	Tx fixe	Taux Variable	Date début paiement des intérêts variables
TSSDI 12,28M€	12 280	mai-17	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 7M€	7 000	novembre-18	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 0,65M€	650	décembre-18	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 2,3M€	2 300	février-19	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur

Cf Règles et Méthode comptables / TSSDI

4.4.4.8 Provisions courantes et non courantes

en k€	31/03/2018	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2019
Provisions IDR	126		111			237
Titres mis en équivalence négatifs	-		104			104
Provision pour litige	99				(99)	-
Total	225	-	215	-	(99)	341

La variation des provisions par rapport au 31 mars 2018 est principalement liée à l'augmentation des effectifs (Dotation IDR + 111K€). Les écarts actuariels ne sont pas significatifs.

passif du bilan. Il ne s'agit donc pas d'une dotation à proprement parler, les résultats de ces sociétés étant maintenus sur la ligne quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence. Les filiales concernées ayant la forme de SNC et de SCCV, le groupe doit obligatoirement prendre à sa charge les dettes de ces sociétés.

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 1.5%.

Le groupe n'a pas identifié d'actifs et de passifs éventuels significatifs.

Conformément à IAS28R, la quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés mises en équivalence a été retraitée pour être mise en provisions au



4.4.4.9 Impôts différés

Au 31 mars 2019, le taux de 29 % (28% avec la contribution additionnelle) a été appliqué pour les opérations ayant un dénouement en 2020.

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2018	(7 821)
Impôts différés actifs 31/03/2018	1 893
Impôts différés nets au 31 mars 2018	(5 928)
Mouvements affectant le résultat 2018/2019	487
Mouvements affectant les réserves 2018/2019	(157)
Impôt différé passif sur écart d'évaluation	(981)
Ecart de conversion	28
Impôts différés nets au 31 mars 2019	(6 552)
Dont impôts différés passifs	(9 441)
Dont impôts différés actifs	2 889

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant total de 5 412K€, par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 3 999 K€.

L'activation des déficits fiscaux non activés représentent 851 K€ d'impôts différés (dont 241 K€ non constatés sur l'exercice au titre des déficits reportables) contre 864 K€ au 31 mars 2018.

4.4.5 Notes relatives au compte

4.4.5.1 Achats consommés

en k€	2018/2019	2017/2018
Achats de terrains et frais	(51 626)	(50 820)
Constructions et travaux / vrd	(84 120)	(60 552)
Honoraires	(29 731)	(23 070)
Assurance DO	(1 433)	(760)
Frais financiers	(3 914)	(3 530)
Impôts et taxes	(4 774)	(2 588)
Variation de Stocks	31 496	17 007
Total	(144 102)	(124 313)

4.4.5.2 Charges de personnel et rémunérations des dirigeants

CHARGES DE PERSONNEL

en k€	2018/2019	2017/2018
Salaires et traitements	(10 169)	(6 878)
Charges sociales	(3 071)	(1 967)
Total	(13 241)	(8 845)
Effectifs	174	123

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en k€	2018/2019	2017/2018
Rémunération fixe	631	563
Rémunération variable	417	387
Rémunération exceptionnelle	140	206
Jetons de présence	236	224
Avantage en nature	53	53
Total	1 477	1 433

4.4.5.3 Dotations et provisions

en k€	2018/2019	2017/2018
Stocks	463	(1 443)
Reprise de provisions	99	-
Clients douteux		36
Indemnités de départ à la retraite	(111)	(2)
Total	451	(1 409)

Au 31 mars 2018, une provision de 1 348 K€ avait été constatée sur les stocks de lotissement contre 228K€ au 31 mars 2019.

4.4.5.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

en k€	Produits	Charges	Résultat 31/03/2019	Résultat 31/03/2018
Cessions d'actifs immobilisés	248	(146)	102	133

4.4.5.5 Résultat financier

La variation du résultat financier s'explique principalement par des gains de change liées aux opérations réalisées avec la Suisse.

Les frais d'émission de l'emprunt, présentés en déduction des emprunts et intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif sur la durée de chaque emprunt, s'établissent à 688 K€ sur l'exercice et 958 K€ au 31 mars 2018.

Les produits financiers constatés sur l'exercice concernent principalement des gains de change avec la Suisse pour 408 K€ ainsi que divers produits financiers pour 339 K€ (Produits sur prêts envers sociétés mises en équivalence).

Les intérêts des TSSDI (1 402 K€) sont constatés en capitaux propres et donc n'impactent pas le résultat financier.

4.4.5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	2018/2019	2017/2018
Décalages de résultat (bénéfices)	430	(3 621)
Frais commerciaux	(1 449)	(367)
Marge en stock	714	849
Résultats déficitaires	1 177	439
Reclassement TSSDI en capitaux propres	(406)	
Ecart de conversion Suisse	20	(291)
Total	487	(2 991)

Les décalages de résultat correspondent à la différence entre la méthode à l'avancement utilisée dans les comptes IFRS par rapport à la méthode à l'achèvement pratiquée dans les comptes sociaux.

4.4.5.7 Preuves d'impôts

en k€	2018/2019			2017/2018		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	TOTAL
Résultat net	442	6 147	6 589	3 086	3 406	6 492
Impôt	602	2 176	2 778	1 224	2 274	3 498
Résultat avant impôt	1 044	8 323	9 367	4 310	5 680	9 990
IS théorique	292	2 169	2 461	1 437	1 695	3 132
Contribution 3,3 %	10	-	10	47	-	47
Impact passage ID à 28%			0	-121		-121
Impact ID maintenus à 33%	-73					
Impôt différé non constaté sur les déficits	241		241	57	456	513
Différences permanentes	133	8	141	-196	123	-73
Impôt effectif	602	2 177	2 779	1 224	2 274	3 498

Les différences permanentes sont liées à :

- Des charges non déductibles
- A l'impôt différé actif non constaté sur les déficits de filiales (241 K€)
- A l'impôt sur la quote-part des résultats des minoritaires des sociétés transparentes fiscalement non constatés

4.4.5.8 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net du part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (23 634 titres).

Le Résultat net part du Groupe dilué par action émise représente ce que le résultat par action aurait été si les instruments convertibles en actions ordinaires, dont la conversion aurait eu pour effet de réduire notre résultat par action, avaient été

convertis, soit au début de l'exercice dans le cas des instruments qui étaient en circulation pendant toute la durée de l'exercice, soit à partir de la date d'émission des instruments émis au cours de l'exercice.

Au 31 Mars 2019 il n'existe aucun instrument dilutif, les emprunts obligataires ne sont en effet pas convertibles.

4.4.6 Informations géographiques

En application d'IFRS 8-secteurs opérationnels, les informations présentées sont fondées sur le reporting interne utilisé par la direction. Les indicateurs sectoriels de référence examinés par les principaux décideurs sont le Chiffre d'affaires et la marge brute. Le groupe ne communique plus sur une répartition sectorielle car il n'a qu'une seule activité, la promotion immobilière.

Le Groupe a identifié à fin mars 2019 au sens de la norme IFRS 8 sur l'information sectorielle, représentatif de zone géographique : la France, la Suisse et le Luxembourg.

4.4.6.1 Analyse sectorielle par zone géographique

▪ Compte de résultat

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	2018/2019	2018/2019	2018/2019	2018/2019
Chiffre d'affaires brut	120 248	4 268	62 297	186 814
Annul. retraitements				-
Chiffre d'affaires	120 248	4 268	62 297	186 814
Marge brute	26 653	107	15 952	42 712
Résultat opérationnel				15 167
Charges d'impôt sur le résultat				(2 778)
Résultat net de l'ensemble consolidé				6 589
Résultat net Part du Groupe				7 233

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	2017/2018	2017/2018	2017/2018	2017/2018
Chiffre d'affaires brut	104 651	9 511	48 350	162 512
Annul. retraitements				-
Chiffre d'affaires	104 651	9 511	48 350	162 512
Marge brute	26 154	2 178	9 867	38 199
Résultat opérationnel				16 067
Charges d'impôt sur le résultat				(3 498)
Résultat net de l'ensemble consolidé				6 483
Résultat net Part du Groupe				5 505

4.4.6.2 Bilan

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	03/2019	03/2019	03/2019	03/2019
Actifs non courants	3 759	1 691	13 565	19 015
Actifs courants	309 275	17 178	91 111	417 564
Total actif sectoriel	313 034	18 869	104 676	436 579
Passifs non courants	81 762	4 029	33 984	119 775
Passifs courants	173 763	13 868	58 800	246 431
Total passif sectoriel	255 525	17 897	92 784	366 206

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	03/2018	03/2018	03/2018	03/2018
Actifs non courants	19 802	-2 491	7 009	24 320
Actifs courants	250 112	13 977	43 312	307 401
Total actif sectoriel	269 914	11 486	50 321	331 721
Passifs non courants	79 196	20	4 353	83 569
Passifs courants	142 531	6 906	40 323	189 760
Total passif sectoriel	221 728	6 926	44 676	273 330

4.4.7 Autres informations

4.4.7.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	31/03/2019		31/03/2018	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	232	-	186	1 175
Achats consommés	951	24	5	221
Achats stockés	-	-	-	-
Autres produits opérationnels	-	-	-	-
Immobilisations	-	300	-	-
Créances clients & comptes rattachés	1 244	-	1 134	-
Autres créances	1 387	51	20	6 930
Créances financières	-	3 276	0	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 112	2 375	4 964	2 391
Prêts non courants	-	3 190	-	-
Autres dettes	117	522	29	465

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le Groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs.

Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9 - Nature des opérations. Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées. L'information sur la rémunération des principaux dirigeants est mentionnée en note [4.4.5.2](#)

4.4.7.2 Effectifs au 31 mars

Effectif au 31 mars	2018/2019	2017/2018
Cadres	89	52
Employés	85	71
Total	174	123

La hausse des effectifs enregistrée en cours d'exercice reflète la volonté du groupe de se doter de ressources plus importantes pour accompagner son développement.

4.4.7.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES

en k€	31/03/19	31/03/18
Promesses d'hypothèques	156 682	75 826
Privilèges de prêteur	17 686	4 028
Hypothèques	72 022	35 439
Nantissement de solde créditeur	3 052	1 300
Loyers baux commerciaux + Loyers mobiliers	16 280	4 954
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	47 778	18 146
Autres garanties	1 859	0
Total	315 359	139 693



ENGAGEMENTS RECUS

en k€	31/03/19	31/03/18
Avals, cautions	2 640	3 691
Garanties Financières d'Achèvement	186 281	75 163
Total	188 921	78 854

Les hypothèques, promesses d'hypothèques et PPD sont des garanties consenties par Capelli aux banques dans le cadre des contrats de prêts finançant les opérations. La hausse de ces garanties reflète la croissance de l'activité du groupe.

Les Garanties Financières d'Achèvement, ou GFA, bénéficient aux acquéreurs en leur donnant une garantie sur l'achèvement du programme. Ces GFA constituent un complément indispensable aux lignes de crédit.

4.4.7.4 Gestion des instruments financiers

RISQUE DE CHANGE

Capelli SA, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF). Au 31 mars 2019, ces avances en compte courant n'ont pas été couvertes.

Sur les autres zones géographiques du périmètre de consolidation, à savoir la France et le Luxembourg, le Groupe CAPELLI n'est pas exposé aux risques de change (zone euro).

RISQUE PAYS

Le groupe ne dispose pas d'actifs significatifs dans des pays susceptibles de présenter un risque.

INSTRUMENT DE COUVERTURE

L'emprunt sur la SCI Mousseux, qui a servi au financement du siège administratif, est couvert par un swap taux fixe contre taux variable. Ce swap est le seul instrument de couverture contacté par le groupe à ce jour.

RISQUE DE LIQUIDITE

Le groupe a procédé à une revue de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances.

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan en passifs courants et non courants. La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est retracé dans le tableau du [4.4.4.5](#) Les actifs courants étant très supérieurs aux passifs courants, aucun échéancier à moins d'un an n'est communiqué.

RISQUES DE TAUX D'INTERET

Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV à taux fixes et à échéance courte.

Les emprunts obligataires sont à taux fixes.

Les emprunts destinés au financement des opérations sont à taux variables indexés sur l'Euribor 3 mois. Ces emprunts ne sont pas couverts mais le risque de taux associé est limité, d'une part parce que les taux sont bas (Euribor 3 mois négatif et flooré à zéro dans les contrats), d'autre part parce que ces emprunts ont une échéance inférieure à deux ans.

Le groupe reste vigilant sur l'évolution des taux d'intérêt et analyse régulièrement l'opportunité de mettre en place des instruments de couverture.

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 69,2 M€ au 31 mars 2019. Une variation de 1 point des taux d'intérêts aurait un impact de l'ordre de 0,8 M€ sur la charge d'intérêt du Groupe.

Le Groupe reste vigilant sur l'évolution des taux d'intérêts.

RISQUE DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

Le Groupe effectue ses placements auprès de banque de premier rang, limitant ainsi le risque de contrepartie sur la partie financière.

Depuis 2004 CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque

reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note [4.2.5](#).

en k€	Niveaux d'appréciation de la juste valeur	Actifs et passifs évalués à la juste valeur par le résultat	Créances et dettes évalués au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	Valeur nette comptable 31/03/19	Juste valeur 31/03/19	Juste valeur 31/03/18
ACTIFS :							
Actifs financiers non courants	3	842	3 596	-	4 438	4 438	960
Créances clients	-	-	118 218	-	118 218	118 218	105 190
Juste valeur des instruments financiers	2	-	-	-	0	0	-
Autres actifs courants	-	-	10 185	-	10 185	10 185	18 160
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	-	88 615	-	88 615	88 615	51 156
Total des actifs financiers		842	220 614	0	221 456	221 456	175 466
PASSIFS :							
Dettes financières courantes et non courantes	2	-	207 810	-	207 810	207 810	169 782
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	107 793	-	107 793	107 793	69 725
Juste valeur des instruments financiers	2	-	-	-	0	0	-
Autres passifs courants	-	-	803	-	803	803	543
Total des passifs financiers		0	316 406	0	316 406	316 406	240 050

L'analyse effectuée conformément à la norme IFRS 13 mise en œuvre sur l'exercice n'a pas conduit à identifier un ajustement au titre du risque de non-exécution (risque de contrepartie et de crédit propre) dans l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers, des passifs financiers, et des dérivés (contreparties bancaires de 1er rang, dérivés non significatifs).

RISQUES COMMERCIAUX

La clientèle du Groupe étant principalement constituée d'acquéreurs particuliers, le Groupe estime ne pas se trouver dans une position de dépendance commerciale vis-à-vis de ses clients.

Aucun reclassement entre les différentes catégories n'a été effectué sur l'exercice.

La ventilation des instruments financiers selon la hiérarchie en 3 catégories de méthodes de détermination de la juste valeur, conformément à l'amendement d'IFRS 7 est donnée ci-après :

4.4.7.5 Faits exceptionnels et litiges

Dans le cadre de ses activités, la société est confrontée à des litiges. Ceux-ci sont analysés à

4.4.7.6 Contrats en VEFA

Les produits de contrats de construction de promotion et de rénovation sont comptabilisés suivant la méthode du pourcentage d'avancement, évalué en fonction du pourcentage de réalisation des travaux et du taux de commercialisation à la

Une part peu significative du chiffre d'affaires est néanmoins réalisée avec des opérateurs professionnels et/ou avec des bailleurs sociaux mais ceci n'augmente pas significativement le risque de dépendance du Groupe vis-à-vis de sa clientèle.

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues par la norme IAS 39 catégories « extra-comptables » et la comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, sont données dans le tableau ci-dessus (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

- Niveau 1 (prix cotés sur un marché actif) : trésorerie et équivalents de trésorerie,
- Niveau 2 (données observables) : instruments dérivés de couverture : aucun sur les exercices présentés,
- Niveau 3 (données non observables) : titres des filiales non consolidées

chaque clôture et font l'objet d'une provision si la société l'estime nécessaire.

date considérée ([cf. note principe de reconnaissance du chiffre d'affaires](#)).

Le chiffre d'affaires restant à réaliser sur les opérations en construction s'élève à 86,6M€. Il a été calculé sur la base du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés



4.4.7.7 Honoraires des commissaires aux comptes

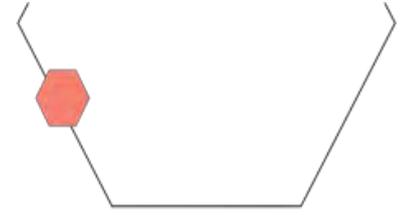
Il s'agit des honoraires liés exclusivement à la mission de certification des comptes

en k€	ORFIS		VISALYS (1)		MAZARS (1)		AUTRES	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	mars-19	mars-18	mars-19	mars-18	mars-19	mars-18	mars-19	mars-18
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emmeteur	77	68	38	68	59	-	-	-
- Filiales (dont réseau)	66	52	8	30			69	44
Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes (2)								
- Emmeteur	9	8		8	7			
- Filiales (dont réseau)	3	3		2			-	-
Autres SACC (3)								
- Emmeteur								
- Filiales (dont réseau)								
Total honoraires	155	130	45	107	65	0	69	44

(1) MAZARS a été nommé co-commissaire aux comptes lors de l'AG du 26 mars 2019 en remplacement du cabinet VISALYS, co-commissaire aux comptes démissionnaire

(2) Ces services incluent principalement la revue du rapport de gestion, le rapport spécial sur les conventions réglementées et les opérations sur le capital

(3) Les autres SACC portaient sur la mission de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales (RSE)



4.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 mars 2019

CAPELLI

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2019

ORFIS

SIEGE SOCIAL : 149, BOULEVARD DE STALINGRAD - 69100 VILLEURBANNE

TEL : +33 (0) 4 72 69 38 88

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON
ET A LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

CAPITAL DE 942 300 EUROS - RCS LYON 957 509 045

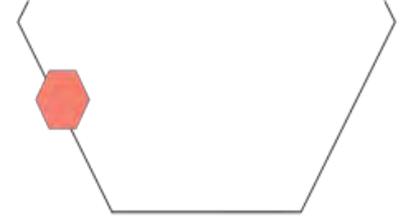
MAZARS

SIEGE SOCIAL : LE PREMIUM - 131, BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX

TEL : +33 (0) 4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0) 4 26 84 52 59

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON
ET A LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

CAPITAL DE 5.986.008 EUROS - RCS LYON 351 497 649



ORFIS

149 boulevard de Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

MAZARS

131 boulevard de Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

CAPELLI

Société anonyme au capital de 15.139.197,72 €
43 rue du Faubourg Saint Honoré
75008 PARIS
306 140 039 RCS PARIS

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**
Exercice clos le 31 mars 2019



A l'assemblée générale de la société CAPELLI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CAPELLI relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "*Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés*" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} avril 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principes généraux » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les impacts des changements des méthodes comptables liés à la première application des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.



Justification des appréciations – Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes consolidés de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des stocks

Voir note 4.4.3 « Principes comptables et méthodes d’évaluation – Stocks »

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Stocks », les stocks sont évalués au coût de production pour chacun des programmes comprenant les charges directes de construction, les frais financiers des financements dédiés et les frais indirects de montage et de gestion des opérations.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque l’opération est susceptible de dégager une perte à terminaison.

Compte tenu du caractère significatif des stocks dans les comptes consolidés du Groupe (172,8 millions d’euros en valeur brute soit environ 40 % du bilan), nous avons considéré l’évaluation de ce poste comme un point clé de l’audit.

Notre réponse

Nos travaux ont comporté :

- des rapprochements entre les données comptables et les données figurant sur les fiches travaux de suivi des coûts engagés,
- l’exploitation des confirmations externes des maitres d’œuvre sur l’avancement technique des opérations,
- la vérification des déstockages en lien avec nos travaux sur le dégagement du chiffre d’affaires et de la marge,
- la revue et l’appréciation de la cohérence des coûts restant à engager avec les budgets de programme afin d’identifier la potentialité de dépréciation ou de pertes à terminaison,
- l’examen des provisions comptabilisées.

Nous avons par ailleurs également apprécié le caractère approprié des informations présentées dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Stocks » de l’annexe aux comptes consolidés



Reconnaissance du chiffre d'affaires des opérations de promotion et de rénovation

Voir notes 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principes généraux » et 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires ».

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires », le chiffre d'affaires relatif aux opérations de promotion et rénovation, qui constitue l'essentiel du chiffre d'affaires consolidé, est reconnu selon la méthode de l'avancement. Cet avancement tient compte à la fois de l'avancement technique de l'opération et de l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes notariés.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé y compris le terrain par rapport au prix de revient budgété y compris le terrain. L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété. Dans la mesure où l'appréciation des pourcentages d'avancement repose sur des jugements et estimations importants des prévisions de coût de revient et de chiffre d'affaires en fin de programme, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaire et de la marge à l'avancement des opérations de promotion et rénovation comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Notre approche a consisté à revoir les modalités de détermination des éléments pris en compte pour le calcul du taux d'avancement technique et du taux d'avancement commercial.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Obtention et analyse des états de suivi validés par la Direction du Groupe,
- Cadrage de ces états avec les données comptables,
- Rapprochement avec les éléments justificatifs des dépenses engagées sur la période, relatives aux achats de terrains et principaux coûts de construction,
- Exploitation des attestations délivrées par les maitres d'œuvre sur l'avancement technique de la construction,
- Rapprochement des ventes de la période avec les actes notariés,
- Appréciation du caractère raisonnable et de la documentation attachée aux estimations de chiffre d'affaires restant à réaliser par référence aux grilles de commercialisation validées par le Direction du Groupe.

Nous avons également vérifié :

- que l'application d'IFRS 15 n'avait pas conduit à faire évoluer les méthodes de reconnaissance du chiffre d'affaires auparavant pratiquées, celles-ci étant conformes aux prescriptions de la norme IFRS 15. Ainsi la prise en compte du coût du foncier dans la détermination du taux d'avancement technique des opérations était déjà pratiquée par le Groupe.

- 
- le caractère approprié des informations présentées dans les notes 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principes généraux » et 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires ».

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CAPELLI par les assemblées générales du 17 juin 2005 pour le cabinet ORFIS, et du 26 mars 2019 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 mars 2019, le cabinet ORFIS était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS dans la première année de sa mission.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de



continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- 
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
 - il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
 - il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
 - concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit

Nous remettons au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de



la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Villeurbanne, le 30 juillet 2019

Les commissaires aux comptes

ORFIS

Bruno GENEVOIS

Mazars

Frédéric MAUREL

4.6 – Présentation des comptes annuels 2018/2019

4.6.1 Bilan actif au 31/03/2019

en k€	31/03/2019			31/03/2018		
	Brut	Amt/Prov	Net	Brut	Amt/Prov	Net
Actif						
Concessions, brevets et droits ass.	453	324	129	453	278	175
Fonds commercial	53	-	53	53	-	53
Autres immobilisations incorporelles	145	23	122	-	-	-
Immobilisations incorporelles	651	347	304	506	278	228
Constructions	1 254	448	806	1 072	356	716
Installations techniques, mat. & out.	34	30	4	34	24	10
Autres immobilisations corporelles	1 378	586	792	922	469	452
Immobilisations corporelles	2 666	1 064	1 602	2 028	849	1 179
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	148	-	148
Participations & créances rattachées	16 031	835	15 196	19 392	480	18 912
Autres titres immobilisés	102	-	102	100	-	100
Prêts	6 348	-	6 348	4 732	-	4 732
Autres immobilisations financières	421	-	421	363	-	363
Immobilisations financières	22 902	835	22 067	24 587	480	24 107
Actif immobilisé	26 218	2 246	23 972	27 268	1 607	25 661
Stocks	16 831	2 343	14 488	13 927	2 205	11 722
Clients et comptes rattachés	54 535	2	54 533	36 722	2	36 720
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	167	-	167
Personnel	2	-	2	2	-	2
Impôts et taxes	1 006	-	1 006	882	-	882
Autres créances	57 360	-	57 360	60 835	-	60 835
Avances et acomptes versés	143	-	143	46	-	46
Valeurs mobilières de placement	1 842	50	1 792	2 090	18	2 073
Disponibilités	979	-	979	3 870	-	3 870
Charges constatées d'avance	381	-	381	179	-	179
Actif circulant	133 079	2 395	130 685	118 721	2 225	116 496
Charges à répartir	688	-	688	958	-	958
Ecart de conversion actif	-	-	-	126	-	126
Comptes de régularisation	688	-	688	1 084	-	1 084
Total actif	159 986	4 641	155 345	147 073	3 832	143 241

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

4.6.2 Bilan passif au 31/03/2019

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Passif	Net	Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Reserve légale	1 274	1 200
Autres réserves	4 093	4 093
Report à nouveau	1 083	1 531
Résultat de l'exercice	1 265	1 483
Capitaux propres	30 135	30 726
Emission de titres participatifs	22 230	12 280
Autres fonds propres	22 230	12 280
Provisions pour risques	-	395
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	-	395
Emprunts obligataires	50 119	57 208
Autres emprunts	8 643	8 859
Découverts et concours bancaires	968	2 224
Emprunts auprès des éta. de crédits	59 730	68 291
Emprunts et dettes financières diverses	4 415	5 359
Comptes courants	18 195	12 611
Dettes financières diverses	22 610	17 970
Avances et acomptes reçus	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 780	3 103
Dettes fiscales et sociales	10 245	6 957
Dettes sur immobilisations	6	-
Autres dettes	3 339	552
Produits constatés d'avance	3 250	2 967
Autres dettes	20 620	13 579
Ecart de conversion passif	20	-
Total passif	155 345	143 241

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

4.6.3 Compte de résultat 2018/2019

en k€	2018/2019	2017/2018
Chiffre d'affaires	24 873	22 929
Autres produits	700	910
Produits	25 572	23 838
Achats matières premières et autres approv.	(1 622)	(1 117)
Variation de stock	2 914	(1 336)
Autres achats et charges externes	(9 908)	(8 498)
Consommations	(8 616)	(10 951)
Valeur ajoutée	16 956	12 887
Impôts, taxes et versements assimilés	(652)	(490)
Salaires et traitements	(7 620)	(4 556)
Charges sociales	(3 051)	(1 802)
Amortissements et provisions	(812)	(1 821)
Autres charges	(10)	(29)
Charges	(12 145)	(8 698)
Résultat d'exploitation	4 811	4 189
Produits financiers	2 788	2 257
Charges financières	(6 349)	(5 357)
Résultat financier	(3 561)	(3 101)
Opérations en commun	(230)	512
Résultat courant	1 020	1 601
Produits exceptionnels	58	123
Charges exceptionnelles	(135)	(109)
Résultat exceptionnel	(77)	14
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	322	(132)
Résultat de l'exercice	1 265	1 483

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

4.6.4 Tableau de financement 2018/2019

en K€	2018/2019	2017/2018
Capacité d'autofinancement de l'exercice	1 971	3 972
Prix de cession des immobilisations	-	-
Réductions d'immobilisations financières	3 810	4 776
Variation des C/C	9 800	-
Emprunts contractés	4 349	37 894
Emission TSSDI	9 950	12 280
Subventions d'investissement	-	-
Ressources	29 880	58 922
Distributions de dividendes	(1 856)	(1 504)
Variation des C/C	-	(29 931)
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés	(2 782)	(11 389)
Charges à répartir (frais emprunt obligataire)	-	(595)
Remboursements d'emprunts	(12 599)	(7 747)
Emplois	(17 237)	(51 166)
Variation du fonds de roulement net global	12 643	7 756

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2018/2019

Les comptes annuels de CAPELLI SA au 31 mars 2019 ont été arrêtés par son Conseil d'Administration le 25 juin 2019. L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2018 au 31/03/2019.

4.7.1 Faits caractéristiques

Afin de financer sa croissance, CAPELLI SA a émis des nouveaux Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée (TSSDI) pour un montant de 9 950 K€.

L'un des principaux intérêts de cette émission obligataire hybride est d'apporter une plus grande flexibilité pour accompagner le développement du

Groupe tout en n'étant pas dilutive pour les actionnaires. Les titres à durée indéterminée (TSSDI) permettent à CAPELLI de se réserver le droit de les rembourser. Ces titres sont comptabilisés en totalité en autres fonds propres dans les comptes sociaux.

4.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

4.7.3 Principes comptables

4.7.3.1 Intégration fiscale

La SA CAPELLI a opté depuis le 1er janvier 2005 pour le régime de l'intégration fiscale. Elle est la société mère du Groupe d'intégration, qui comprend également la SAS FINANCIERE CAPELLI, la SAS CAPELLI PROMOTION. (Code de commerce – article L.123-13 et L.123-17)

4.7.3.2 Principes et conventions générales

Les comptes au 31 mars 2019 sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, du règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général et aux règlements suivants en vigueur.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du Code de Commerce.

4.7.3.3 Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

4.7.3.4 Evaluation des provisions

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur la base de leur montant actualisé

correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation présente, résultant d'un fait générateur passé, qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

4.7.3.5 Immobilisations incorporelles

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise à savoir :

Nature	Valeur brute en k€	Taux d'amortissem ent
Fonds de Commerce	53	NA
Logiciels	21	100
Logiciels	79	33,33
Logiciels	306	20
Dépôt marques	48	0 à 100
Site Internet	145	33,33

L'adoption du règlement ANC n° 2015-06 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général n'a eu aucun impact sur les comptes de CAPELLI SA. En effet, les analyses ont montré, comme les années précédentes, que le fonds de commerce a une durée illimitée ; c'est pourquoi la société a maintenu le non-amortissement du fonds de commerce.



4.7.3.6 Evaluation des immobilisations corporelles (Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des

biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

4.7.3.7 Evaluation des amortissements

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 40 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	5 à 30 ans
Installations techniques	Linéaire	3 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 10 ans

Les immeubles ont fait l'objet d'une décomposition conformément au règlement CRC 2002-10. Chaque composant étant amorti en fonction de sa durée d'utilité.

4.7.3.8 Titres de participations et Titres immobilisés

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

La valeur brute des titres de participation des sociétés, ainsi que les titres immobilisés, figurant au bilan est constituée de leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à la valeur brute, une provision est constituée à hauteur de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque société. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette détenue corrigée des perspectives de développement et de rentabilité des sociétés concernées.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction de CAPELLI procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

En cas de cession portant sur un ensemble de titre de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

4.7.3.9 Créances immobilisées

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

D'autre part, un prêt libellé en Francs Suisse auprès d'une société du groupe a fait l'objet d'une réévaluation en fonction du cours de la devise au 31 mars 2019, dégageant sur l'exercice un gain de change.

4.7.3.10 Evaluation des stocks

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Terrains

Les terrains et constructions ont été évalués à leur coût de revient, soit :

- + Prix d'acquisition
- + Frais financiers
- + Dépenses (frais d'aménagement et de viabilisation)

Promotion et rénovation

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) pour chaque programme ou tranches de programme. Ils comprennent également les frais financiers afférents aux financements dédiés aux opérations ainsi que les frais de gestion liés à l'étude et à l'administration du programme. Une provision pour dépréciation est constituée quand l'opération concernée doit se solder par une perte à terminaison.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administratifs peuvent être incorporés aux stocks. Ces frais sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux et de gestion de projet, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain.

4 critères non cumulatifs ont été définis pour sélectionner les programmes immobiliers éligibles à l'intégration en stock de ces frais fixes indirects :

- Existence d'un compromis d'achat/Achat/Délibération d'Etat;
- Demande préalable au dépôt de Permis de Construire (PC)
- Dépôt du PC
- PC obtenu

4.7.3.11 Dépréciation des stocks

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

4.7.3.12 Evaluation des créances et des dettes

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

4.7.3.13 Dépréciation des créances

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

4.7.3.14 Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode du premier entré – premier sorti.

4.7.3.15 Disponibilités en euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

4.7.3.16 Crédit d'impôt compétitivité emploi

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2018/2019 a été constaté pour un montant de 134 297 euros. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 – Charges de personnel – CICE.

Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution des charges d'exploitation et est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice.

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, au travers notamment des efforts en matière de reconstitution du fonds de roulement et l'embauche de nouveaux salariés.

4.7.3.17 Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires relatif à l'achat des terrains est constaté au fur et à mesure de la vente des lots, soit à la signature de l'acte notarié. Le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

Activité location : Le chiffre d'affaires est constaté à chaque échéance de loyer.

Activités promotion et rénovation : Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés à l'achèvement des programmes.

4.7.3.18 Opérations faites en commun

La société a comptabilisé au 31 mars la quote-part de résultats distribuables sur les SCCV et SCI qu'elle

détient. Le détail de celle-ci est synthétisé dans la note [4.7.6.7](#) de l'annexe.

4.7.3.19 Autres fonds propres

Le poste autres fonds propres comprend à la clôture de l'exercice un montant de 22 230 K€ suite à l'émission de TSSDI sur les deux derniers exercices (Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée. Ces TSSDI donnent droit à un coupon annuel à taux fixe de 9.75% (et 8.37% sur les 3 dernières levées) durant les 6 premières années.

La société a enregistré à la clôture de l'exercice pour 1 699 K€ de coupons courus.

4.7.4 Notes relatives au bilan

4.7.4.1 Etat des immobilisations

en k€	31/03/2018	Augmentations	
		Poste à Poste	Acquisitions
Immobilisations incorporelles	506	-	145
Constructions sur sol propre	151	-	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	922	-	181
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34	-	-
Installations générales, agencements, aménagements divers	539	-	170
Matériel de transport	47	-	98
Matériel de bureau et information, mobilier	336	-	219
Immobilisations corporelles en cours	148	-	-
Immobilisations corporelles	2 176	-	668
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-
Autres participations	19 392	-	441
Autres titres immobilisés	100	-	2
Prêts, autres immobilisations financières	5 095	-	1 674
Immobilisations financières	24 587	-	2 116
Actif immobilisé en Valeur Brute	27 268	-	2 930

en k€	Diminutions		Valeur brute 31/03/19	Rééval. valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
Immobilisations incorporelles	-	-	651	-
Constructions sur sol propre	-	-	151	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	-	-	1 103	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel	-	-	34	-
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	709	-
Matériel de transport	-	30	114	-
Matériel de bureau et information, mobilier	-	-	555	-
Immobilisations corporelles en cours	148	-	-	-
Immobilisations corporelles	148	30	2 666	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Autres participations	-	3 801	16 031	-
Autres titres immobilisés	-	-	102	-
Prêts, autres immobilisations financières	-	-	6 769	-
Immobilisations financières	-	3 801	22 901	-
Actif immobilisé en Valeur Brute	148	3 832	26 218	-

4.7.4.2 Etat des amortissements

en k€	31/03/2018	Dotations	Reprises	31/03/2019
Immobilisations incorporelles	278	69	-	347
Constructions sur sol propre	60	4	-	63
Installations générales, agenc., aménagements des constr.	296	88	-	384
Installations techniques, matériel et outillage industriel	24	6	-	30
Installations générales, agencements, aménagements divers	169	51	-	220
Matériel de transport	43	15	30	28
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	257	82	-	339
Immobilisations corporelles	849	245	30	1 063
Total Amortissements	1 127	314	30	1 411

Ventilation des amortissements - en k€	Amort. linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptio.	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob. Incorporelles	69	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	4	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	88	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	6	-	-	-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	51	-	-	-	-
Matériel de transport	15	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	82	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	245	-	-	-	-
Total Amortissements	314	-	-	-	-

4.7.4.3 Fonds commercial

en k€	Montant des éléments			Total
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	
Fonds commercial	53	-	-	53
Total	53	-	-	53

Le fonds commercial n'est pas amorti, mais fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an, et dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Ce test conduit à constater une dépréciation

lorsque la valeur d'usage du fonds commercial est inférieure à sa valeur nette comptable. Ce test ne fait pas apparaître de perte de valeur au 31/03/2019.

4.7.4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/19	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/19	Valeur nette au 31/03/18
STOCKS	16 831	- 2 343	14 488	11 722
Total	16 831	- 2 343	14 488	11 722

Les opérations correspondant à des programmes en cours de développement ont fait l'objet d'un enregistrement en stock. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (frais de prospection foncière, d'étude et de montage des dossiers aux niveaux technique, juridique et administratif).

Ces dépenses sont retenues si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées (à ce titre,

des critères tangibles ont été déterminés), 1,8M€ ont été constatés en stock au 31 mars 2019. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

À la date d'arrêt des comptes annuels, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

4.7.4.5 Etat des provisions

en k€	31/03/2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2019
Provisions pour risques et charges	395	-	394	-	-
Dépréciation des immobilisations financières	480	355	-	-	835
Clients	2	-	-	-	2
Sur stock et en cours	2 205	229	91	-	2 343
Autres provisions pour dépréciation	18	32	-	-	50
Total	3 099	616	485	-	3 230
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	229	91	-	-
Dont dotations et reprises financières	-	387	395	-	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelles	-	-	-	-	-

4.7.4.6 Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances - en k€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	3 133	3 133	-
Prêts	6 348	-	6 348
Autres immobilisations financières	421	-	421
Autres créances clients	54 533	54 533	-
Clients douteux et litigieux	2	2	-
Personnel et comptes rattachés	2	2	-
Impôt sur les sociétés	362	362	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	645	645	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-
Groupe et associés	54 328	54 328	-
Débiteurs divers	3 032	3 032	-
Charges constatées d'avance	381	381	-
Total	123 186	116 417	6 769

Etat des dettes - en k€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	50 119	1 367	48 752	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	968	968	-	-
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	5 989	2 073	3 716	200
Emprunts et dettes financières diverses	29 299	29 299	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	3 780	3 780	-	-
Personnel et comptes rattachés	420	420	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	673	673	-	-
Impôts sur les Bénéfices	64	64	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	8 679	8 679	-	-
Autres impôts taxes et assimilés	409	409	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6	6	-	-
Groupe et associés	18 195	18 195	-	-
Autres dettes	3 339	3 339	-	-
Produits constatés d'avance	3 250	3 250	-	-
Total	125 190	72 522	52 468	200

Plusieurs nouveaux emprunts obligataires et participatifs ont été émis sur l'exercice, pour un total de 14 M€.

A ce jour, Capelli SA n'a pas contracté d'instrument de couverture sur ses emprunts.

4.7.4.7 Composition du capital social

(Code de Commerce, article R123-197)

	31/03/2018	Augm.	Dim.	31/03/2019
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Au 31 mars 2019, CAPELLI SA détient 3 193 de ses propres titres pour une valeur de 134 105.10 €.

4.7.4.8 Tableau de variation des capitaux propres

en k€	31/03/2018	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/2019
Capital social	15 139	-	-	-	-	15 139
Primes émission, fusion, apport	7 280	-	-	-	-	7 280
Réserves et report à nouveau	6 824	373	-	-	-	6 450
Dividendes	-	1 856	-	-	-	-
Résultat net	1 483	1 483	1 265	-	-	1 265
Total	30 726	-	1 265	-	-	30 135

La société a distribué un dividende d'un montant de 1,9 M€ au titre de l'exercice clos le 31 mars 2018.

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice 2018/2019 n'est pas connue.

4.7.4.9 Produits à recevoir

(Code de Commerce, article R123-189)

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Créances clients et comptes rattachés	24 425	6 327
Intérêts courus sur prêts	83	35
Etat	-	27
Produit à recevoir	24 508	6 389

4.7.4.10 Charges à payer

(Code de Commerce, article R123-189)

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 654	2 254
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	905	1 460
Dettes fiscales et sociales	988	676
Clients avoirs à établir	2 785	-
Charges à payer	7 332	4 390

4.7.4.11 Charges et Produits constatés d'avance

(Code de Commerce, article R123-189)

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Charges d'exploitation	381	179
Charges constatées d'avance	381	179
Produits d'exploitation	3 250	2 967
Produits constatés d'avance	3 250	2 967

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement aux ventes réalisées sur les programmes de promotion immobilière, comptabilisées selon la méthode de l'achèvement.

4.7.4.12 Ecarts de conversion

(Code de commerce, article R123-196-1°)

Les écarts de conversions proviennent de prêts et avances en comptes courants effectués en Francs Suisse. Ils sont calculés en fonction du cours de la devise à la clôture de l'exercice, et constituent au 31 mars 2019 des pertes latentes.

Ces écarts de conversion ont été comptabilisés directement dans les comptes concernés par ces écarts.

en k€	Total	ECART ACTIF				Net	ECART PASSIF
		Compensé par couverture de change		Provision pour risques	TOTAL		
Postes concernés		Ecart passif	Engagement			Autres	
Acomptes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Prêts	20	-	-	-	-	-	20
Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-	-	-
Créances d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-
Créances diverses	-	-	-	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total des écarts de conversion	20	-	-	-	-	-	20

4.7.4.13 Charges à répartir

Les frais d'émission des emprunts obligataires sont inscrits à l'actif du bilan, dans la rubrique « charge à répartir », et sont étalés sur la durée de l'emprunt correspondant par la comptabilisation d'un amortissement.

Le montant des charges à répartir restant à l'actif à la clôture de l'exercice s'élève à 688 K€ et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisé pour 269 K€.

4.7.4.14 Dettes fournisseurs

en k€	Poste du bilan	Total Bilan 31/03/2019	Non échues	Echues et à échéance < 30 jours	A échéances entre 30 et 60 jours	A échéances entre 60 et 90 jours	A échéance > 90 jours (*)	
31/03/2019	Dettes fournisseurs	2 739	1 439	816	263	-	9	229

(*) Les échéances à plus de 90 jours sont principalement constituées des retenues de garanties

4.7.5 Notes relatives au compte de résultat

4.7.5.1 Ventilation du chiffre d'affaires net

(Code de commerce, article R123-198 4°)

en k€	2018/2019	2017/2018
Lotissement	451	1 303
Prestations intragroupes	24 420	21 595
Promotion immobilière	- 15	15
Locations immobilières	16	16
Produits divers	0	-
Chiffre d'affaires	24 873	22 929

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées essentiellement en France sur les exercices 2018/2019 et 2017/2018, aucune information par zone géographique n'est présentée.

4.7.5.2 Rémunération des dirigeants

(Code de Commerce, article R123-198 1°)

en k€	2018/2019	2017/2018
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	488	445
Total	488	445

4.7.5.3 Produits et charges exceptionnels

(Code de Commerce, article R123-193 3°)

en k€	2018/2019	2017/2018
Cessions d'immobilisations	9	5
Indemnité perçue	-	-
Remboursements contribution IS	-	112
Régularisations diverses	49	6
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Produits exceptionnels	58	123
Valeur nette des immobilisations cédées	- 1	- 7
Amendes, pénalités et rappel d'impôts	- 15	- 1
Indemnités et régularisations diverses	- 64	- 99
Dons	- 55	-
Amortissement exceptionnel	-	- 2
Charges exceptionnelles	- 135	- 109
Résultat exceptionnel	- 77	14

4.7.5.4 Transfert de charges

en k€	2018/2019	2017/2018
Remboursements divers	39	63
Frais émission emprunt obligataire activés	0	596
Remboursements taxes	10	0
Avantage en nature	244	144
Refacturations	304	44
Transferts de charges	598	846

4.7.5.5 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices et intégration fiscale

(Code de Commerce, article R123-198 3°)

en k€	Résultat avant impôt	Impôt
2018/2019	944	322
dont résultat courant	1 020	322
dont sur résultat exceptionnel	- 77	-

L'impôt société relatif aux résultats des filiales bénéficiaires est constaté par chacune d'elles. En revanche, les déficits des filiales sont conservés par la société mère.

Les différences entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire sont constitués de l'impôt société relatif aux filiales

bénéficiaires, constaté dans le résultat propre de ces sociétés, et par l'impôt société relatif à l'application de l'amortissement par composants selon la méthode rétrospective, assis sur la régularisation des amortissements antérieurs.

Le groupe d'intégration fiscale n'a plus de déficit reportable à imputer depuis 2011.

4.7.6 Engagements financiers et autres informations

4.7.6.1 Engagements financiers

(Article R.123-196 9° du Code de commerce)

ENGAGEMENTS DONNES

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Promesses d'affectation hypothécaire	57	-
Privilèges de prêteur	-	-
Hypothèques	-	-
Loyers baux commerciaux	12 111	-
Cautions solidaires	60 033	94 500
Nantissements d'actifs	1000	-
Total	73 201	94 500



ENGAGEMENTS RECUS

en k€	31/03/2019	31/03/2018
Avals, Cautions	21	-
Garanties Financières d'Achèvement	1 132	965
Total	1 035	965

Les Garanties Financières d'Achèvement (GFA) sont octroyées à CAPELLI par des banques ou des établissements financiers et donnent à l'acquéreur une garantie sur le financement de l'achèvement du programme (Promotion).

4.7.6.2 Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 237 K€ Euros au 31 Mars 2019, contre 126 K€ au 31 mars 2018.

Le taux d'actualisation retenu au 31/03/19 est de 1.5%.

Ils ont été comptabilisés en tenant compte des éléments et options suivant :

- La convention collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La table de mortalité ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire brut annuel ;
- Les dispositions du code du travail
- Un taux de rotation de l'effectif de 30%
- Une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 1.5%.
- Un taux de charges sociales patronales de 43% a été appliqué pour toutes les catégories de salariés.

4.7.6.3 Effectif au 31 mars

(Code de Commerce, article R123-198 5°)

	Personnel salarié 31/03/2019	Personnel salarié 31/03/2018
Cadres	71	34
Employés	54	49
Total	125	83

4.7.6.4 Parties liées

(Code de Commerce, article R123-181 et R123-197-6)

Il n'y a pas eu au cours de cet exercice de prestations réalisées par CAPELLI SA à ses filiales non intégrées globalement en consolidation. Il n'existe aucune transaction ayant une importance significative et qui n'ait pas été conclue à des conditions normales de marchés.

4.7.6.5 Accroissements et allègements dette future d'impôt

(Code de Commerce, Article R123-198 7°)

Nature des différences temporaires - en k€	2018/2019	2017/2018
Accroissements dette future d'impôt		
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation	- 355	- 280
Provision pour charges	-	-
Allègements dette future d'impôt	- 355	- 280

4.7.6.6 Liste des filiales et participations DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

(Article R. 123-197 du Code de commerce)

FILIALES ET PARTICIPATIONS DIRECTES DONT LE CAPITAL EST DÉTENU A PLUS DE 50%

En K€ ⁽¹⁾ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
CAPELLI LUX SA	100,0		100%	100,0	100,0	-	3 791	2 168	-	22 013
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	71,9	100%	1,0	1,0	-	3	(11)	-	27
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51%	0,5	0,5	-	3 051	374	-	(93)
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	517	70%	0,1	0,1	-	3 090	(113)	-	(201)
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99.9%	1,0	1,0	-	-	(89)	-	102
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 096	99.80%	272,9	272,9	-	95	27	-	(488)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	5 351	99%	3 861,0	3 861,0	-	0	1 874	1 499	240
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0		98.44%	3 614	3 614	-	4 587	1 332	-	8 647
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	3 044	70%	3 210,2	2 253	-	416	(151)	-	(2 300)
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70%	0,7	0,7	-	194	24	-	635
SNC ORANGE	0,5	-	52%	0,3	0,3	-	-	(6)	-	0,6
SNC CL INVEST	1,0	-	51%	0,5	0,5	-	237	(89)	-	(96)
SAS CAPELLI CF4	1,0	(2)	100%	1,0	1,0	-	115	(6)	-	140
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	99.90%	975,6	975,6	-	-	0.3	-	(880)
SNC CLOS ULYSSE	1,0	-	51%	0,5	0,5	-	-	-	-	(1 498)
SCI VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99.9%	1,0	1,0	-	-	-	-	129
SCI VILLENAVE D'ORNON 2	1,0	-	99.9%	1,0	1,0	-	-	-	-	0,3
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	55	70%	0,8	0,8	-	-	829	-	673
SARL LYON YPRES 74	1,0	-	65%	0,65	0,65	-	-	-	-	19
SCI MAISON HUGO (3)	1,0	-	60%	0,6	0,6	-	-	-	-	-
SCI CHAMPIGNY REPUBLIQUE (3)	1,0	-	60%	0,6	0,6	-	-	-	-	(0,6)
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	-	100%	1,0	1,0	-	-	-	-	-

(1) Sauf Capelli Suisse pour laquelle seule la valeur des titres est en K€, les autres informations étant inscrites en KCHF.

(2) La filiale clôture son exercice au 31 décembre 2018.

(3) Les filiales clôturent leur 1er exercice au 31 mars 2020

FILIALES ET PARTICIPATIONS DIRECTES DONT LE CAPITAL EST COMPRIS ENTRE 10 ET 50%

En K€ Filiales et participations détenues entre 10% et 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50%	0,5	0,5		-	(5)	-	88
SNC LES VERCHERES ⁽¹⁾	1,0		50%	0,5	0,5				-	
SCI LA DEMEURE DE LUCIE	1,0	-	50%	0,5	0,5		-	-	-	243
SNC ST MAURICE DE VERCHERES	1,0	-	50%	0,5	0,5		-	(3)	-	(27)
SCI MARECHAUX DE FRANCE	1,0	-	35%	0,4	0,4		-	(289)	-	719
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50%	0,5	0,5		-	175	-	469
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40%	0,2	0,2		60	55	-	2 906
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(73)	37.5%	0,6	0,6		-	(36)	-	(7)
SCI RC AIR	120,0	-	50%	60,0	60,0		228	(297)	-	100
SCI L'AMBASSADEUR ⁽¹⁾	1,0		25%	0,3	0,3				-	
SAS 123 CAPELLI	2 800	113	10.7%	300,0	300,0		48	(27)	-	(2 378)
SAS FG LUX	1,0	-	30%	0,3	0,3		355	(900)	-	1 680
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	-	45%	0,45	0,45		-	-	-	3030,5
SNC LE DOMAINE DE LOUISE	0,5	-	48%	434,8	434,8		-	-	-	(240)

(1) Les comptes des sociétés SNC les Verchères, SCI la Demeure de Lucie et SCI l'Ambassadeur ne nous ont pas été communiqués.

4.7.6.7 Opérations faites en commun

(Arrêté du 17 avril 1982)

en k€	Résultat global	Résultat transféré
SNC JARDINS DE CHAMPAGNE	175	87
SCI LES JARDINS D'AMELIE	417	4
SCI LE CLOS ST FRANCOIS	2	0
SCI LES HAUTS DU LEMAN	10	0
SCI MOUSSEUX	25	17
SCI LE SJARDINS DU CHATEAU	35	0
SNC CHEMIN DU BACON	55	22
SNC LES JARDINS DE FLORA	0	0
SCCV FRG FRANCHEVILLE	374	191
SCI LE CLOS DES VIOUGUES	53	1
SNC LE CLOS ST LOUIS	199	2
SNC DOMAINE DE VILLAROCHE	119	1
SCCV NATURA PARK	508	5
SCI VUE SUR PARC	415	4
SCCV ESTAIRE LA VILLE	557	6
Affaires bénéficiaires	2 944	341



en k€	Résultat global	Résultat transféré
SCCV LE CLOS DU MIDI	- 8	- 0
SNC LE DOMAINE DE L'ENTAY	- 5	- 2
SNC ORANGE	- 6	- 3
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE	- 58	- 1
SCI ALLEES DU MARQUIS	- 16	- 0
SNC ST MAURICE VERCHERES	- 3	- 1
SCCV L'OREE DE MEGEVE	- 5	- 0
RC AIR	- 297	- 148
SCI LE MONT D'ARBOIS	- 26	- 0
SNC CL INVEST	- 89	- 45
SNC ALLEES D'AVESNES	- 89	- 89
SCI LE DIORAMA	- 122	- 1
SCI ARRAS DUTILLEUX	- 12	- 0
SCI CONFLANS LE GUEN	- 7	- 0
SCI SAINTE FOY BRAMAFAN	- 8	- 0
SCI LA FERTE BRAS VERT	- 6	- 0
SCI CARBON CONTE	- 21	- 0
SCI ST GERMAIN BENI	- 7	- 0
SCI TEMPLEUVE 8 MAI	- 3	- 0
SCI ST CERGUES COTS 2	- 74	- 1
SCI ARMENTIERES NATIONALE	- 7	- 0
SCI BEAUMONT LE LAC	- 2	- 0
SCCV VITRY MOQUET	- 10	- 0
SCCV LYON GD	- 0	- 0
SCI MARCEHAUX DE France	- 289	- 101
SCCV LES JARDINS DE FLORA régularisation mars 2018	- 176	- 176
SCCV LE CLOS FLEURY liquidation	- 0	- 0
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL liquidation	- 2	- 0
SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE liquidation	- 3	- 0
SCCV LES PRES DE LA MARGUERITE liquidation	- 1	- 0
Affaires à perte	- 1 351	- 571

4.7.6.8 Société consolidante

(Code de Commerce, articles R123-197 5°)

CAPELLI SA est la société tête du Groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 160 autres sociétés au 31 mars 2019.

Les comptes consolidés sont disponibles sur le site internet <http://www.capelli-immo.fr>



4.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

CAPELLI

Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 mars 2019



CAPELLI

Société anonyme au capital de 15 139 197.72 €
Siège Social : 43 Rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris
306 140 039 RCS PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 mars 2019

MAZARS

ORFIS



CAPELLI

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019*

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'assemblée générale de la société CAPELLI,

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, 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.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

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

Conventions et engagements autorisés et conclus 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 conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

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

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.

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 28 septembre 2018, la prorogation du prêt autorisé initialement 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 1.123.501,85
- Durée : 36 mois
- Rémunération : taux fiscalement déductible.

A la clôture du 31 mars 2019, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de 608.204,77 francs suisses, soit 543.963 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 11.215 euros.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI dans la mesure où ledit prêt permettra le développement des activités du Groupe sur le territoire Suisse.

Convention conclue avec la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD

Personnes concernées

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, associé unique et Dirigeant de la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD et actionnaire de la société CAPELLI.

Nature et objet

Conclusion d'un contrat de prestations de services au bénéfice de la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD.

Modalités

La société CAPELLI fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD 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.

Votre Conseil d'Administration a autorisé le 31 juillet 2018 le principe desdites prestations rendues par la Société «EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD» et sa grille correspondante de facturation

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 418.900 euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre Conseil d'Administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI afin de bénéficier des interventions de Monsieur Jean-Claude CAPELLI (directement ou via ses structures personnelles) au regard de ses compétences reconnues en matière de recherche et d'identification foncière, comme de ses connaissances du marché et des activités de la Société.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Convention conclue avec la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI.

Nature et objet

Signature d'un prêt avec la société la SCI DES MARECHAUX.

Modalités

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 14 novembre 2018, la conclusion d'un prêt d'un montant de 1.830.000 euros, consenti par la société CAPELLI à la société SCI DES MARECHAUX DE FRANCE.

Ledit prêt comporte les conditions suivantes :

- Montant maximum de 1.830.000 euros
- Durée : 192 mois avec faculté de remboursement par anticipation en totalité ou en partie
- Rémunération : taux fiscalement déductible.

A la clôture du 31 mars 2019, le solde dû par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de 1.833.538 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 3.538 euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du code de commerce.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Convention conclue avec la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI.

Nature et objet

Contrat de sous-location de bureaux et parkings avec la société la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE intervenant en qualité de crédit-preneur et locataire principal pour l'ensemble des locaux à usage de bureaux sis 58 Avenue Foch à 69006 LYON (lots 8 et 9 de l'immeuble), outre jouissance de 4 parkings.

Modalités

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 12 novembre 2018, la conclusion d'un contrat de sous-location. Les modalités de facturation par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à la société CAPELLI sont les suivantes :

- Durée : 11 années et 9 mois entiers et consécutifs à compter du 1er septembre 2019 (sauf report d'un délai de 3 mois maximum suivant l'avancement des travaux).
- Loyer : 670.000 euros/an hors taxe, hors charges et autres accessoires, payable trimestriellement et d'avance, outre provision sur taxe foncière et taxe d'ordures ménagères pour 5.750 euros/trimestre et provision sur charges de 10.000 euros/trimestre.
- Indexation automatique et annuelle du loyer proportionnellement aux variations de l'indice des loyers des activités tertiaires.
- Dépôt de garantie : 670.000 euros à régler au jour de la prise d'effet du bail.

Ce contrat n'entrera en application qu'au jour de la livraison des bureaux, soit au plus tard le 1er décembre 2019.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI dans la mesure où le futur déménagement des bureaux du site de Champagne au Mont d'Or au site de Lyon offrira une meilleure accessibilité et visibilité à l'égard des tiers, notamment en raison de leur localisation et de la qualité des travaux de rénovation qui sont envisagés.

Convention conclue avec JCC PARTICIPATIONS

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire de JCC PARTICIPATIONS et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de JCC PARTICIPATIONS et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI.

Nature et objet

Cession de 700 actions de FG LUX par votre Société au profit de la société JCC PARTICIPATIONS.

Modalités

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 1^{er} mars 2019, la cession de 70% du capital social et des droits de vote de cette filiale FG LUX à la société JCC PARTICIPATIONS. La cession se ferait au nominal, soit 700 euros pour 700 actions numérotées de 1 à 700 cédées.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI dans la mesure où cela permettrait d'isoler cette participation qui ne relève pas du seul groupe CAPELLI. En effet, étant donné que la société FG LUX met son aéronef à disposition d'autres sociétés que la Société CAPELLI ou des sociétés du groupe, un engagement de la société CAPELLI à hauteur de 100% dans cette structure ne se justifie plus.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagement approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) *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.

Convention conclue avec la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES

Personne concernée

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

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 fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 531.952 euros.

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

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

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

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.

Nature et objet

Signature d'un prêt avec la société CAPELLI FONCIER.

Modalités

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 6 septembre 2017, la conclusion d'un prêt consenti par la Société CAPELLI à la société CAPELLI FONCIER.

Ledit prêt a été conclu aux principales conditions suivantes :

- Montant de CHF 2.669.950 équivalent à 2.350.535,70 euros
- Objet exclusif : permettre l'acquisition de l'assiette foncière du projet immobilier « les résidences 3 chênes » initié sur la commune de THONEX (suisse)
- Durée : égale à la durée du programme précité soit à l'issue de la vente de 100 % des lots
- Rémunération : taux fiscalement déductible

A la clôture du 31 mars 2019, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de CHF 2.669.950 francs suisses, soit 2.387.934,70 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 33.378 euros.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Convention 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.

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

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 appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- Loyers : 158.496 euros hors taxes ;
- Charges locatives : 19.714 euros hors taxes.
- Loyers des panneaux sur toit : 6.000 euros hors taxes

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

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Convention 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.

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

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 et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de la société CAPELLI.

Modalités

Il est précisé que la société JCC PARTICIPATIONS a signé au bénéfice de la société CAPELLI 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.

Convention conclue avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur général délégué de la société CAPELLI et Directeur général de la société 2C AMENAGEMENT.

Nature et objet

Contrat de prestations de services avec la société 2C AMENAGEMENT.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Modalités

La société CAPELLI a continué d'assurer des prestations de services à caractère administratif, financier et juridique à la société 2C AMENAGEMENT. Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 27 mars 2018, la réduction à 56.000 euros HT de la rémunération forfaitaire correspondante, à compter de l'exercice ouvert le 1er avril 2017.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, les produits comptabilisés au titre de ces prestations se sont élevés à la somme de 56.000 euros.

Convention conclue avec la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI et associé et co-gérant de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI et associé et co-gérant de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

Nature et objet

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 29 janvier 2008 pour l'accomplissement pour la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT de prestations administratives.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, les produits comptabilisés au titre de ces prestations se sont élevés à la somme de 14.000 euros.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

b) *Sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au titre de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

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

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.

Nature et objet

Conclusion d'un contrat de prestations de services au bénéfice de la société CAPELLI FONCIER.

Modalités

La Société CAPELLI a assuré au profit de la société CAPELLI FONCIER des prestations de services à caractère administratif.

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 27 avril 2017, la facturation par la Société CAPELLI desdites prestations de services à caractère administratif ainsi rendues à la société CAPELLI FONCIER pour un montant forfaitaire de 10.000 euros/an.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

CAPELLI

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019

Convention 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.

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

Nature et objet

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 13 mai 2013 la 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 et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de la société CAPELLI.

Modalités

La société CAPELLI 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, aucune prestation n'a été facturée par la société CAPELLI.

Convention conclue avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur général délégué de la société CAPELLI et Directeur général de la société 2C AMENAGEMENT.



CAPELLI

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2019*

Nature et objet

Contrat de prestations de services avec la société 2C AMENAGEMENT.

Modalités

La Société CAPELLI assure au profit de la Société 2 C AMENAGEMENT 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, à savoir : 6 % sur le chiffre d'affaires HT de la Société 2C AMENAGEMENT tel que consolidé par le Groupe CAPELLI (outre les frais de structure par lot).

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

Fait à Villeurbanne, le 30 juillet 2019

Les commissaires aux comptes

ORFIS

Bruno Genevois

MAZARS

Frédéric Maurel



4.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2019

CAPELLI

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2019

ORFIS

SIEGE SOCIAL : 149, BOULEVARD DE STALINGRAD - 69100 VILLEURBANNE

TEL : +33 (0) 4 72 69 38 88

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET
A LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

CAPITAL DE 942 300 EUROS - RCS LYON 957 509 045

MAZARS

SIEGE SOCIAL : LE PREMIUM - 131, BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX

TEL : +33 (0) 4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0) 4 26 84 52 59

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET
A LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

CAPITAL DE 5.986.008 EUROS - RCS LYON 351 497 649



ORFIS

149 boulevard de Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

MAZARS

131 boulevard de Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

CAPELLI

Société anonyme au capital de 15.139.197,72 €
43 rue du Faubourg Saint Honoré
75008 PARIS
306 140 035 RCS PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2019



A l'assemblée générale de la société CAPELLI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CAPELLI relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} avril 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.



Justification des appréciations – Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participation

Voir note 4.7.3.8 - « Titres de participation et titres immobilisés »

Risque identifié

Les titres de participation et leur créances rattachées, figurant au bilan au 31 mars 2019 pour un montant net de 15,2 millions d’euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d’entrée au coût d’acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d’utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note 4.7.3.8 de l’annexe, la valeur d’inventaire est estimée par la direction par rapport à la valeur d’utilité des titres de participations sur la base de la valeur des capitaux propres à la clôture de l’exercice des entités concernées, de leur niveau de rentabilité et de leurs prévisions d’activité.

L’estimation de la valeur d’utilité de ces titres requiert l’exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participation concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (pour certaines entités, capitaux propres), ou à des éléments prévisionnels (perspectives de développement et de rentabilité).

La concurrence et l’environnement économique auxquels sont confrontées certaines filiales, ainsi que l’implantation géographique de certaines d’entre elles, peuvent entraîner une baisse de leur activité et une dégradation du résultat opérationnel.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des prévisions, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation, créances rattachées et provisions pour risques constituait un point clé de l’audit.



Notre réponse

Nos travaux ont consisté à vérifier la correcte application des méthodes utilisées.

La revue des valeurs d'inventaire a été réalisée sur la base de sondages. Pour les évaluations reposant sur la quote-part des capitaux propres, nous avons vérifié que les données retenues concordent avec celles issues des comptes des sociétés.

Pour les évaluations prenant en compte des capitaux propres réévalués en fonction de perspectives, nous avons également apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues et la documentation supportant ces hypothèses.

Nous avons par ailleurs effectué une revue de la comptabilisation des provisions pour dépréciation nécessaires, le cas échéant.

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques :

- vérifier, pour un échantillon représentatif de titres, que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ;

Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels :

- obtenir et analyser la cohérence des prévisions de résultats des activités des entités concernées établies par les directions opérationnelles et apprécier leur cohérence avec les données prévisionnelles issues des derniers plans stratégiques, établis sous le contrôle de la direction générale pour chacune de ces activités ;
- obtenir et analyser la cohérence des hypothèses retenues avec l'environnement économique aux dates de clôture et d'établissement des comptes ;
- comparer les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.



Evaluation des stocks

Voir notes 4.7.3.10 - « Evaluation des stocks », 4.7.3.11 « Dépréciation des stocks » et 4.7.4.4 - « Stocks »

Risque identifié

Au 31 mars 2019, la valeur nette des stocks s'élève à 14,5 millions d'euros, représentant 9% du total bilan.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Compte tenu du caractère significatif des stocks dans les comptes annuels de la société, nous avons considéré l'évaluation de ce poste comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation des stocks.

Nous avons notamment :

- comparé, pour les terrains, les actes de vente de l'exercice et les valeurs de marché sur les mêmes communes avec la valorisation retenue pour identifier la potentialité de dépréciation ;
- analysé, pour les opérations de Promotion :
 - o les modalités d'évaluation des prix de revient des opérations en cours de développement (comprenant le coût des études préalables au lancement des opérations) ;
 - o les probabilités de réalisation de ces opérations en fonction des critères tangibles déterminés par la direction ;
 - o l'antériorité de ces opérations.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.



En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CAPELLI par les assemblées générales du 17 juin 2005 pour le cabinet ORFIS, et du 26 mars 2019 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 mars 2019, le cabinet ORFIS était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS dans sa 1ère année de sa mission sans interruption.



Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des



anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit

Nous remettons au Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit, la déclaration prévue par l'article 6 du règlement



(UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Villeurbanne, le 30 juillet 2019

Les commissaires aux comptes

ORFIS

Bruno GENEVOIS

Mazars

Frédéric MAUREL

5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

5.1 - Données boursières	150
5.2 - Relation avec les actionnaires	151
5.3 - Dividendes	151
5.4 - Contrat de liquidité	151
5.5 - Actionnariat	152



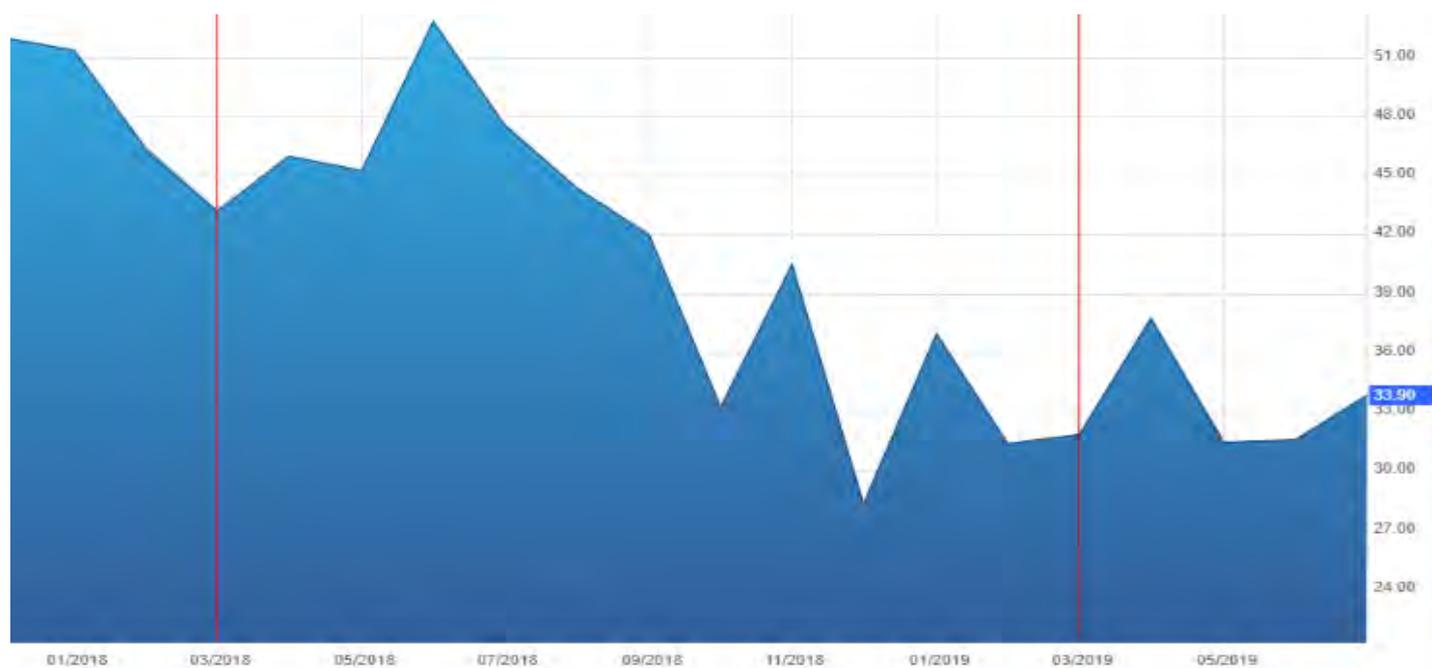
5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

5.1 - Données boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continue
Secteur	8730 - Immobilier
Sous-secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Epargne en Actions) et PEA-PME	Oui
Nombre de titres	2 213 333 actions
Capital social au 31 mars 2019	15.139.198€

Données du 1er avril au 31 mars	2018/2019
Nombre d'actions	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	54.20
Cours le plus bas (en euros)	28.70
Dernier cours de l'année (en euros)	31.90
Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)	70.61

Le 29 mars 2019 le titre de CAPELLI a clôturé la séance de cotation à 31.90 euros





5.2 - Relation avec les actionnaires.

La Direction Financière du Groupe s'adresse à un public diversifié composé d'investisseurs (actions et obligations), d'actionnaires, existants ou potentiels, individuels ou institutionnels, ainsi qu'à leurs conseils (les analystes financiers). À tous ces acteurs du marché, CAPELLI entend fournir, une information claire, précise et transparente.

Le Rapport Financier Annuel, édité en français, est disponible sur simple demande ou sur le site Internet de la société.

Les documents juridiques à savoir les statuts, procès-verbaux d'assemblées générales et rapports des contrôleurs légaux peuvent être consultés au siège social du Groupe.

Le site Internet <https://capelli-immobilier.fr/> recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.

Le site Internet www.euronext.com diffuse toutes les informations financières et boursières relatives à la société.

CM-CIC, GreenSome Finance et Louis Capital Markets réalisent régulièrement des notes sur les publications du Groupe.

Le Groupe CAPELLI a mandaté CM-CIC Securities pour assurer la gestion des titres inscrits au nominatif pur :

CM CIC Securities

Middle Office Emetteur
6, avenue de Provence 75 009 PARIS

Conformément à la Directive Transparence, imposée par le règlement Général des Autorités des Marchés Financiers entré en vigueur le 20 janvier 2007, le Groupe CAPELLI a signé un contrat avec le diffuseur professionnel Actusnews pour la diffusion effective et intégrale de son information réglementée.

Au sein du groupe CAPELLI, les personnes responsables de l'information financière et de la relation investisseurs sont à votre disposition :

Christophe CAPELLI - *Président Directeur Général*
Rodolphe PEIRON - *Directeur Général Adjoint*
Julien BURONFOSSE – *Responsable financement et relations investisseurs*

contact@capelli-immo.com

Tel : 04 78 47 49 29 – <https://capelli-immobilier.fr/>

5.3 - Dividendes

Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Dividende par action	0,84 €	0,68 €	0,48 €
Total en euros	1 856 043,00 €	1 505 066,44 €	1 062 400,00 €

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée Générale concernant l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice 2018/2019 n'est pas connue.

5.4 - Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité « action » a été conclu entre la société CAPELLI et la société Louis Capital Market. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés

Financiers le 8 mars 2011 et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision précitée du 21 mars 2011 (Charte AMAFI).

Le 3 octobre 2014, la société CAPELLI a confié à BNP Paribas Securities Services la mise en œuvre d'un contrat de gestion de compte émission. Ce contrat porte sur les titres de l'emprunt

obligataire d'un montant nominal de 6 822 000€ portant intérêts au taux annuel de 7.00% payable semestriellement et venant à échéance le 30 septembre 2019.

5.5 - Actionariat

➤ EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2018	Augm.	Dim.	31/03/2019
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

➤ REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 30 JUIN 2019

Actionariat au 30/06/2019	Titres de capital		Droits de vote AGO		Droits de vote AGE	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
JCC Participations	338 240	15,28%	676 480	18,18%	1 687 144	45,34%
Montana Participation	1 293 851	58,46%	2 461 725	66,15%	1 451 061	38,99%
Famille Capelli	1 632 091	73,74%	3 138 205	84,33%	3 138 205	84,33%
Public	558 105	25,22%	559 943	15,05%		
Auto-détention	23 137	1,05%	23 137	0,62%		
TOTAL	2 213 333	100,00%	3 721 285	100,00%		

- (1) 505 332 titres détenus en nue-propiété, et donnant droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, ne sont pas pris en compte dans le pourcentage de détention de JCC Participations.
- (2) 505 332 titres détenus en usufruit, et ne donnant pas droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, sont pris en compte dans la détention de Montana Participations.

Il est précisé que les pourcentages de droits de vote sont calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (ensemble des actions auquel sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote).

➤ FRANCHISSEMENT DE SEUILS LEGAUX

Au 30 juin 2019, la société n'a pas connaissance de franchissements de seuils intervenus au cours de l'exercice et postérieurement, autres que ceux intervenus lors des exercices précédents.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'actionnaire, détenant plus de 5% de son capital ou de ses droits de vote au 31 mars 2019, autre que ceux mentionnés ci-avant

6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.1 - Principales dispositions légales et statutaires	154
6.2 - Informations sur les filiales et participations	156
6.3 - Documents accessibles au public	157
6.4 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	157
6.5 - Personne responsable au Rapport Financier Annuel	158





6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

6.1 - Principales dispositions légales et statutaires

➤ DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL

La société est dénommée CAPELLI, et a pour nom commercial depuis le 15 février 2018 « GROUPE CAPELLI ».

Le siège social de la société CAPELLI a été transféré en date du 27 mars 2018, à PARIS – 43 rue du Faubourg Saint-Honoré. Le siège administratif de la société restant à CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 2Bis chemin du coulouvrier. Le numéro de téléphone est : +33.4.78.47.49.29

➤ FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION

CAPELLI est une société anonyme à Conseil d'Administration soumis au droit Français.

➤ GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures visant à se conformer aux recommandations de place concernant les principes de gouvernement d'entreprise. Pour plus d'informations, se reporter au rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant au Chapitre 3, sections 3.1.

➤ DATE DE CONSTITUTION DE LA SOCIETE

La Société a été créée le 19 mai 1976.

➤ OBJET SOCIAL

L'objet social de la Société est défini à l'article 2 de ses statuts :

- L'étude, la mise au point, la réalisation pour son compte ou le compte de tous tiers de tous projets immobiliers, leur commercialisation, ou tout ou partie de ces missions,
- La vente, en totalité ou en partie de tous biens ou droits immobiliers quelconque, l'activité de marchand de biens et de lotisseur,
- La prise de participation dans toute société, quels que soient son objet et sa forme ; la

gestion administrative et financière dans toute société,

- La création, l'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la dation à bail de tous établissements industriels ou commerciaux se rattachant à cet objet,
- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout, tant pour elle-même
- Que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.

➤ RCS

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 306 140 039

➤ EXERCICE SOCIAL

L'exercice social est de douze mois, du 1^{er} avril au 31 mars.

➤ DROIT A UNE PART DES BENEFICES

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et du prélèvement pour la réserve légale et augmenté du report bénéficiaire. En outre, l'Assemblée générale des actionnaires peut décider, dans les conditions prévues par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles et/ou le compte de report à nouveau ; dans ce cas, la décision de l'Assemblée générale des actionnaires doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée générale des actionnaires ne peut décider la distribution d'un dividende aux actionnaires qu'après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé et constaté l'existence de



sommes distribuables. Les modalités de mise en paiement du dividende sont fixées par l'Assemblée générale des actionnaires ou, à défaut, par le Conseil d'administration.

➤ **ASSEMBLEES GENERALES**

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, le droit de participer aux assemblées générales est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième 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 un intermédiaire habilité. L'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire financier habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier qui doit être annexée au formulaire de vote à distance, à la procuration de vote ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Sous réserve de ce qui précède, tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées, à condition que ses actions soient libérées des versements exigibles. À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- Donner une procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix ;
- Voter par correspondance ; où

Adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions prévues par la loi et les règlements, adresser leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale des actionnaires, soit sous forme papier, soit, par télétransmission. Les procès-verbaux d'assemblées sont établis, et leurs copies ou extraits sont certifiés et délivrés, conformément à la loi.

➤ **DROITS DE VOTE DOUBLE**

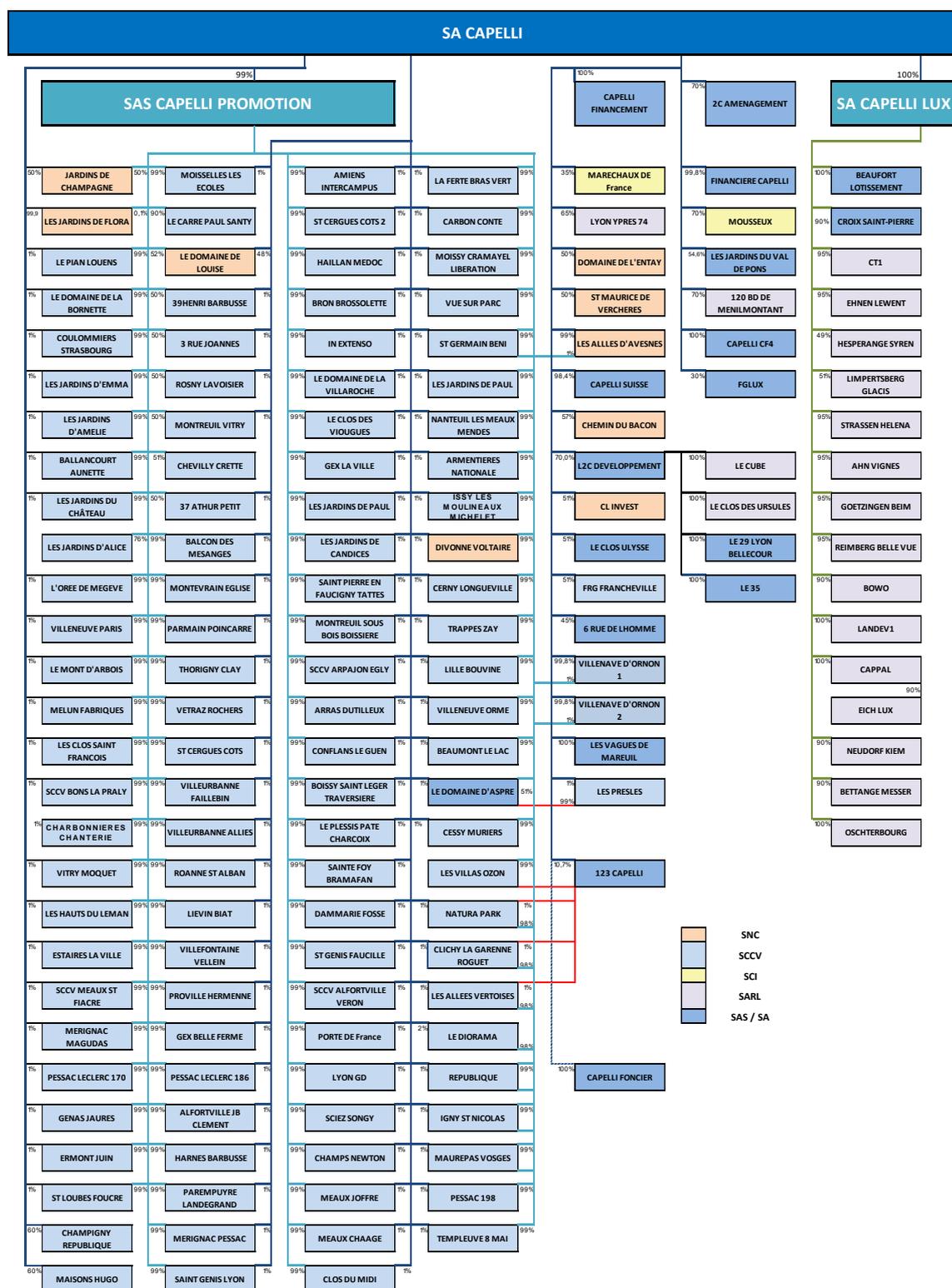
Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Toutefois, les statuts de la Société (article 13) prévoient que toute action nominative intégralement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription depuis 2 ans au moins au nom d'un même actionnaire, au jour de la réunion de l'assemblée générale, donnera lieu à un droit de vote double au profit de cet actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, ce droit de vote double sera conféré, dès leur émission, aux actions nominatives, attribuées gratuitement à un actionnaire de la société à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficierait déjà de ce droit.

Le transfert par quelque moyen et dans quelque condition que ce soit mettra fin de plein droit au droit de vote double qui s'y rattache, hors les cas visés à l'article L 225-124 du Code de commerce.

6.2 - Informations sur les filiales et participations



La société CAPELLI FONCIER SA est une société ad hoc, contrôlée exclusivement par le groupe CAPELLI, et est donc à ce titre incluse dans le périmètre de consolidation.

Comme indiqué en note 4.4.3 « Méthodes et périmètre de consolidation », l'application d'IFRS 11 n'a conduit à identifier que des co-entreprises.

Compte tenu du « Preferred Supplier Agreement » conclu entre CAPELLI SUISSE et CAPELLI FONCIER, le groupe dispose d'un contrôle exclusif lui permettant d'appliquer la méthode de l'intégration globale.



6.3 - Documents accessibles au public

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques de la Société et du Groupe déposés auprès de l'AMF, ainsi que, le cas échéant, leurs actualisations, sont disponibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante :

<https://capelli-immobilier.fr/>, et une copie peut en être obtenue au siège administratif de la Société (2 bis Chemin du Coulouvrier, 69410 Champagne au Mont d'Or).

Conformément à l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF, les informations réglementées (définies à l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF) sont mises en ligne et archivées sur le site Internet de la Société. Elles y sont conservées au moins cinq ans à compter de leur date de diffusion. L'information réglementée est également diffusée comme exigé par la réglementation via un Wire agréé (www.actusnews.com).

L'émetteur met également en ligne sur son site internet l'ensemble des documents préparatoires aux Assemblées Générales.

Conformément aux recommandations de l'AMF, les statuts de la Société sont disponibles sur le site Internet de la Société. Ils peuvent aussi, comme les procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes et tous les autres documents sociaux, être consultés au siège administratif de la Société (2bis Chemin du Coulouvrier 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR) dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Les Rapports annuels, semestriels et information financière trimestrielle, programmes de rachat d'actions, et autres informations sont disponibles sur le site du groupe (<https://capelli-immobilier.fr/>)

6.4 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

6.4.1 Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS

Représenté par Monsieur Bruno Genevois
149 boulevard de Stalingrad-69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2015
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2021

MAZARS

131 Boulevard Stalingrad « Le Premium »
69100 VILLEURBANNE
Date de première nomination : 26/03/2019
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2022.

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaires est de 6 exercices.

6.4.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Christophe VELUT

149 boulevard de Stalingrad
69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 22/09/2015
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2021

Monsieur Emmanuel CHARNAVEL

131 Boulevard Stalingrad « Le Premium »
69100 VILLEURBANNE
Date de première nomination : 26/03/2019
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2022.

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes suppléants est de 6 exercices.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2018/2019 sont donnés au paragraphe [4.4.4.7](#) de l'annexe aux comptes consolidés



6.5 - Personne responsable du Rapport Financier Annuel

6.5.1 Désignation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel

Christophe CAPELLI, Président Directeur Général du Groupe CAPELLI

6.5.2 Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

PARIS

Le 30 Juillet 2019

Christophe CAPELLI - PDG