



France | Suisse | Luxembourg

# RAPPORT ANNUEL 2020 / 2021





« Notre exercice 2021 s'est déroulé dans un contexte inédit de crise sanitaire, entre confinement et restrictions de déplacements et d'activité en France, en Europe et dans le monde.

L'agilité, la détermination du Groupe et des équipes permettent aujourd'hui d'afficher des résultats solides et en forte croissance. Ils démontrent la solidité et la robustesse du modèle Capelli mais aussi sa capacité à faire évoluer rapidement son modèle vers les ventes en bloc, activité qui représente déjà une majorité des revenus du Groupe, tendance qui perdurera dans le futur. Pour autant, le Groupe garde comme axe de développement la vente en diffus car cette clientèle permet d'équilibrer et de diversifier les canaux de distribution de l'offre de Capelli, ce qui est la marque de fabrique du Groupe.

Le Groupe entame le nouvel exercice fort de grands succès sur des opérations d'envergure en France et à l'étranger et compte bien sur son expérience dans la réhabilitation pour accompagner la reconstruction de la ville sur la ville qui permettra aussi de limiter l'artificialisation des sols. Même si probablement décalées d'un an, nos ambitions de croissance et nos objectifs définis dans le projet Cap 2025 restent donc plus que jamais d'actualité. »

Christophe et Jean-Charles Capelli

## DES RÉSULTATS SOLIDES ET EN CROISSANCE DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE INÉDIT

Au début de la crise sanitaire, le Groupe a fait le choix stratégique et assumé de **privilégier les ventes en bloc aux institutionnels**, avec une marge brute inférieure à court terme, ceci pour favoriser la génération de trésorerie et sécuriser son niveau de stocks. Ce choix stratégique a permis de réaliser **une croissance de +39% de l'activité**. La baisse du taux de marge, de 26,6% à 22,7%, est en ligne avec les attentes du Groupe et les arbitrages pris. Poursuivant sa trajectoire volontariste de croissance tout en maîtrisant l'augmentation de sa structure de coûts et donc son absorption par les volumes, l'**EBITDA<sup>(1)</sup> du Groupe ressort en forte hausse de +35% à 27,6 M€**, soit une marge d'EBITDA de 10% du chiffre d'affaires.

## LES VENTES EN BLOC APPORTENT L'EFFET DE LEVIER ATTENDU SUR LA STRUCTURE BILANCIELLE

Démontrant l'effet favorable des ventes en bloc et de l'accroissement de la rotation des stocks sur la structure financière, le besoin en fonds de roulement ressort en nette amélioration eu égard à l'accroissement de l'activité : **il représente 86% du chiffre d'affaires du Groupe à fin mars 2021 contre 128% un an plus tôt**. En ligne avec les anticipations, **les capitaux propres consolidés ajustés de l'application de la norme IAS 23 sur l'exercice 2019-2020 (impact de 3.2 M€) s'élèvent à 77.5 M€, en hausse de près de 2 M€ par rapport à l'exercice précédent**. Alors même que l'activité a crû fortement, **l'endettement net<sup>(2)</sup> s'inscrit en baisse de 6% à 179,8 M€**. Enfin, **la trésorerie active ressort à un plus haut historique de 115 M€, en augmentation de 30 M€ par rapport au 31 mars 2020**.

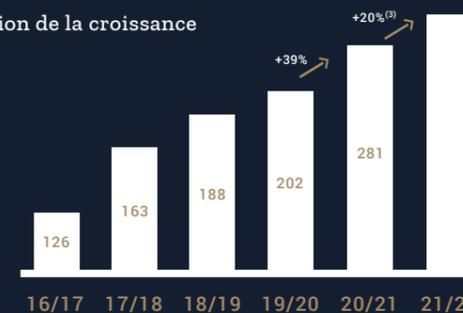
## DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE DE +20% POUR L'EXERCICE À VENIR

Au regard du niveau élevé de son Backlog, le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la **poursuite d'une croissance soutenue de son activité sur le présent exercice**. Croissance qui sera visible principalement sur le second semestre du fait du décalage des obtentions des permis de construire en lien avec la crise sanitaire de la COVID. Cette croissance sera portée par **les trois piliers de diversification** du Groupe : clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence à l'international. Elle s'appuiera également sur les éléments suivants :

- La poursuite de la **montée en puissance des ventes en blocs**
- Le développement de la **réhabilitation de bureaux obsolètes et la transformation de friches**
- L'accélération de la **croissance à l'international** qui lui permettra d'atteindre rapidement ses objectifs, tant en termes de progression de l'activité que de maintien de la marge brute à des niveaux élevés.

### DES ENGAGEMENT TENUS, DES INDICATEURS AU BEAU FIXE

Accélération de la croissance



Forte dynamique de croissance court terme

**702 M€** De Backlog au 25 mai 2021, dont 127,9 M€ à l'international



Niveau de commercialisation élevé

**90 %** Niveaux de commercialisation des projets à fin mai



Forte dynamique de croissance long terme

**1,7 Md€** CA potentiel du foncier sécurisé sur 12 mois

<sup>(1)</sup> EBITDA : Résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions <sup>(2)</sup> Hors obligations locatives - <sup>(3)</sup> Estimation du management

# Sommaire

<b>1</b>	<b>PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>GOURVERNANCE D'ENTREPRISE</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>CAPITAL ET ACTIONNARIAT</b>	<b>153</b>
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>157</b>



# PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS



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

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans l'immobilier résidentiel, le Groupe s'est concentré depuis près de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux, désormais premiers clients du Groupe, les investisseurs personnes physiques et les acquéreurs de résidences principales.

En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, séniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 180 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.



**281 M€ CA**  
au 31 mars 2021



**28 M€**  
d'EBITDA<sup>(1)</sup>



**115 M€**  
de trésorerie et  
équivalents de trésorerie



**77.5 M€**  
capitaux propres  
ajustés<sup>(2)</sup>



**180**  
collaborateurs  
en juillet 2021



**702 M€** de  
backlog au 31 mai<sup>(3)</sup>



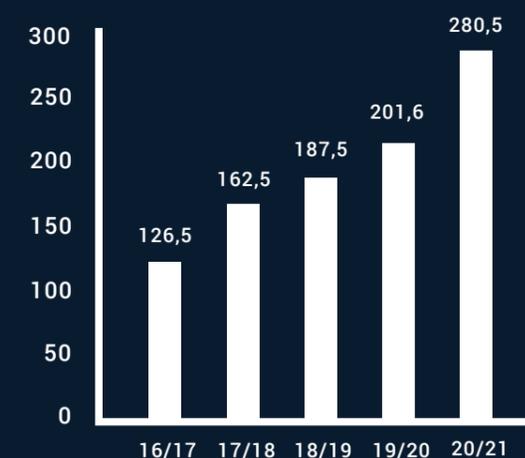
**90%**  
des lots en cours  
de commercialisation  
vendus<sup>(4)</sup>



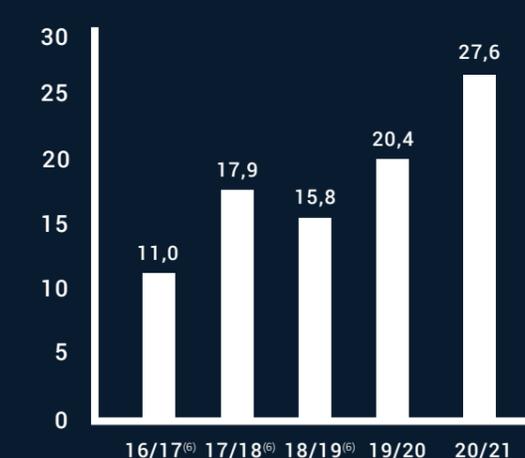
**70%**  
du CA en France  
**30%**  
du CA en Suisse  
et au Luxembourg<sup>(5)</sup>

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS ANNUELS SUR 5 ANS

CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€



EBITDA M€<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> EBITDA : Résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions - <sup>(2)</sup> Capitaux propres ajustés de l'impact de la norme IAS 23 - <sup>(3)</sup> Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant jusqu'à 30 mois - <sup>(4)</sup> Actés ou réservés au 31 mai 2021 - <sup>(5)</sup> Objectif de répartition du chiffre d'affaires - <sup>(6)</sup> Hors ajustements des normes IFRS 16 et IAS 23

## IMPLANTATION DES AGENCES CAPELLI



## GOUVERNANCE

### 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



**Jean-Pierre Lequeux**  
Directeur Général  
Luxembourg



**Patrick BAUD-LAVIGNE**  
Directeur  
Grand Genève

## LES VALEURS DU GROUPE CAPELLI



En tant que Groupe familial et acteur de premier plan de la promotion immobilière en France et en Europe, les valeurs qu'il incarne constituent son ADN. Elles sont aussi le socle d'une aventure collective nous permettant de continuer notre développement et de relever les défis des prochaines années. En externe comme en interne, chacune de nos actions doit être guidée par les valeurs constitutives de notre identité et dont nous pouvons être fiers.

### AUDACE



L'audace est au cœur de nos projets depuis 40 ans : sortir des sentiers battus, explorer de nouveaux horizons, et trouver l'idée de génie sont autant de challenges que doivent relever nos équipes.

### CONFIANCE



La confiance doit être le socle de notre relation avec nos collaborateurs, nos partenaires et nos clients. Cette confiance doit s'inscrire dans un contrat de réciprocité avec l'ensemble de nos parties prenantes, internes et externes.

### CRÉATIVITÉ



La culture de l'innovation et l'encouragement à une grande créativité sont les maîtres-mots du Groupe pour gagner en compétitivité et se différencier de nos concurrents.

### EXCELLENCE



L'excellence opérationnelle est le ciment historique de la performance de notre Groupe. Elle constitue notre exigence du quotidien et doit pouvoir s'appuyer pleinement sur la pérennité de notre savoir-faire.

### ÉTHIQUE



Le respect des engagements constitue l'éthique du Groupe. Notre conviction : la qualité de nos constructions doit répondre aux enjeux sociétaux et écologiques de notre époque.



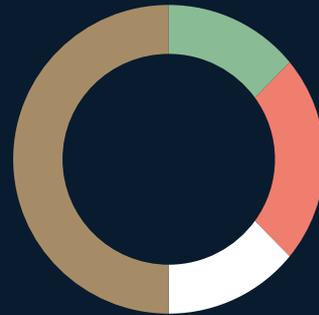
# LES FONDAMENTAUX : 3 AXES DE DIVERSIFICATION PORTEURS DE CROISSANCE

## 1 DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE



## 2 DIVERSIFICATION CLIENTS

Investisseurs institutionnels  
.....  
50%



Résidence Principale  
.....  
15%

Bailleurs Sociaux  
.....  
20%

Investisseurs personnes privées et défiscalisation : Pinel, LMNP, déficit foncier  
.....  
15%

Source : Estimation du management

## 3 DIVERSIFICATION PRODUITS



Locaux commerciaux et tertiaires



Résidences étudiantes



Logements collectifs



Réhabilitation



Villa Duplex



Résidences seniors



Résidences d'affaires



Tours d'habitation

# DE NOMBREUSES OPÉRATIONS SÉCURISÉES POUR LES MOIS À VENIR



« Charles Lys » Dammarys les Lys (77) 20 M€ de CA HT

115 logements vendus en bloc à un opérateur social. Le chantier ouvre en septembre 2021.



« Harmonia » Corsier (CH) 24 MCHF de CA HT

21 logements réservés à 76%.



Thonon les Bains (Grand Genève)  
23 M€ de CA HT

97 logements pour moitié vendus en blocs avec la Caisse des Dépôts et Consignations.



Montluel (01) 10 M€ de CA HT

43 logements en banlieue lyonnaise avec une partie sécurisée par des preneurs institutionnels, lancement commercial été 2021.



« L'aparté » Marseille 9<sup>ème</sup> (13) 5 M€ de CA HT

Première opération dans le centre de Marseille, lancement commercial été 2021.



« Ensoleillado » Hyères (83)  
18 M€ de CA HT

97 logements vendus en bloc à la CDC et un bailleur social. Une partie est vendue en démembrement.



« Phoenix » Bonnevoie (LU) 21 M€ de CA HT

Transformation de bureaux en centre ville de Luxembourg en 32 logements, vendus en bloc à un fonds d'investissement le jour de l'acquisition du bâtiment.

## ET DES PROJETS EMBLÉMATIQUES



« Howald City » Howald (LU) 185 M€ de CA HT

Opération mixte de 20 000 m<sup>2</sup> à prépondérance résidentielle intégrant logements classiques, logements à coûts modérés, coliving, coworking, bureaux, restaurant et commerces. Des investisseurs nouveaux intéressés à la fois par la mixité et la taille de l'opération. Démarrage de chantier printemps 2022.



« Le Clos de Fontaine » Pregny-Chambésy (CH) 61 MCHF de CA HT

54 logements réservés à 83% au jour de l'acquisition du foncier. Une des plus grosses opérations résidentielles autour de Genève en zone villa en 2021 avec une ouverture de chantier été 2021.



« Siège de la CPAM » Bordeaux (33)  
67 M€ de CA HT

Première opération de bureaux d'ampleur gagnée, montée et exécutée par le Groupe. L'opération est vendue à 80% à la CPAM qui sera propriétaire utilisateur. Transformation d'une friche industrielle en un site de bureaux certifié Bream Very Good et agréé par la métropole de Bordeaux pour son excellence environnementale. Ouverture de chantier automne 2021.



« Scène des Loges » Paris (75) 112 M€ de CA HT

Restructuration d'un bâtiment existant de bureaux et d'activité (ex-garage Renault quai de Grenelle à Paris 15<sup>e</sup>) en logements, à quelques centaines de mètres de la Tour Eiffel et au bord de la Seine. Une opération plébiscitée par la mairie de Paris et faisant partie de l'appel à projets « Réinventons Paris ». Double objectif de transformation d'un bâtiment obsolète et de conservation du patrimoine, le tout en optimisant l'environnement et le recyclage des constructions existantes.



# DE NOUVEAUX AXES DE DÉVELOPPEMENT EN ADÉQUATION AVEC L'ENVIRONNEMENT

## 1 REVALORISATION DE FRICHES INDUSTRIELLES, TERTIAIRES OU PUBLIQUES



**HOWALD  
CITY**



Plus d'un hectare de centre commercial transformé en un projet de 20 000 m<sup>2</sup> regroupant logements, résidence coliving et commerces / restaurants en rez-de-chaussée.



**LE CLOS  
ULYSSE**



Site de 7 hectares pour 40 000 m<sup>2</sup> de surface dont la moitié en réhabilitation créant 465 logements et une résidence senior de 100 lits.



**NEUDORF  
HOUSE**



Ancien immeuble de bureaux obsolète transformé en résidence hôtelière haut de gamme de 86 appartements sur plus de 3 000 m<sup>2</sup>.

## 2 UN SAVOIR-FAIRE RECONNU EN RÉHABILITATION



ST-ANDRÉ-LEZ-LILLE (59)



LYON 4<sup>ÈME</sup> (69)



ST-MAUR-DES-FOSSÉS (94)



REIMS (51)



LYON 2<sup>ÈME</sup> (69)



PARIS 15<sup>ÈME</sup> (75)



NEUDORF (LUXEMBOURG)



ARCACHON (33)



CLICHY (92)

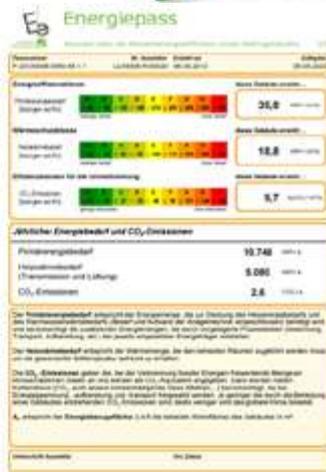


ÉCULLY (69)



ST-MAUR-DES-FOSSÉS (94)

### 3 UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL FORT : DE LA CONCEPTION A LA FINANCE



« Le groupe Capelli s'associe pleinement aux initiatives locales et nationales permettant de réduire considérablement l'empreinte écologique de son activité. Cette ambition est portée par toutes les équipes allant de la conception à la production des programmes en passant par la finance.

La mise en place de tels outils est une opportunité pour le Groupe puisqu'ils visent à souligner une fois encore l'impact positif des programmes en matière de développement durable et ainsi remercier les partenaires financiers pour leur fidélité en leur offrant une alternative d'investissement vert dans leurs projets. »



#### RE2020 ENERGIEPASS

Le Groupe construit déjà certains bâtiments 10% plus performants que la norme RT2012 en France proche des futures normes RE2020 et suit les normes NZEB au Luxembourg. Le groupe a conçu un bâtiment Broom Very Good pour sa 1ère opération de bureaux.

#### GREEBOND SECOND PARTY OPINION

Le Groupe s'est entouré de V.E pour faire établir une SPO notée «Advanced» dans le cadre de l'émission d'une obligation verte dit « GreenBond » afin de financer exclusivement les opérations répondant à des critères strictes en termes de qualité environnementale.

#### PACTE LILLE BAS CARBONE

L'ambition de ce pacte est de déployer à grande échelle les solutions pour réduire massivement les émissions de gaz à effet de serre liées à la construction et l'aménagement urbain. Capelli en tant que promoteur accompagne la Ville de Lille.

## NOS MARCHÉS

Dans un contexte de croissance économique fortement perturbé par la pandémie, la confiance des ménages s'est globalement maintenue en 2020 pour se redresser très nettement dès les premiers mois de 2021. Les conditions d'accès au crédit immobilier étant toujours très attractives, **le marché immobilier est l'un des grands gagnants de la crise sanitaire**. Si les ventes de logements ressortent en léger retrait de -4,2% en 2020 par rapport à 2019, année historique pour l'immobilier, elles signent un nouveau record à fin mars 2021 et sur 12 mois glissants : **1 080 000 ventes ont été enregistrées**. La hausse des prix a aussi été significative, puisqu'ils ont augmenté, en moyenne, et sur la France entière de +5,1% entre le 30 juin 2020 et le 30 juin 2021, avec des progressions encore plus marquées en Province et sur les maisons en Ile de France par rapport aux grandes métropoles.

La situation est toutefois nettement plus contrastée quand on s'intéresse au seul marché de l'immobilier neuf. Alors que la pénurie d'offre par rapport à la demande était déjà bien installée, celle-ci s'est encore accentuée en 2020 et début 2021. En cause, l'allongement sans précédent des délais administratifs et l'assèchement des permis de construire qui font que les programmes « ne sortent pas » et ne peuvent satisfaire une demande pourtant bien réelle. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, les promoteurs en 2020 ont vendu près de 40 000 logements de moins qu'en 2019, une contraction du marché de près d'un quart, et même d'un tiers pour les seules ventes aux particuliers. Ces résultats sont d'autant plus préoccupants qu'ils interviennent malgré **le dynamisme des ventes en bloc aux investisseurs institutionnels et aux organismes HLM** : +7,2 % en 2020 et +57,1% sur le premier trimestre 2021, cette très forte hausse étant néanmoins à mettre en balance avec des volumes au premier trimestre 2020 particulièrement faibles. A fin mars 2021, l'offre commerciale était de 80 000 logements neufs (soit presque 10 000 de moins qu'au premier trimestre 2020), son niveau le plus faible depuis 2012.

Dans ce contexte, le Groupe Capelli devrait continuer à pleinement tirer profit de l'évolution accélérée de son modèle vers les Ventes en bloc -pour rappel, **Capelli vise à terme de réaliser environ 70% de son activité sous forme de Ventes en bloc et 30% en diffus et de sa stratégie de diversification en termes d'offre et à l'international**. Fort de ses implantations en Suisse et au Luxembourg, qui sont moins pénalisées par la lenteur des délivrances de permis de construire, le Groupe anticipe une progression significative de son activité dans ces deux pays en 2021-2022.

## FRANCE



Sources : FNAIM, FPI, AtHome, Haus info

## NOS MARCHÉS

Le marché luxembourgeois a connu un développement rapide au cours de la dernière décennie, fortement impacté par la situation géographique et démographique unique du pays. Tirée par l'immigration européenne, **la population du duché a ainsi augmenté de près de 70% en 50 ans** : elle était de 635 000 habitants au 1er janvier 2021, elle est attendue à 700 000 à un horizon 2045-2050. A l'instar de la France, le pays est aussi marqué par un **déficit de foncier**, détenu encore à ce jour à 85% par des propriétaires privés et dont le prix flambe : il peut représenter aujourd'hui jusqu'à 40% du prix d'un programme. Conséquence, **le déficit de l'offre de logements est réel** : on estime la demande 3 fois supérieure à l'offre, soit un besoin de 12 000 à 15 000 nouveaux logements par an quand il en est livré seulement 4 à 5 000. Déficit d'autant plus sensible que le désir d'accès à la propriété y est, comme en France, très élevé : **70% des résidents sont propriétaires de leur logement**.

Ignorant la crise sanitaire, l'année 2020 a ainsi à nouveau été marquée par la **poursuite de la hausse des prix** (+10% sur l'immobilier neuf), des volumes de crédits, des autorisations à bâtir et de l'activité dans la construction. Les professionnels de l'immobilier ne voient à ce jour aucune raison pour que ce dynamisme s'amointrisse dans les années qui viennent.

Dans ce marché en pleine croissance, le Groupe 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 ou encore **Neudorf House** et **Howald City**, une opération mixte de très grande envergure (20 000 m<sup>2</sup>) à prépondérance résidentielle intégrant logements classiques, logements à coûts modérés, coliving, coworking, bureaux, restaurant et commerces. **La part de l'activité réalisée au Luxembourg par le Groupe Capelli devrait substantiellement croître en 2021-2022.**

### LUXEMBOURG

Le marché helvétique est historiquement caractérisé par **des prix au m<sup>2</sup> 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 l'un des plus faibles, avec moins de 40% des foyers qui sont propriétaires de leur logement** (contre 58% en France par exemple). A l'instar de la France et du Luxembourg, la crise sanitaire n'aura pas non plus eu raison du dynamisme du marché de l'immobilier helvétique : non seulement **le recul de la demande n'a pas eu lieu mais la hausse des prix s'est accélérée**, de +3,1% en moyenne pour les appartements, et de +5,1% en moyenne pour les maisons individuelles. Bénéficiant in fine de l'effet positif de la crise sanitaire, recherche d'espaces verts et de surfaces plus grandes, quitte à s'excentrer un peu, cette évolution est aussi due au niveau **des taux d'intérêt hypothécaires qui sont à un niveau historiquement bas**.

S'agissant de 2021, les professionnels estiment que les arguments plaidant en faveur d'une hausse des prix de l'immobilier s'appliquent aussi : grâce à la faiblesse des taux d'intérêt, **acheter reste plus avantageux que louer**, les emprunts d'État ne constituent toujours pas une alternative de placement, et la demande continue de dépasser l'offre. Les experts immobiliers de Fahrländer Partner prévoient ainsi que la demande supplémentaire augmente annuellement de 22 500 logements. Un effet psychologique vient renforcer ces motifs rationnels d'augmentations des prix : **il est devenu plus important qu'avant le Covid-19 d'avoir un bel espace de vie en propriété, que ce soit un appartement ou une maison**. Pour cette raison, la hausse des prix de l'immobilier se poursuivra en 2021 également, même si elle sera moins prononcée qu'en 2020. Wüest Partner table sur une augmentation de 1,5% pour les maisons individuelles et 0,3% pour les appartements.

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 continue de se focaliser 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**. Capelli prévoit de réaliser une part importante et en croissance de son activité à l'international en Suisse en 2021-2022.

### SUISSE



# 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.

Catégorie	Description	Probabilité	Impact	Gestion du risque
<b>Sanitaires</b>	Covid 19	Moyen		Télétravail mis en place, Activité partielle, Anticipation de la reprise d'activité
<b>Tiers</b>	Défaillance d'un prestataire	Moyen		Suivi des entreprises, Choix de nouveaux prestataires pour réduire le risque de dépendance.
<b>Environnementaux</b>	Intempéries	Moyen		Etalement géographique des programmes immobiliers (répartition par agence)
<b>Réglementaires</b>	Fiscaux	Moyen		Diversification de la clientèle
	Techniques	Elevé		Respect de la législation et suivi de cette dernière, Maîtrise de l'opération
<b>Image de marque</b>	Réputation	Moyen		Collaborateurs dédiés, enquêtes, communication
<b>Assurances</b>	DO/CNR/RCP	Faible		Gestion des prestataires, Suivi des chantiers, Structuration des équipes
<b>Financements</b>	Financement bancaire des opérations	Moyen		Communication régulière auprès des banques partenaires, Solidité financière du Groupe
<b>Informatiques</b>	Outils spécifiques au Groupe	Moyen		Accès à distance, Mise en place de procédures, RSI pour la gestion des flux
<b>Marchés</b>	Risque de marchés (liquidité, taux, change)	Faible		Revue spécifique, Placement de trésorerie, Gestion du risque de change



## 2.1 Risque Sanitaire

### Identification du risque :

La crise Sanitaire actuelle liée au Covid 19, a freiné immanquablement nos ambitions et nous a imposé de prendre des mesures essentielles pour assurer la sécurité de tous. Les incertitudes sur la durée, l'ampleur et l'évolution de la pandémie ainsi que l'imposition de nouvelles mesures restrictives rendent difficiles la prévision d'un éventuel impact sur les comptes.

Cependant, en dehors de l'épisode du printemps 2020, les entreprises du bâtiment et des Travaux Publics ont pu continuer de travailler et les équipes programmes et technique du Groupe CAPELLI sont désormais équipées, formées et habitués à travailler dans le respect des consignes sanitaires. Ainsi, malgré les restrictions

sanitaires l'ensemble des chantiers se poursuivent.

### Gestion du risque :

Cette crise Sanitaire a permis au Groupe CAPELLI de démontrer sa capacité à adapter son organisation. Les mesures mises en place, ont permis de maintenir un niveau d'organisation interne ne remettant pas en cause le bon fonctionnement du Groupe CAPELLI.

L'ensemble des mesures, prises par la Direction du Groupe CAPELLI, a permis :

- La continuité de l'activité,
- Le respect de toutes nos obligations réglementaires et contractuelles,
- D'anticiper la reprise de l'activité

## 2.2 Risques liés aux Tiers (Sous-traitants)

### Identification du risque :

Dans son activité de promotion, le groupe peut signer les marchés de travaux suivants :

- Marchés de contractant général ou d'entreprise générale,
- Marchés par corps d'état séparés.

La défaillance d'un intervenant peut avoir des conséquences sur les délais de livraison (non-démarrage du chantier ou abandon en cours de travaux). La reprise des marchés de travaux par un autre prestataire peut entraîner un surcoût de construction.

Les blocages temporaires peuvent avoir comme conséquence le décalage des dates de livraisons des biens, un décalage de chiffre d'affaires mais aussi une insatisfaction client (paiement d'éventuelles pénalités de retard).

### Gestion du risque :

Ce risque étant directement lié à l'activité du Groupe, il est important de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour le maîtriser.

Le Groupe s'assure donc de la qualité des prestataires engagés sur les chantiers. Différentes étapes sont alors respectées :

- Identification du prestataire,
- Obtention des informations tarifaires,
- Vérification des informations juridiques et financières (assurances, URSSAF, KBIS, ...)

De plus, sur chaque situation reçue dans le cadre du chantier, une retenue de garantie est appliquée ou une caution d'un établissement financier est fournie à la signature des marchés de travaux. Cette retenue ou caution permettent au Groupe de s'assurer de l'exécution complète et correcte du chantier.

Enfin, 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 prestataire particulier.



## 2.3 Risques Environnementaux

### Identification du risque :

L'activité du Groupe se réalise généralement en extérieur et est donc soumise aux risques environnementaux et principalement aux intempéries (pluies, grêles, vents violents, ...).

Ces circonstances climatiques 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.

### Gestion du risque :

Fort de son expérience, le Groupe sait appréhender les aléas climatiques lors de la réalisation de ses chantiers, notamment dans la bonne gestion du planning de ces intervenants.

De plus, le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, ainsi qu'en Suisse et au Luxembourg. Un événement climatique sur une région géographique n'aura pas d'impact sur les autres régions et donc n'aura pas d'impact significatif sur le chiffre d'affaires du Groupe.

Enfin, il est prévu dans l'ensemble des contrats clients des cas spécifiques pour reporter les délais de livraison en cas de force majeure ou d'intempéries.

## 2.4 Risques Réglementaires

### 2.4.1 Risques fiscaux

#### Identification du risque :

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.

#### Gestion du risque :

Bien que le Groupe s'adresse historiquement à une clientèle primo-accédant, une transition commerciale est opérée au sein du Groupe afin d'institutionnaliser son portefeuille et ainsi être moins dépendant du prêt à taux zéro.

### 2.4.2 Risques techniques

#### Identification du risque :

Le cadre juridique de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction.

Le Groupe est donc tenu au respect et aux évolutions de la réglementation et notamment en matière de normes constructives, d'environnement ou de délivrance de permis de construire. Ces évolutions pourraient avoir une influence sur les délais d'obtention des autorisations administratives liées aux chantiers et pourraient ainsi engendrer un décalage de chiffre d'affaires.

Enfin, l'évolution régulière des réglementations juridiques relatives soit au cadre contractuel

(RGPD, sécurité financière et juridique, etc...) soit à l'activité de promoteur peuvent avoir des conséquences organisationnelles sur le Groupe.

#### Gestion du risque :

Le Groupe, afin de limiter ces risques, attache une importance particulière au suivi de l'évolution de ces réglementations et veille à ajuster l'aspect financier de ses opérations en conséquence. De plus, le Groupe n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la délivrance des permis de construire 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.



## 2.5 Risque image de marque

### Identification du risque :

L'acquisition d'un bien immobilier est un achat important pour les ménages. Compte tenu de la technicité de notre métier, chaque client échange avec de multiples intervenants (commercial, assistante clientèle, service technique, ...). Cette multitude d'intervenants et la durée du parcours de construction peut entraîner une insatisfaction client.

De plus, chaque projet est personnalisable en fonction des attentes des clients (TMA). Cette individualisation a pour risque d'augmenter aussi l'insatisfaction client ou, au contraire, peut avoir un effet favorable sur la satisfaction du client.

Une mauvaise image du groupe peut entraîner d'importantes conséquences notamment une baisse de la commercialisation.

### Gestion du risque :

Le Groupe, dans le cadre de son action CAP 2025, a remis la relation client au centre des priorités. En effet, un meilleur suivi de nos clients et particulièrement concernant leur TMA passe par la structuration des services après-vente dans chacune de nos agences. Ainsi un collaborateur est dédié à la charge d'une opération et permet ainsi de répondre plus rapidement aux demandes de nos clients et entretenir une meilleure communication.

## 2.6 Risques liés aux Assurances

### Identification du risque :

L'activité du Groupe est soumise à diverses réglementations en matière d'assurance obligatoire, en effet, 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 Responsabilité Civile Professionnelle.

### Gestion du risque :

Afin de limiter au maximum la mise en jeu de ses assurances, 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. De plus, le Groupe renforce et structure en permanence ses services techniques et services après-vente afin d'obtenir un meilleur suivi de chantier et un meilleur suivi de nos clients après livraison. Ce suivi permet de répondre le plus rapidement possible et de manière adaptée avant une éventuelle mise en jeu des assurances.

## 2.7 Risques liés à l'obtention des financements des opérations

### Identification du risque :

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.

### Gestion du risque :

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. De plus, La Direction Financière du Groupe communique régulièrement avec nos partenaires bancaires afin de leur fournir des informations financières régulières et maintenir le lien de confiance.



## 2.8 Risques Informatiques

### Identification du risque :

Le Groupe a mis en place un ERP permettant de gérer le process complet d'une opération (du comité d'engagement à la livraison du bien en passant par la commercialisation du projet et le suivi technique et financier). Cet ERP génère plusieurs flux entre différentes interfaces (site internet, outil comptable, ...) ce qui en cas de dysfonctionnement pourrait entraîner la perte d'informations et de fortes répercussions notamment commerciales ou comptables.

### Gestion du risque :

Conscient de ce risque, le Groupe en plus de travailler main dans la main avec différents prestataires externes afin de continuer à développer et sécuriser nos outils, a créé un service Système Informatique avec l'embauche d'un Responsable Système Informatique.

De plus, les données sont hébergées à l'extérieur et sauvegardées régulièrement afin d'optimiser leur protection.

## 2.9 Risques de marchés

### Identification du risque :

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). Concernant les risques liés aux autres instruments financiers il convient de se reporter au point 4.4.9.4 du présent rapport.

### Gestion du risque :

Afin de renforcer la structure financière de Capelli Suisse, la holding portant les activités du Groupe en Suisse, et de limiter les comptes courants et donc les impacts de change, CAPELLI SA a souscrit au cours 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 n'est pas exposé aux risques de change (zone euro).





# GOVERNANCE D'ENTREPRISE

# 3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

Rapport du Conseil d'Administration établi conformément aux dispositions de l'article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce, 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. 22-10-11 du Code de commerce.

Le présent rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 13 Juillet 2021.

La Société se réfère volontairement, au sens de l'article L22-10-10 alinéa 4° du Code de commerce, aux principes de gouvernement d'entreprise énoncés dans le Code Middlenext de gouvernement d'entreprise mis à jour en septembre 2016, qui peut être consulté sur le site internet de Middlenext (<https://www.middlenext.com>)

Dans le cadre de la mise en œuvre du principe « appliquer ou expliquer » recommandé par l'AMF, le tableau ci-dessous récapitule les règles énoncées par le Code Middlenext et leur application au sein de la Société. A défaut, il sera justifié de la mise à l'écart de certaines de ces recommandations ou de leur application différée.

	Recommandations	Paragraphe
R1	Déontologie des membres du Conseil	3.1.3
R2	Conflits d'intérêts	3.1.3
R3	Composition du Conseil	3.1.1
R4	Informations des membres du Conseil	3.2.1
R5	Organisation des réunions du Conseil et des Comités	3.2.1
R6	Mise en place de Comité	3.2.3
R7	Mise en place du règlement intérieur du Conseil	3.1.2
R8	Choix des Administrateurs	3.1.1
R9	Durée des mandats des membres du Conseil	3.1.1
R10	Rémunération de l'Administrateur	3.5.2
R11	Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	3.2.2
R12	Relation avec les actionnaires	3.1.1
R13	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	3.5.1
R14	Préparation de la succession des dirigeants	3.1.1
R15	Cumum contrat de travail et mandat social	3.5.2
R16	Indemnité de départ	3.5.2
R17	Régime de retraite supplémentaire	3.5.2
R18	Stock-option et attribution gratuite d'actions	3.5.2
R19	Revue des points de vigilance	3.1.1



## 3.1 Les principes de gouvernance

### 3.1.1 Composition et Rôle du Conseil d'administration et de la Direction Générale

Le Conseil d'administration est composé de quatre membres nommés pour une durée de 6 ans.

Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise pour les 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

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

	Mandat (s)	Age	Sexe	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat en cours
<b>Monsieur Christophe CAPELLI</b>	PDG	49 ans	M	28/04/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
	Administrateur			29/07/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
<b>Monsieur Jean-Charles CAPELLI</b>	DGD	38 ans	M	23/12/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
	Administrateur			16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
<b>Monsieur Rodolphe PEIRON</b>	Administrateur	51 ans	M	16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026
<b>Madame Françoise PARIS LECLERC</b>	Administrateur	76 ans	F	30/09/2011	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023

#### Exclusion de la recommandation R14 du Code Middlenext :

Dans la mesure où la direction de la Société est assurée conjointement par Monsieur Christophe CAPELLI, en qualité de Président Directeur Général et 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.

- 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.

Le Conseil d'administration, conformément à la loi et aux statuts sociaux, convoque les assemblées générales et s'assure également en dehors de ces dernières, en conformité avec la recommandation R12 du Code Middlenext, que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.

Le Conseil d'administration a estimé qu'il n'existait qu'une probabilité faible de risque de paralysie des organes sociaux exécutifs en cas d'incapacité ou de décès soudain. De plus, aucun départ en retraite n'est envisagé à court terme conduisant la société à réfléchir et identifier en amont de futurs dirigeants exécutifs au sein ou en dehors de la société.



### 3.1.2 Règles de fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a, dans sa séance du 26 juin 2017, adopté les termes d'un règlement intérieur en conformité avec la recommandation R7 du Code Middlenext.

Ce règlement comprend les chapitres suivants :

1. *Missions et compétences du Conseil d'administration,*
2. *Composition du conseil d'administration,*
3. *Devoirs et déontologie des administrateurs,*

4. *Fonctionnement du Conseil d'administration,*
5. *Règles de détermination de la rémunération des membres du conseil,*
6. *Entrée en vigueur – Force obligatoire.*

Le règlement intérieur est disponible en consultation au siège social ainsi que sur le site internet de la société <https://capelli-immobilier.fr/>.

### 3.1.3 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

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 (recommandation R2 du Code Middlenext),

- 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.

Selon les informations en possession du Groupe, les administrateurs n'ont pas été condamnés pour fraude au cours des cinq dernières années, n'ont pas connu de faillite, mise sous séquestre, liquidation et n'ont pas subi d'incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par les autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés). Ces personnes n'ont pas été empêchées par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur.

### 3.1.4 Application du principe de représentation équilibrée des hommes et des femmes

Conformément aux dispositions des articles L.225-18-1 et L.22-10-3 du Code de commerce relativement 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. Néanmoins, il est introduit un régime dérogatoire pour 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.

A la date du présent rapport, un administrateur de sexe féminin et trois administrateurs de sexe masculin siègent aux réunions du Conseil d'Administration, permettant ainsi le respect des conditions de parités susmentionnées



## 3.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

### 3.2.1 Préparation et fréquence des réunions

Il appartient au Président du Conseil d'Administration de réunir le Conseil soit à des intervalles périodiques soit aux moments qu'il juge opportun afin que les séances du Conseil d'Administration permettent un examen et une discussion des questions rentrant dans le cadre de ses attributions (Recommandation R5 du Code Middenext). Le Président veille, particulièrement, à réunir le Conseil d'Administration pour approuver les comptes semestriels ainsi que pour arrêter les comptes annuels et consolidés et convoquer les assemblées générales.

Conformément à la Recommandation R4 du Code Middenext, les administrateurs sont convoqués par le président du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 19 des

statuts et l'ensemble des documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des administrateurs, leur ont été communiqués préalablement à la réunion. Les sujets particulièrement urgents peuvent être débattus sans distribution préalable de documents ou avec une communication préalable rapprochée de la date de la séance.

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.

### 3.2.2 Evaluation du fonctionnement

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 13 juillet 2021.

Il est ressorti de cette évaluation que :

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

### 3.2.3 Mise en place de comités

*(Recommandation R6 du Code Middenext)*

Dans le cadre des règles de gouvernance le Conseil d'Administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanent ou temporaires destinées à faciliter le bon fonctionnement de celui-ci et à concourir efficacement à la préparation des décisions.

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.

### 3.2.4 Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration revoit chaque année les conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et dont l'effet perdure dans le temps. Il n'a pas été conclu de nouvelle convention réglementée au cours de l'exercice.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration évalue régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales afin de s'assurer que celles-ci remplissent toujours ces conditions.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. L.22-10-10 6° du Code de commerce, nous vous informons que la procédure mise en place pour procéder à l'examen des conventions courantes conclues à des conditions normales, par application des dispositions de l'article L.22-10-12 du Code du commerce, consistent, après un recensement interne, à un examen spécifique des conventions recensées lors d'une réunion du Conseil d'Administration.

## 3.3 Principes de rémunération des mandataires sociaux

### 3.3.1 Définition et transparence de la rémunération

La présente section constitue le rapport établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce joint au rapport de gestion mentionné à l'article L.225-100 du Code de commerce.

Le présent rapport expose, conformément aux dispositions des articles L.22-10-8 et L.22-10-9 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société. Cette politique est conforme à l'intérêt social de la société, contribue à sa pérennité et s'inscrit dans sa stratégie commerciale.

Les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont fixés en vertu des principes et des règles suivantes (article L.22-10-9 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 R13 du Code Middenext 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 aucune rémunération fixe annuelle (ex « jetons de présence ») au titre de leur fonction d'administrateur au sein de CAPELLI SA.

Plus généralement, aucun administrateur de la CAPELLI SA ne perçoit de rémunération allouée en sa qualité de membre du Conseil (ex « jetons de présence ») de la société CAPELLI SA.

Les principes et règles qui déterminent les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux dirigeants ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 juin 2017. Par ailleurs, le Conseil d'Administration réuni le 13 juillet 2021 a pris acte du maintien de la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux dirigeants.

Ces principes 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 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 2020/2021 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

En application des dispositions de l'article L.22-10-8, III du Code de commerce (modifié par l'ordonnance 2019-1234 du 27 novembre 2019) en cas de circonstances exceptionnelles, le conseil d'administration peut déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Ainsi cette dérogation ne peut être que temporaire le temps pour la prochaine assemblée générale des actionnaires de se tenir et d'approuver la politique de rémunération ainsi modifiée.

L'adaptation de la politique de rémunération à des circonstances exceptionnelles serait décidée par le Conseil d'Administration.

A titre indicatif et non limitatif, une dérogation à la politique de rémunération pourrait par exemple être mise en œuvre en cas de :

- Recrutement d'un nouveau dirigeant mandataire social dans des conditions qui obligeraient d'adapter temporairement certains éléments de rémunération existants ou de proposer de nouveaux éléments de rémunération ;
- Modification significative du périmètre de l'activité (consécutive à une fusion, cession, acquisition) voire de la suppression d'une activité significative importante ; ou
- Changement de méthode comptable.



### 3.3.2 Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

Conformément aux dispositions des articles L.22-10-8 et L.22-10-9 du Code de commerce et de la recommandation R13 du Code Middlednext, les informations ci-dessous sont établies en se référant audit Code et aux recommandations complémentaires en matière de communication sur la rémunération des mandataires sociaux de sociétés cotées.

Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne cumulent pas leur mandat social avec un contrat de travail.

Par ailleurs, 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.

#### Monsieur Christophe CAPELLI – Président Directeur Général

en k€	2020/2021	2019/2020
Rémunération fixe	189	310
Rémunération variable	354	267
Rémunération exceptionnelle	320	180
"Jetons de présence"	99	99
Avantage en nature	61	61
<b>Total</b>	<b>1023</b>	<b>917</b>

\* « jetons de présence » correspond ici à des sommes versées par la filiale étrangère CAPELLI LUX.

#### Monsieur Jean-Charles CAPELLI – Directeur Général Délégué

en k€	2020/2021	2019/2020
Rémunération fixe	424	337
Rémunération variable	65	6
Rémunération exceptionnelle		
"Jetons de présence"	99	99
Avantage en nature	3	3
<b>Total</b>	<b>591</b>	<b>445</b>

\* « jetons de présence » correspond ici à des sommes versées par la filiale étrangère CAPELLI LUX.

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
Christophe CAPELLI		X		X		X		X
Jean-Charles CAPELLI		X		X		X		X
Rodolphe PEIRON	X			X		X		X
Françoise PARIS-LECLERC		X		X		X		X

- Option de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur ou par toute société du groupe : Néant
- Option de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur ou par toute société du groupe : Néant
- Actions attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque mandataire social : Néant
- Actions attribuées gratuitement devenus disponibles durant l'exercice pour chaque mandataire social : Néant



### 3.3.3 Ratios de rémunération – évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios

Conformément aux dispositions l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est préconisé de présenter des ratios entre le niveau de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et celui des salariés de la Société. Mais étant donné la structure du Groupe, il est indiqué ci-dessous le niveau de la rémunération des

dirigeants mandataires sociaux mis au regard de la rémunération moyenne et médiane des salariés du Groupe, ainsi que leur évolution annuelle, celles des performances du Groupe et de la rémunération moyenne des salariés du Groupe au cours des cinq derniers exercices.

#### Ratios de rémunération

Il est précisé, en tant que de besoin, que la rémunération retenue pour le calcul du ratio pour les dirigeants mandataires sociaux correspond à la rémunération versée au cours de l'exercice et est constituée de la part fixe en équivalent temps plein et de la part variable versée au cours de l'exercice N au titre de N-1. Elle ne tient pas compte des avantages en nature.

#### Monsieur Christophe CAPELLI – Président Directeur Général

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Ratio rémunération comparé à la moyenne des salariés du Groupe	8,63	15,06	12,73	9,90	8,41
<i>Evolution N/N-1</i>		6,42%	-2,32%	-2,83%	-1,49%
Ratio rémunération comparé à la médiane des salariés du Groupe	9,26	13,95	11,44	11,75	9,19
<i>Evolution N/N-1</i>		4,69%	-2,51%	0,31%	-2,57%

#### Monsieur Jean-Charles CAPELLI – Directeur Général Délégué

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Ratio rémunération comparé à la moyenne des salariés du Groupe	3,83	6,41	6,33	5,89	7,58
<i>Evolution N/N-1</i>		2,58%	-0,08%	-0,44%	1,69%
Ratio rémunération comparé à la médiane des salariés du Groupe	4,11	5,94	5,69	6,99	8,28
<i>Evolution N/N-1</i>		1,83%	-0,25%	1,30%	1,29%

#### Evolution comparée des rémunérations et des performances.

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Evolution de la rémunération des dirigeants	21,69%	35,64%	3,09%	3,07%	12,22%
Evolution de la rémunération moyenne des salariés	30,21%	-21,23%	16,08%	24,41%	10,83%
<i>Croissance publiée du Chiffre d'affaires consolidé</i>	38,52%	28,66%	15,35%	7,57%	39,13%
<i>Croissance publiée du résultat net consolidé</i>	41,10%	39,06%	-9,27%	-95,10%	929,51%

*Les évolutions significatives à la hausse et à la baisse de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent la croissance du groupe et des effectifs. En effet, cette évolution est fortement impactée par les différents profils recrutés en fonction des années et des besoins (développement de nouvelles agences et renforcement des équipes commerciales, renforcement de l'encadrement et des fonctions supports, etc).*



### 3.3.4 Autres conventions

Signature sur l'exercice clos le 31 mars 2021 d'une convention de prêt d'un montant de 2,7 M€ entre la société Capelli Lux et Monsieur Christophe Capelli

## 3.4 Projets de résolutions

Les résolutions suivantes, concernant la politique de rémunération des mandataires sociaux, seront soumises au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires à savoir :

### Cinquième résolution – (Politique de rémunération des mandataires sociaux)

Connaissance prise de la politique de rémunération des mandataires sociaux présentée au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé au dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce, et en application des dispositions des articles L.22-10-8 et L.22-10-26 II du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que présentée dans le rapport précité.

### Sixième résolution – (Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux visées à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et conformément aux dispositions des articles L.22-10-34 et L.22-10-9 I du Code de commerce, approuve la présentation des informations mentionnées à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce, comprises dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, et relatives aux rémunérations de toutes natures versées ou attribuées à l'ensemble

des mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 mars 2021.

### Septième résolution – (Approbation de la rémunération au titre de l'exercice écoulé de Monsieur Christophe CAPELLI, en qualité de Président Directeur Général de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L.22-10-34 alinéa II du Code de commerce et, approuve les éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Christophe CAPELLI, en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, tels que présentés dans le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### Huitième résolution – (Approbation de la rémunération au titre de l'exercice écoulé de Monsieur Jean-Charles CAPELLI, en qualité de Directeur général Délégué de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L.22-10-34 alinéa II du Code de commerce et, approuve les éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Jean-Charles CAPELLI, en qualité de Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## 3.5 Autres éléments visés aux articles L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce.

### 3.5.1 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.



### 3.5.2 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

#### La structure du capital de la société

La structure du capital de la société est reprise au chapitre 5 « Capital et actionnariat » 5.5 du présent rapport.

#### Restrictions statutaires à l'Exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L.223-22 du Code de commerce

Néant

#### Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des dispositions des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Au 31 mars 2021, 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 actionnariat » 5.5.

#### Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

Néant

#### Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant

#### Les accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert

Néant

#### Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

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

#### Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Aucune information n'est donnée par la Société sur ce point pour préserver la confidentialité des contrats.

#### Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

## 3.6 Conventions réglementées

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le rapport spécial sur les conventions réglementées 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**

#### 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.

A ce titre, aucune prestation 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<sup>er</sup> avril 2017.

CAPELLI SA a facturé 28 000 euros HT sur l'exercice 2020/2021.

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 (outre frais de structure par lot).

Aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice 2020/2021.

- **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**, qui détenait 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 418 462,87 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 2021, 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 2021, les montants correspondants facturés par la SCI MOUSSEUX se sont élevés à :

Loyers : 62 431.06 euros HT

Charges locatives : 7 400 euros HT

Loyers des panneaux sur toit : 0 €

#### **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.

Aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice 2020/2021

- 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 2021, le solde dû par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI s'élevait à 1 882 764,27 euros (principal et intérêts courus).

#### 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<sup>er</sup> décembre 2019. En date du 26 novembre 2019, le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un avenant au contrat de sous location afin de reporter au 6 avril 2020 la date de prise d'effet du contrat de sous-location.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2021, les montants correspondants aux loyers facturés par la SCI MARECHAUX DE FRANCE se sont élevés à 668 000€.

- Convention conclue avec la société Expertises Foncières Internationales LTD dont Monsieur Jean-Claude CAPELLI, qui détenait 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 253 329 euros.



### 3.7 Mandats et fonctions des mandataires sociaux de la Société

	Mandat (s)	Date d'échéance du mandat en cours	Autres mandats et fonctions exercés
<b>Monsieur Christophe CAPELLI</b>	PDG	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	Président de la SAS CAPELLI PROMOTION - Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT -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 Mémilmontant -Directeur Général de la société SAS 123 Capelli -Gérant de la SARL LE CLOS DES URSULES, -Gérant de la SCI L'ARLY, -Gérant de la SARL LYON YPRES 74, -Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL EHNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL LIMPERTSBERG 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, -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, -Gérant de la société SAINT MAUR LOFT, - Co-Gérant de la SARL MAMER BEIM, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL MOUTFORT TODENWEG, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL BONNEVOIE 1, société de droit Luxembourgeois
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	
<b>Monsieur Jean-Charles CAPELLI</b>	DGD	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	Directeur Général de la société CAPELLI PROMOTION -Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI -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 -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, -Gérant de la société SAINT MAUR LOFT
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	
<b>Monsieur Rodolphe PEIRON</b>	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026	Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT - Administrateur de la SA CAPELLI, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL EHNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL LIMPERTSBERG 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, - Co-Gérant de la SARL MAMER BEIM, société de droit Luxembourgeois, -Co-Gérant de la SARL MOUTFORT TODENWEG, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL BONNEVOIE 1, société de droit Luxembourgeois.
<b>Madame Françoise PARIS LECLERC</b>	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	Néant

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, ce tableau est conforme à l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices.



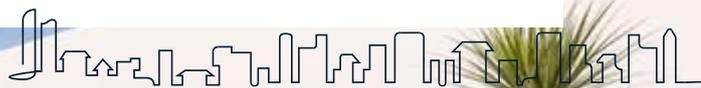
### 3.8 Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Date AG	Résolution	Contenu de la délégation	Durée	Utilisation en cours sur l'exercice 2020/2021	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	Oui suivant CA en date du 08/09/2020	23/11/2021
17/11/2020	10	Autorisation consentie au conseil d'administration en vue de la mise en place d'un programme de rachat par la société de ses propres actions.	18 mois	Au 31.03.2021, 18 545 actions auto détenues	17/05/2022
17/11/2020	11	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions	24 mois	Néant	17/11/2022
17/11/2020	12	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par offre au public, autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS	26 mois	Néant	17/01/2023
17/11/2020	13	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par une offre visée à l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, 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	17/01/2023
17/11/2020	14	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	17/05/2022
17/11/2020	15	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	17/01/2023
17/11/2020	16	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	17/01/2023
17/11/2020	17	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	17/01/2023
17/11/2020	18	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	17/01/2023

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 2020-2021.



# INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES



MARSEILLE (13009)

# 4. INFORMATIONS FINANCIERES

## 4.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe

### 4.1.1 Activité du Groupe

Alors que l'exercice 2020-2021 s'est déroulé dans un contexte sanitaire inédit avec des restrictions et confinements généralisés en France, en Europe et à travers le monde, le groupe Capelli a réalisé des résultats annuels robustes et en forte croissance. Le groupe a réalisé un chiffre d'affaires annuel de 281 M€, en hausse de +39% malgré l'impact de la crise Covid 19. L'activité a notamment été tirée par la France et la montée en puissance des ventes en bloc via la signature de très grands contrats avec des institutionnels de tout premier plan tels que CDC Habitat, Groupe Action Logement ou encore La Française Asset Management. En ligne avec les anticipations, l'international s'inscrit à 47,7 M€, dans l'attente du lancement d'importants nouveaux programmes qui généreront de manière conséquente du chiffre d'affaires en Suisse et au Luxembourg sur l'exercice 2021/2022.

Au début de la crise sanitaire, le Groupe a fait le choix stratégique et assumé de privilégier les ventes en bloc aux institutionnels, avec une marge brute inférieure à court terme, ceci pour favoriser la génération de trésorerie et sécuriser son niveau de stocks. Ce choix stratégique et la surpondération de la France sur l'exercice a pour conséquence une baisse du taux de marge passant de 26,6% à 22,7%, en ligne avec les attentes du Groupe.

Poursuivant sa trajectoire volontariste de croissance tout en maîtrisant l'augmentation de sa structure de coûts et donc son absorption par les volumes, l'EBITDA (*résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions*) du Groupe ressort en forte hausse de +35% à 27,6 M€, soit une marge d'EBITDA de 10% du chiffre d'affaires. L'EBIT (*résultat opérationnel courant*) s'élève à 22,5 M€, soit 8% du chiffre d'affaires.

Le résultat financier est relativement stable par rapport à l'exercice précédent à -18 M€, alors que

l'activité a cru de plus de 39%, prouvant ainsi l'impact positif des ventes en bloc sur la structure financière du Groupe. Le résultat net consolidé ressort à 3,0 M€ contre 0,3 M€ pour l'exercice précédent et le résultat net part du Groupe s'élève à 4,3 M€ comparé à 0,1 M€ en N-1.

Ainsi, portée par la très forte croissance des volumes réalisée sur l'exercice et le contrôle de la structure de coûts, la rentabilité du Groupe a bénéficié d'un fort effet de levier, dans un contexte économique et sanitaire pourtant complexe.

Démontrant l'impact favorable des ventes en bloc et de l'accroissement de la rotation des stocks sur la structure financière, le besoin en fonds de roulement ressort en nette amélioration eu égard à l'accroissement de l'activité : il représente 86% du chiffre d'affaires du Groupe à fin mars 2021 contre 128% un an plus tôt.

En ligne avec les anticipations, les capitaux propres consolidés s'élèvent à 77,5 M€ ajustés de l'application de la norme IAS 23 sur l'exercice 19/20 (impact de 3,2 M€), en hausse de près de 2 M€ par rapport à l'exercice précédent. Alors même que l'activité a crû fortement, l'endettement net, hors obligations locatives, s'inscrit en baisse de 6% à 179,8 M€. Enfin, la trésorerie active ressort à un plus haut historique de 115 M€, en augmentation de 30 M€ par rapport au 31 mars 2020.

Le gearing corporate du Groupe reste stable comparé à l'an passé (0,66x vs. 0,64x) prouvant la stabilité financière du Groupe et la maîtrise de son endettement corporate. La forte croissance de l'activité, +39% sur l'exercice, entraîne mécaniquement un endettement opérations important qui est largement sécurisé par les critères du Groupe : l'achat de terrains ayant des permis purgés et un fort taux de commercialisation des opérations en cours (90%). Le gearing consolidé ajusté des normes IAS 23 et IFRS 16 (corporate + opérations) ressort en baisse de 0,21 points de base, soit 2,32x). Cela entraîne un non-respect des engagements sur deux



contrats obligataires ayant une maturité à moins de 12 mois des présentes et pour lesquels le Groupe a démarré des discussions sereines d'aménagement contractuel.

Au regard du niveau élevé de son Backlog, le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la poursuite d'une croissance soutenue de son activité sur le présent exercice. Croissance qui sera visible principalement sur le second semestre du fait du décalage des obtentions des permis de construire dans le contexte de la crise sanitaire. Cette croissance sera portée par les 3 piliers de diversification du Groupe : clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence à l'international. Elle s'appuiera également sur les éléments suivants :

- La poursuite de la montée en puissance des ventes en bloc qui permettent d'améliorer le BFR et d'accroître significativement la rentabilité des capitaux investis dans chaque projet. Pour rappel, le Groupe Capelli vise la réalisation d'environ 70% de son activité sous forme de ventes en bloc, conservant en parallèle une part significative aux ventes en diffus ;
- Présent depuis plusieurs années dans la réhabilitation de bureaux obsolètes ou de transformation de friches, le Groupe entend développer cette partie de son activité. De plus, ces programmes sont portés par les mairies permettant ainsi une délivrance des autorisations plus rapide. Le Groupe a gagné plusieurs

projets d'envergure en France et au Luxembourg assurant un volume d'activité conséquent dans les mois à venir (transformation d'un centre commercial obsolète au Luxembourg pour 185 M€ et la transformation en logements d'un garage Renault « Scène des Loges » en plein Paris pour 112 M€).

- Les implantations à l'international du Groupe, moins pénalisées par la lenteur des délivrances de permis de construire et davantage génératrices de marge, permettront par ailleurs de compenser la situation constatée actuellement en France. A ce jour, le Groupe a déjà réalisé sur l'exercice une vente en bloc de plus de 20 M€ au Luxembourg et acté près de 60% d'un programme d'envergure (61 MCHF) vers Genève. D'autres projets arrivent à maturité et plusieurs lancements commerciaux sont planifiés dans les mois à venir. A moyen/long terme, l'international représentera un tiers de l'activité du Groupe.

Reflétant la bonne dynamique dans laquelle le Groupe est engagé, les indicateurs d'activité future sont également très bien orientés : le Backlog, après déstockage, ressort ainsi à plus de 700 M€, dont 128 M€ à l'international. Fin mai 2020, le Groupe avait par ailleurs signé sur les douze mois glissants des fonciers représentant un chiffre d'affaires potentiel de plus de 1,7 Md€.

#### 4.1.2 Compte de résultat synthétique consolidé

En k€	2020/2021	2019/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>280 532</b>	<b>201 640</b>
<b>Marge brute</b>	<b>63 798</b>	<b>53 656</b>
Tx de Marge brute	22,7%	26,6%
<b>Charges opérationnelles</b>	<b>(41 319)</b>	<b>(35 980)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>22 480</b>	<b>17 676</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22 306</b>	<b>18 375</b>
% du Chiffre d'affaires	8,0%	9,1%
<b>Résultat financier</b>	<b>(18 045)</b>	<b>(17 223)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>4 261</b>	<b>1 152</b>
<b>Impôts sur les résultats</b>	<b>(1 486)</b>	<b>(744)</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>2 965</b>	<b>288</b>
% du Chiffre d'affaires	1,1%	0,1%
Participation ne donnant pas le contrôle	1 355	(221)
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>4 320</b>	<b>67</b>
% du Chiffre d'affaires	1,5%	0,0%

Les autres éléments du résultat global ne sont pas significatifs.



### ➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice est en croissance de 39% pour s'établir à 280,5 M€ malgré l'impact de la crise Covid 19.

L'activité en France représente 83% et 17% au Luxembourg et en Suisse. L'augmentation de la proportion de l'activité en France par rapport aux précédents exercices est liée à la poursuite et l'intensification de la stratégie du groupe de vente en bloc initiée l'année dernière.

### ➤ MARGE BRUTE

La marge brute dégagée sur l'année atteint 63,8 M€ contre 53,7 M€ l'an dernier en hausse de + 18,9%. La rentabilité brute a bénéficié de la forte progression de l'activité. Dans ce contexte inédit, le Groupe a privilégié la génération de cash en accélérant sa stratégie assumée de ventes en bloc permettant un écoulement rapide des stocks même si cela a entraîné en contrepartie une baisse relative du taux de marge brute ressortant à 22,7% au 31 mars 2021.

### ➤ RESULTAT OPERATIONNEL

L'augmentation des charges opérationnelles est en ligne avec le budget et la stratégie de croissance du groupe. Les charges de personnels représentent 6,9% du chiffre d'affaires contre

8,2% en 2019/2020. Le Groupe a continué de contrôler activement et avec succès sa structure de coûts, y compris en période à la fois d'hyper croissance et de crise sanitaire.

Dans ce contexte, à l'instar de la marge brute, le résultat opérationnel affiche une nette progression de 21,4 % ressortant à 22,3 M€ à l'issue de l'année. En application de la norme IAS 12, la CVAE a été reclassée cette année en impôt sur les bénéfices impactant positivement le résultat opérationnel à hauteur de + 0,3 M€.

### ➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à -18 M€ contre -17,2 M€ l'année précédente.

Les intérêts de l'emprunt TSSDI sont constatés en capitaux propres et donc n'influent pas sur le résultat financier

### ➤ RESULTAT NET

Après prise en compte d'un impôt de 1,5 M€ contre 0,7 M€ l'an dernier et d'intérêts minoritaires de -1,4 M€ contre 0,2 M€ l'an dernier, le résultat net part du Groupe s'établit à 4,3 M€ contre 0,1 M€ sur l'exercice précédent.

## 4.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En k€	31/03/2021	31/03/2020
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>323</b>	<b>232</b>
<b>Actif immobilisé net</b>	<b>41 288</b>	<b>28 212</b>
Stocks nets	245 993	247 970
Clients nets	165 637	150 075
Fournisseurs	(156 994)	(139 532)
<b>BFR opérationnel net</b>	<b>254 637</b>	<b>258 513</b>
% du chiffre d'affaires	91%	128%
Autres créances/ dettes	(12 340)	(30)
<b>Total BFR</b>	<b>242 298</b>	<b>258 483</b>
% du chiffre d'affaires	86%	128%
Capitaux propres	(74 257)	(72 209)
Dettes nettes	(179 839)	(191 184)
Autres passifs- Subventions	(6 686)	
Obligations locatives	(23 582)	(17 752)
<b>Capitaux engagés</b>	<b>(284 364)</b>	<b>(281 145)</b>
Provisions, impôts différés et autre non courant	451	(5 780)



➤ **ECART D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISE 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'améliore par rapport au 31 mars 2020 suite à l'augmentation des ventes en bloc et à la forte rotation commerciale de l'exercice. Nous rappelons que le poste client n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.

La décomposition de la variation des stocks est la suivante :

en k€	Valeur brute au 31/03/2021	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2021	Valeur brute au 31/03/2020	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2020
Stocks	248 817	(2 824)	245 993	250 499	(2 529)	247 970
<b>Total</b>	<b>248 817</b>	<b>(2 824)</b>	<b>245 993</b>	<b>250 499</b>	<b>(2 529)</b>	<b>247 970</b>

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 74,3 M€ contre 72,2 M€ au 31 mars 2020. Nous rappelons qu'il n'y a pas eu de distribution de dividende sur l'exercice assurant la stabilité de la structure financière du groupe. Par ailleurs, le résultat de l'année est en nette amélioration expliquant majoritairement la croissance des capitaux 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 diminue sur l'exercice, il ressort à 179,9 M€ contre 191,2 M€ un an plus tôt. Le gearing (endettement net sur fonds propres) s'inscrit à 2,42 au 31 mars 2021 contre 2,65 au 31 mars 2020. Le gearing intégrant l'ajustement de l'impact d'IAS 23 ressort à 2,32x et le gearing corporate 0,66x au 31 mars 2021.

Le montant des emprunts souscrits sur la période s'élève à 79,3 M€ alors que les remboursements s'élèvent à 39,4 M€.

➤ **CASH-FLOW ET ENDETTEMENT**

En k€	2020/2021	2019/2020
Capacité d'autofinancement	25 145	11 265
Variation du BFR	18 154	(55 349)
Impôts versés	(784)	(2 299)
Investissements nets	(10 058)	(22 408)
Dividendes versés	(116)	(3 033)
Autres mouvements	(20 997)	(4 514)
<b>Variation d'endettement</b>	<b>11 345</b>	<b>(76 338)</b>
<b>Endettement net à l'ouverture *</b>	<b>191 184</b>	<b>114 846</b>
<b>Endettement net à la clôture *</b>	<b>179 839</b>	<b>191 184</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(115 333)	(84 677)
Découverts bancaires	86 185	107 192
Emprunt obligataire	152 152	141 731
Autres dettes financières LT > 1 an	36 939	16 063
Autres dettes financières LT < 1 an	18 891	15 463
Comptes courants	1 005	(4 588)

\* Hors obligations locatives et autres passifs courants et non courants - subventions



La capacité d'autofinancement avant impôts au 31 mars 2021 s'établit à 25,1 M€ 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.

Le gearing corporate du groupe reste stable comparé à l'an passé à 0,66x prouvant la stabilité financière du groupe et la maîtrise de son endettement non lié aux opérations de promotion

La forte croissance de l'activité entraîne mécaniquement un endettement opérations

important qui est largement sécurisé par les critères exigés par le groupe : permis purgés et le fort taux de commercialisation\* (90%)

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%.

*\*lots réservés et vendus*

#### 4.1.4 Evolution et perspectives du Groupe

Au regard du niveau élevé de son Backlog (plus de 700 M€, dont 128 M€ à l'international), le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la poursuite d'une croissance soutenue de son activité sur le présent exercice. Croissance qui sera visible principalement sur le second semestre du fait du

décalage des obtentions des permis de construire lié à la crise sanitaire. Fin mai 2020, le Groupe avait par ailleurs signé sur les douze mois glissants des fonciers représentant un chiffre d'affaires potentiel de plus de 1,7 Md€.

#### 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. 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.

Suite à l'obtention de Second Opinion « Advanced » du prestataire VIGEO le Groupe a émis, au mois d'avril 2021, sa première Obligation Verte d'un montant maximum de 50 M€ (Green Bond) afin d'accompagner la croissance du Groupe et de confirmer son engagement à développer la performance environnementale de ses activités. A ce jour, 29 M€ ont été levés.

De plus, le Groupe CAPELLI a débuté une démarche de certification ISO regroupant les certifications ISO 14001, 9001 et 45001. Cette triple certification sera un critère de différenciation et une marque de confiance de ses parties prenantes, sensibles aux impacts

environnementaux et sociétaux des constructions réalisées par le Groupe.

Enfin, les Assemblées Générales Spéciales des Porteurs d'Obligations (FR0013073723 et FR0013256385) se tiendra le 2 septembre 2021 afin d'autoriser la modification temporaire des modalités de Contrats d'Emprunt Obligataire du fait du non-respect par la Société du ratio de gearing consolidé relatif à l'exercice clos le 31 mars 2021. A ce titre, la Société a d'ores et déjà obtenu l'accord de la majorité des Porteurs de ses obligations.

## 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

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

En K€ <sup>(1)</sup> 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	6 969	100,0%	100,0	100,0	750	12 564	6 268	-	471
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	53	100,0%	1,0	1,0	1 000	12	2	-	32
SCI FRG FRANCOVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(59)	-	(10)
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(94)	70,0%	0,1	0,1	21	2	(13)	-	415
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	(38)	-	12
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 147	99,8%	272,9	272,9	-	3 146	160	-	(892)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	3 914	99,0%	3 861,0	3 861,0	-	-	(3 270)	1 980	5 306
SAS IN EXTENSO	1,0	316	100,0%	1,0	1,0	-	-	(32)	-	390
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(1)	-	(9)
SA CAPELLI SUISSE	300,0	1 829	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	11 068	5 922	-	16 630
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 793	70,0%	3 210,2	2 307,2	-	63	(69)	-	(2 257)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	6 800	-	-	-	911
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	-
SAS EMERAUDEV (3)	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	-
SA CAPELLI UK	1,2	(62)	100,0%	1,2	1,2	-	-	(112)	-	501
SCI MOUSSEUX	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	2 340	120	(21)	-	802
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(4)	-	6
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(16)	-	(30)
SAS CAPELLI CF4	0,1	15	100,0%	1,0	1,0	-	139	6	-	1 040
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	7	-	(900)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	(440)	100,0%	0,5	0,5	53 000	10 003	746	-	702
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	118	-	-	-	(1)
SCCV ALES LAURIERS (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	24
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	84	-	-	-	(1)
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV AUBAGNE JOURDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	260	-	-	-	71
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV BISCAROSSE CHENE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV BLANC-MESNIL DESCARTES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV BORDEAUX BOUTAUT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	53
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	175	-	-	-	20
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	92
SCCV BRIANCON CHARRIERE (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	30
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	56
SCCV COMBS REPUBLIQUE (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV CRAPONNE MILLAUD (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1



En K€ <sup>(1)</sup> 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					
				SCCV CUCQ AEROPORT	1,0					
SCCV DAX TAULADE (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	64
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	1 800	-	(1 021)	-	(879)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV FLASSANS REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	120
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	84
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	43	-	-	-	94
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	281	-	-	-	7
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	733	100,0%	70,8	70,8	7 000	1	18	-	(1 050)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LAGNY LECLERC (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	(3)	-	1 002
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	67	-	-	-	51
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	94	-	-	-	(1)
SCCV LUZARCHES PONTCCEL (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	18
SARL LYON YPRES 74	1,0	11	65,0%	0,7	0,7	-	-	(65)	486	29
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	99,0%	0,6	0,6	3 000	-	-	-	22
SCCV MANTES MARTRAITS (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	24
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	70	-	-	-	(1)
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	23
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	63	-	-	-	134
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV MIMOSAS LOU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	43	-	-	-	122
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(39)	-	1 205
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	118	-	-	-	39
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	41
SCCV NEUVECELLE MILLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	114	-	-	-	(1)
SCCV NICE CASSIN (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS NICE CP (3)	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	2 062	138	-	4
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	(13)



En K€ <sup>(1)</sup> 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					
				SCCV OMER MOLLET	1,0					
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS VOTRE PROJET DE VILLE	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV PROVINS CHALAUTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	95
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	-	-	35
SAS REIMS MOLL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	1 000	-	-	-	145
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	16	-	-	-	(0)
SCCV RONCHIN ST VENANT (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	30	-	-	-	(1)
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	-	-	(1)
SCCV SOISSONS COUCY (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	(1)
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	-	-	-	-	530
SARL ST MAUR LOFT	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	1 000	-	-	-	33
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	273	-	-	-	72
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV TOURCOING EPIDEME	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	110
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV TREGUIER GAMBETTA (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	29
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(13)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(646)	-	24
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV VAULX MARCELLIN (3)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	57
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	15	-	-	-	1
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	17 758	191	-	295
SCCV VILLENEUVE CONSTANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	171	-	-	-	(1)
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILL	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	(69)	-	2 258
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)



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%	0,5	0,5	-	-	(23)	-	78
SNC LES VERCHERES (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	134
SCI DES MARECHAUX DE France (2)	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	-	(194)	-	3 095
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(11)	-	484
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(5)	-	136
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(139)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(40)	-	962
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	434,8	-	-	126	-	(515)
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 173)	49,0%	600,0	600,0	2 014	-	(115)	-	3 031
SAS FG LUX	1,0	(1 546)	30,0%	0,30	0,30	-	284	(758)	-	2 858
SAS 123 CAPELLI	2 800,0	7	10,7%	300,0	300,0	-	-	(101)	-	(1 112)

(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 2020.

(3) Les filiales clôturent leur 1er exercice au 31 mars 2022

### PRISES DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE AU COURS DE L'EXERCICE

- SCCV ACHERES MAI, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV ARENTHON VERGERS, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BLANC MESNIL DESCARTES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BOULOGNE GALLIENI détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV CHAVILLE SALENGRO, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV CHENNEVIERES LIBERATION, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV CLICHY DAGOBERT, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV CUCQ AEROPORT, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV DECINES BRUYERES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV HYERES ENSOLEILLADO, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV IZON FOSSE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV LIVRY TURGOT, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV LUCINGES CHAMP CRU, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV MARSEILLE BOUDIER, détenue à 99% par CAPELLI SA.

- SCCV MONTLUEL GARE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV MOUGINS ST MARTIN, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV NEUVECELLE MILLY, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SAS NICE CP, détenue à 100% par CAPELLI SA.
- SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PESSAC COMPOSTELLE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PUBLIER MOTTAY, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV RIEUX ROBERSPIERRE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV ROQUEVAIRE ALLIES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV SALLANCHES MONTFORT, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV SOISSONS SAINT CREPIN, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV TOUQUET METZ, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV TOURCOING FONDERIE détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV TREPIED SALENGRO, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV VAULX DUCLOS, détenue à 99% par CAPELLI SA.



- SCCV VILLENEUVE CONSTANT, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV VILLENEUVE FORT, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV MARSEILLE PETRONIO, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV MANTES MARTRAITS, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV COMBS REPUBLIQUE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV VAULX MARCELLIN, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV NOISY BOBIGNY, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV NICE CASSIN, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV LUZARCHES PONTCEL, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV CRAPONNE MILLAUD, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV RONCHIN ST VENANT, détenue à 99% par Capelli SA
- SCCV SOISSONS COUCY, détenue à 99% par Capelli SA
- SCCV LAGNY LECLERC, détenue à 99% par CAPELLI SA.

- SCCV CASTELNAUD MENUISIERE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV ALES LAURIERS, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BRIANCON CHARRIERE, détenue à 99% par Capelli SA
- SCCV TREGUIER GAMBETTA, détenue à 99% par Capelli SA
- SCCV YRIEIX PORCELAINES, détenue à 99% par Capelli SA
- SCCV DAX TAULADE, détenue à 99% par Capelli SA
- SAS REIMS MOLL, détenue à 100% par Capelli SA
- SAS NOTRE PROJET DE VILLE, détenue à 100% par Capelli SA
- SAS EMERAUDEV, détenue à 100% par Capelli SA

#### MODIFICATION A LA HAUSSE DU POURCENTAGE D'INTERET :

- SAS 6 RUE DE L'HOMME : Acquisition de 10% des titres par la CAPELLI SA portant la participation du groupe à 51%.

#### CESSIONS DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

Néant

### 4.2.3 Succursales et établissements secondaires

Le Groupe Capelli a 4 établissements secondaires implantés à Bordeaux, Lille, Champagne au mont d'Or et Marseille. Le Groupe CAPELLI a aussi un siège administratif situé à Lyon 6<sup>ème</sup>.

### 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 2021, 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€	2020/2021	2019/2020
Chiffre d'affaires	50 972	49 576
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>23 259</b>	<b>12 934</b>
Résultat financier	(6 914)	(4 532)
Opérations en commun	(987)	255
<b>Résultat courant</b>	<b>15 359</b>	<b>8 657</b>
Résultat exceptionnel	(160)	(55)
Participation et IS	(3 758)	(610)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>11 441</b>	<b>7 992</b>

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 50 972 K€ au 31 mars 2021 contre 49 576 K€ au 31 mars 2020. Il est composé à plus de 93% par des revenus principalement liés à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.



➤ BILAN

En K€	2020/2021	2019/2020
Participations et créances rattachées	12 628	13 053
Autres actifs immobilisés	14 923	22 076
Stocks	15 765	11 655
Autres actifs circulants	129 918	90 198
Trésorerie et comptes courants	59 920	76 978
<b>ACTIF</b>	<b>233 154</b>	<b>213 960</b>
Capitaux propres	47 140	35 699
Autres fonds propres	34 895	32 800
Provisions pour risques & charges	161	
Endettements financiers et comptes courants	116 731	115 440
Autres passifs	34 228	30 021
<b>PASSIF</b>	<b>233 154</b>	<b>213 960</b>

Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 12 628 K€ au 31 mars 2021 contre 13 053 K€ au 31 mars 2020, soit une baisse de 425 K€ sur l'exercice. Cette évolution est expliquée par des remboursements de créances rattachées à des participations.

Les autres actifs immobilisés s'élèvent à 14 923 K€ au 31 mars 2021 contre 22 076 K€ au 31 mars 2020, soit une diminution de 7 153 K€. Cela est directement lié à des remboursements de prêts consentis aux filiales du groupe compensés dans une moindre mesure par la mise en service des agencements et équipements du nouveau siège lyonnais du groupe Capelli à hauteur de 2 833 K€.

Les stocks de Capelli SA s'élèvent à 15 765 K€ contre 11 655 K€ à la clôture précédente, en hausse de 4 110 K€, cela s'explique par des honoraires stockés constatés sur l'exercice sur de nouveaux projets pour lesquels la structure juridique n'était pas créée au 31 mars 2021 compensés en partie par la livraison de l'opération de Fitilieu sur l'exercice.

La variation des capitaux propres correspond au résultat de l'exercice 20/21 de 11 441 K€. Le résultat de l'exercice clos au 31 mars 2020 a été affecté pour 177 K€ à la réserve légale et à hauteur de 7 816 K€ aux autres réserves.

Les provisions pour risques et charges correspondent à une provision pour perte de change à hauteur de 78 K€ ainsi qu'à une provision pour l'attribution d'actions gratuites aux salariés à hauteur de 82 K€.

L'endettement de Capelli SA s'établit à 151 626 K€ contre 148 241 K€ soit une augmentation de 3 386 K€ au 31 mars 2021. Dans le cadre des mesures d'accompagnement de l'Etat en lien avec la crise sanitaire, le Groupe Capelli a par ailleurs procédé au cours de l'exercice à l'ouverture auprès d'un pool bancaire composé de sept banques d'une ligne de crédit d'un montant maximal de 22,5 M€ bénéficiant d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté. Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont les suivantes :

- un montant total maximum 22,5 M€, tiré en deux fois ;
- une maturité initiale pour chaque tirage de 12 mois, avec faculté pour le groupe de proroger la maturité de cinq années supplémentaires,
- un remboursement anticipé après l'éventuelle prorogation est possible en cours de vie des tirages.

Faisant suite à l'émission de Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée réalisée au 31 mars 2020 et qui s'est achevée en avril 2020, le groupe CAPELLI a souscrit et remboursé des titres représentant une variation nette de 2,1 M€.



➤ **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-441-3 et D. 441-46 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées HT	40 391	18 310	757	- 12	35 706	
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	79%	36%	1%	0%	70%	50 972
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(B) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : Paiement comptant					

Dans les 35,7 M€ de créances clients échues à +90j, 1 M€ sont des créances hors groupe.

➤ **FOURNISSEURS :**

	Article D441- 4   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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées HT	3 107	121	525	-49	-271	
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	19%	1%	3%	0%	-2%	16 164
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
<b>(B) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)</b>						
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 €	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Capital social	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198
Nombre d'actions ordinaires	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	25 422 771	22 928 548	24 872 536	49 575 848	50 972 031
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 179 861	4 101 159	1 657 580	10 016 113	16 225 311
Impôts sur les bénéfices	540 522	131 761	- 321 532	112 325	2 822 608
Participation des salariés	-	-	-	497 182	935 000
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 003 048	1 482 663	1 265 191	7 992 455	11 441 025
Résultat distribué	1 505 066	1 856 043	2 428 343	-	-
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	1,24	1,79	0,89	3,93	5,63
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,94	0,67	0,57	3,61	4,95
Dividende distribué	0,68	0,84	1,10	-	-
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	70	103	125	146	154
Montant de la masse salariale	3 503 236	4 556 192	7 619 630	9 110 568	9 912 576
Montant des sommes versées en avantages sociaux	1 367 683	1 801 763	3 051 208	3 865 575	4 369 476

## 4.2.7 Affectation et répartition des résultats 2020/2021

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2020/2021 n'est pas connue. Le Conseil d'administration du 13 juillet 2021, prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0,76€ par action, correspondant à un montant maximum de 1 682 133€. 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.

Aucun dividende n'a, été versé au titre de l'exercice clos le 31 mars 2020. Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Dividende par action	-	1,11 €	0,84 €
Total en euros	-	2 428 342,00	1 856 048,00

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 2021.



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

Un contrat de liquidité « action » avait été conclu 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 2021 par un nombre de 20 594 titres CAPELLI auto-détenu (en ce compris le programme de rachat d'actions et le contrat de liquidité) par la Société représentant 0.93% 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 :

	31/03/2021
Valeurs des titres inscrits au bilan	730 498 €
Fraction du capital	0,93%
Valeur nominale	<b>6,84 €</b>

Sur l'exercice 2021, le Groupe CAPELLI a racheté sur le marché 8 510 titres.

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 2021 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 :**

Une opération d'attribution gratuite d'actions a été mise en place au titre de l'exercice clos le 31 mars 2021.

#### 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 0 € au cours de l'exercice et ont donné lieu à une imposition équivalente.

#### 4.2.14 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 13 Juillet 2021, 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 cinq cents millions d'euros – et sous réserve que chaque engagement ne dépasse pas le montant de cinquante millions d'euros.



## 4.2.15 Observations du Comité social et économique

Le Comité social et économique n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L.2312-36 du Code du travail.

## 4.2.16 Contrôle interne et gestion des risques

### 4.2.16.1 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.

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.

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.

La croissance du Groupe amène, continuellement, 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.

Après avoir finalisé le déploiement de l'ERP sur l'ensemble des agences du Groupe, l'enjeu de 2021/2022 est de fiabiliser les process et d'exploiter, au mieux, l'ERP afin de compléter les reporting tant au niveau de la Direction Générale que dans les agences. Ceci toujours dans l'optique de mesurer la performance et la rentabilité d'une part et de renforcer le contrôle des opérations et des flux d'autres 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 l'activité tant sur le plan opérationnel que fonctionnel. Il a par ailleurs, en

charge, la validation de l'ensemble des règlements.

- Le Directeur Général Adjoint, Rodolphe PEIRON, dont les principales missions sont d'accompagner le Président et le Directeur Général Délégué dans le pilotage du Groupe, de contribuer au management général à travers l'organisation opérationnelle et administrative des différents services ainsi que la gestion juridique et administrative du Groupe avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les éventuels risques et litiges avec nos partenaires.

- Le Directeur Général Logement France, Philippe CAYOL, dont la principale mission est le pilotage de la direction opérationnelle du Groupe France (développement et production des programmes immobiliers du Groupe) au travers du pilotage des Agences Françaises.

- Les fonctions Financières tel que décrites à l'article 4.2.16.3 sont responsables des pôles de compétences et de la maîtrise des risques en matière de financement et de trésorerie, de tenue des comptabilités, de la supervision de la consolidation, du suivi des indicateurs de gestion et du contrôle financier.

- Le Contrôle de gestion a la charge du suivi et de l'amélioration des indicateurs de performances.

La Direction Générale a donné pour objectif l'amélioration 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.



#### 4.2.16.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit;
- 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.

- Les fonctions Financières responsables des indicateurs de gestion et des finances du Groupe,
- La Direction Juridique, 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.

#### 4.2.16.3 Organisation comptable et financière

La fonction financière de la société CAPELLI est composée (i) d'une Directrice Comptable assistée de 2 responsables comptables et d'une équipe de 11 comptables France et étrangers ainsi que (ii) d'un Directeur Stratégie et Financement qui supervise également le contrôle de gestion (3 contrôleurs de gestion). Le service financier est également composé d'un service Trésorerie composée de deux personnes. 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.

L'élaboration des comptes semestriels et annuels du Groupe est centralisée au sein des fonctions Financières de la société CAPELLI, avec l'assistance d'un cabinet d'Expertise Comptable dont la mission est de réviser les arrêtés comptables sociaux et un Cabinet Externe en charge de la préparation de la consolidation des sociétés du Groupe dans le respect des normes en vigueur.

La gestion de la paie est effectuée par des cabinets externes : les éléments de paie sont préparés par 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 Directeur Général Adjoint puis du Directeur Général Délégué.

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.

#### 4.2.16.4 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.



Un niveau de contrôle supplémentaire existe dans le processus de décision via une revue « technique » systématique du Directeur Technique de l'agence concernée sur les faisabilités présentées par le service Foncier et la Direction de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité d'Engagement constitué du Directeur Technique, 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 attendu et du niveau de pré-commercialisation des lots constituant le programme. Les critères d'achat tiennent compte de la conjoncture du marché de l'immobilier. Les équipes commerciales en région sont encadrées par le service Commercial, relai des directives données par la direction Générale.

#### ➤ **PROGRAMME / TECHNIQUE**

Afin de répondre efficacement aux exigences de notre principale activité de Promotion, le Groupe a divisé le montage, le suivi opérationnel et technique des opérations en plusieurs services :

Service programme : Chaque opération est affectée à un Directeur de Programme assisté d'un Responsable de Programme. Le Directeur de Programme est le référent de l'opération depuis son montage jusqu'à la livraison. A ce titre, Il est garant de la bonne tenue du budget de l'opération.

Service Technique : composé d'un Directeur Technique, par agence, assisté de Chargés d'Exécution. Le Directeur Technique intervient, en amont, pour le chiffrage prévisionnel du projet, à la consultation des Entreprises nécessaires au chiffrage définitif du projet et pour le suivi de l'exécution du projet.

A ce titre, il est garant du suivi technique, du respect du planning et de la maîtrise des coûts de constructions.

### 4.2.16.5 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

### 4.2.16.6 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

La mise en place de l'ERP et des workflows de validation permettent la sécurisation des flux fournisseurs et donc un meilleur suivi des coûts du projet (achat foncier, coût construction, honoraires techniques, frais de commercialisation, ...).

Une revue budgétaire, par agence, trimestrielle a été mise en place. Sont présents la Direction de Programme, le Contrôle de gestion, la Direction d'agence, la Direction technique et le Direction commerciale. La Direction Générale assiste à chacune des revues budgétaires trimestrielles.

#### ➤ **FONCTION COMMERCIALE**

Avec la mise en place de l'ERP, le Groupe a pu fiabiliser de façon importante la gestion des Grilles de prix par programme. Ainsi un processus de gestion des prix a été mis en place.

#### ➤ **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 de son développement le Groupe s'est doté d'un DSI (Directeur des Systèmes d'Informations) dont la mission est de fiabiliser les interfaces entre les différents systèmes d'information.

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

Le groupe a été mis, de plus, 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).

année un audit des comptes annuels et consolidés et un examen limité des comptes consolidés semestriels.



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.

#### 4.2.16.7 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 2020/2021 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, la Direction Générale et les fonctions Financières, 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 :

- Renforcement du reporting Direction Général et Opérationnel,
- Maintien des revues budgétaires trimestrielles qui sont l'occasion d'arbitrer et de mener les actions correctives nécessaires.
- Fiabilisation et évolution des systèmes d'informations avec l'arrivée du DSI.

#### 4.2.17 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Suite à l'obtention de Second Opinion « Advanced » du prestataire VIGEO la Société CAPELLI a émis, au mois d'avril 2021, sa première Obligation Verte (Green Bond) d'un montant maximum de 50 M€, afin d'accompagner la croissance du Groupe et de confirmer son engagement à développer la performance environnementale de ses activités. A ce jour, 29M€ ont été levés.

Enfin, les Assemblées Générales Spéciales des Porteurs d'Obligations (FR0013073723 et FR0013256385) se tiendra le 2 septembre 2021 afin d'autoriser la modification temporaire des modalités de Contrats d'Emprunt Obligataire du fait du non-respect par la Société du ratio de gearing consolidé relatif à l'exercice clos le 31 mars 2021. A ce titre, la Société a d'ores et déjà obtenu l'accord de la majorité des Porteurs de ses obligations.



## 4.3 – Comptes consolidés 2020/2021

### 4.3.1 Etat du résultat consolidé

En k€	Notes	2020/2021	2019/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	4.4.8.1	<b>280 532</b>	<b>201 640</b>
<b>Achats consommés</b>	4.4.7.1	<b>(216 733)</b>	<b>(147 984)</b>
<b>Marge brute</b>	<b>4.4.8.1</b>	<b>63 798</b>	<b>53 656</b>
Tx de Marge brute		22,7%	26,6%
<b>Charges de personnel</b>	4.4.7.2	<b>(19 376)</b>	<b>(16 442)</b>
<b>Charges externes</b>		<b>(16 062)</b>	<b>(15 298)</b>
<b>Impôts et taxes</b>		<b>(924)</b>	<b>(1 793)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements</b>	4.4.6.2	<b>(3 991)</b>	<b>(2 745)</b>
<b>Dotations nettes aux provisions</b>	4.4.7.3	<b>(1 128)</b>	<b>17</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>403</b>	<b>507</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>		<b>(241)</b>	<b>(226)</b>
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>(41 319)</b>	<b>(35 980)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>22 480</b>	<b>17 676</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs immobilisés</b>	4.4.7.4	<b>(174)</b>	<b>699</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>22 306</b>	<b>18 375</b>
% du Chiffre d'affaires		8,0%	9,1%
Produits financiers		256	0
Coûts financiers bruts		(17 718)	(8 610)
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(17 462)</b>	<b>(8 610)</b>
<b>Autres Produits et charges financières</b>		<b>(583)</b>	<b>(8 613)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>4.4.7.5</b>	<b>(18 045)</b>	<b>(17 223)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>4 261</b>	<b>1 152</b>
Impôts sur les bénéfices		(10 252)	(1 553)
Impôts différés		8 766	809
<b>Impôts sur les résultats</b>	<b>4.4.7.6</b>	<b>(1 486)</b>	<b>(744)</b>
Tx d'impôt		35%	65%
<b>Quote-part de résultat MEEQ</b>		<b>189</b>	<b>(120)</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>2 964</b>	<b>288</b>
% du Chiffre d'affaires		1,1%	0,1%
Participation ne donnant pas le contrôle		1 355	(221)
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>4 319</b>	<b>67</b>
% du Chiffre d'affaires		1,5%	0,0%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	4.4.7.7	1,95	0,03
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	4.4.7.7	1,95	0,03

### 4.3.2 Etat du résultat global

En k€	Notes	2020/2021	2019/2020
<b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>		<b>2 965</b>	<b>288</b>
Variation des gains et pertes actuariels.		-	-
Ecarts de conversion		(411)	288
<b>Résultat Net Global Consolidé</b>		<b>2 554</b>	<b>576</b>
Part du Groupe		3 936	357
Participation ne donnant pas le contrôle		(1 382)	219

Toutes les composantes des autres éléments du résultat global ont vocation à être recyclées en résultat, à l'exception des écarts actuariels liés aux engagements postérieurs à l'emploi.

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.



### 4.3.3 Situation financière consolidée

En k€	Notes	31/03/2021		31/03/2020	
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
<b>ACTIF</b>					
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>4.4.6.1</b>	<b>323</b>	<b>-</b>	<b>323</b>	<b>232</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>979</b>	<b>576</b>	<b>402</b>	<b>232</b>
<b>Immobilisation corporelles</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>14 728</b>	<b>3 896</b>	<b>10 833</b>	<b>4 670</b>
Terrains		20	-	20	20
Constructions		7 151	1 015	6 136	672
Immeubles de placement		2 494	1 113	1 381	1 445
Installations techniques, matériel et outillage		34	34	-	-
Autres immobilisations corporelles		5 030	1 734	3 296	2 534
<b>Droit d'utilisation des actifs loués</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>29 467</b>	<b>5 592</b>	<b>23 875</b>	<b>18 636</b>
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		554	178	376	486
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		28 913	5 414	23 499	18 150
<b>Immobilisations financières</b>	<b>4.4.6.3</b>	<b>6 178</b>	<b>-</b>	<b>6 178</b>	<b>4 674</b>
Titres non consolidés et mis en équivalence		1 320	-	1 320	1 211
Dépôts et cautionnements		384	-	384	370
Prêts et créances immobilisées		4 474	-	4 474	3 093
<b>Impôts différés actifs</b>	<b>4.4.6.9</b>	<b>11 207</b>	<b>-</b>	<b>11 207</b>	<b>6 239</b>
<b>Autres actifs non courants</b>		<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>112</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>62 893</b>	<b>10 064</b>	<b>52 829</b>	<b>34 795</b>
Stocks	4.4.6.4	248 817	2 824	245 993	247 970
Créances clients	4.4.6.5	165 743	106	165 637	150 075
Autres actifs courants	4.4.6.5	67 639	639	67 000	54 684
Comptes courants		1 810	273	1 537	9 446
Charges constatées d'avance	4.4.6.5	1 442	-	1 442	1 244
Autres actifs financiers courants		-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.4.6.6	115 333	-	115 333	84 677
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>600 784</b>	<b>3 843</b>	<b>596 942</b>	<b>548 096</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4.4.6.2	-	-	-	2 247
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>663 677</b>	<b>13 907</b>	<b>649 770</b>	<b>585 138</b>
<b>PASSIF</b>					
Capital social	4.4.6.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				20 203	23 047
Emprunt TSSDI				34 895	32 800
Résultat net part du groupe				4 320	67
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>4.3.5</b>			<b>74 557</b>	<b>71 053</b>
Participation ne donnant pas le contrôle				(300)	1 156
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				<b>74 257</b>	<b>72 209</b>
Provisions non courantes	4.4.6.8			203	158
Passifs financiers non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			86 676	102 440
Obligations locatives non courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			21 257	15 291
Autres passifs non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			5 046	-
Impôts différés passifs	4.4.6.9			10 563	11 861
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				<b>123 745</b>	<b>129 751</b>
Provisions courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.8			0	-
Provision valeur négative titres MEE	4.4.6.5 et 4.4.6.8			-	104
Passifs financiers courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			207 491	178 011
Obligations locatives courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			2 325	2 461
Autres passifs courant	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 636	
Comptes courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			2 542	4 858
Dettes fournisseurs	4.4.6.5			156 994	139 532
Dettes fiscales et sociales	4.4.6.5			78 565	44 619
Autres dettes	4.4.6.5			2 216	12 221
Passifs sur contrats clients				-	(0)
<b>PASSIFS COURANTS</b>				<b>451 769</b>	<b>381 806</b>
Passifs détenus en vue de la vente	4.4.6.2			-	1 373
<b>TOTAL PASSIF</b>				<b>649 770</b>	<b>585 138</b>



### 4.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

En k€	Notes	2020/2021	2019/2020
Disponibilités	4.4.6.5 et 4.4.6.6	84 677	88 615
Découverts bancaires	4.4.6.5 et 4.4.6.6	(107 192)	(69 274)
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>(22 516)</b>	<b>19 341</b>
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 965	408
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.4.6.2 et 4.4.7.3	4 036	2 564
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	4.4.7.4	174	(692)
Charge d'impôt exigible	4.4.7.6	10 252	1 553
Variation des impôts différés	4.4.6.9	(8 766)	(809)
Réintégration liée à l'endettement financier	4.4.7.5	17 462	8 610
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence		(189)	0
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		(788)	(369)
<b>Capacité d'autofinancement avant impôt</b>		<b>25 145</b>	<b>11 265</b>
Impôt versés		(784)	(2 299)
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>24 361</b>	<b>8 966</b>
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence		(113)	(102)
Variation de stock	4.4.6.4	10 318	(49 814)
Variation des créances	4.4.6.5	(24 657)	(51 537)
Variation des dettes	4.4.6.5	32 493	46 002
<b>Variation du BFR</b>	<b>4.4.6.10</b>	<b>18 154</b>	<b>(55 349)</b>
<b>Flux de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>42 402</b>	<b>(46 485)</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.4.6.2	(3 408)	(1 814)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.4.6.2	124	209
Acquisitions d'immobilisations financières	4.4.6.3	0	(547)
Cessions d'immobilisations financières	4.4.6.3	114	133
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie (1)		(6 888)	(20 389)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(10 058)</b>	<b>(22 408)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		0	(2 428)
Dividendes versés aux minoritaires		(116)	(605)
Souscription TSSDI	4.4.1	20 115	10 570
Rachat TSSDI	4.4.1	(18 020)	0
Intérêts financiers nets payés	4.4.6.6	(20 622)	(10 903)
Nouveaux emprunts	4.4.6.6	79 260	83 907
Remboursement d'emprunts	4.4.6.6	(38 650)	(48 050)
Remboursements obligations locatives	4.4.6.6	(2 342)	0
Actions propres		148	(148)
Autres variations liées aux opérations de financement		20	(5 386)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>19 793</b>	<b>26 957</b>
<b>Variation de trésorerie avant variation des devises</b>		<b>52 137</b>	<b>(41 936)</b>
Incidence des variations de cours des devises		(474)	80
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>51 663</b>	<b>(41 856)</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>29 148</b>	<b>(22 515)</b>
Disponibilités	4.4.6.5 et 4.4.6.6	115 333	84 677
Découverts bancaires	4.4.6.5 et 4.4.6.6	(86 185)	(107 192)

(1) Dont intégration 6 Rue de l'Homme



### 4.3.5 Variation des capitaux propres consolidés

En k€	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	TSSDI	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
<b>Au 31 Mars 2019</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(730)</b>	<b>35</b>	<b>22 230</b>	<b>28 077</b>	<b>65 389</b>	<b>1 751</b>	<b>67 140</b>
Résultat de la période						67	67	221	288
Autres éléments du résultat global				290			290	(2)	288
<b>Résultat global total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>357</b>	<b>219</b>	<b>576</b>
Variation périmètre							26	(320)	(294)
Opérations sur Auto-détention			292			(440)	(148)		(148)
Titres Super Subordonnées et intérêts financiers associés					10 570	(2 617)	7 953		7 953
Dividendes versés						(2 428)	(2 428)	(605)	(3 033)
Autres						(96)	(96)	111	15
<b>Au 31 Mars 2020</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(438)</b>	<b>325</b>	<b>32 800</b>	<b>22 563</b>	<b>71 053</b>	<b>1 156</b>	<b>72 209</b>
Résultat de la période						4 320	4 320	(1 355)	2 965
Autres éléments du résultat global				(384)			(384)	(26)	(411)
<b>Résultat global total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(384)</b>	<b>0</b>	<b>4 320</b>	<b>3 936</b>	<b>(1 382)</b>	<b>2 554</b>
Variation périmètre						(36)	(36)	(9)	(45)
Opérations sur Auto-détention			(214)			362	148		148
Titres Super Subordonnées et intérêts financiers associés					2 095	(2 442)	(347)		(347)
Dividendes versés							0	(116)	(116)
Autres						(197)	(197)	51	(146)
<b>Au 31 Mars 2021</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(652)</b>	<b>(59)</b>	<b>34 895</b>	<b>24 570</b>	<b>74 557</b>	<b>(300)</b>	<b>74 258</b>

Les variations de périmètre correspondent aux variations de taux de détention des filiales du groupe CAPELLI

Le montant de l'émission des Titres Super Subordonnées à Durée Indéterminée apparaissant dans le tableau de variation des capitaux propres est un montant net des frais d'émission.

Les souscriptions et les rachats de la période des Titres Super Subordonnées à Durée Indéterminée représentent une variation nette de 2,1 M€ (souscription de 20,1 M€, rachats de 18 M€, se reporter au paragraphe 4.4.6.7).



## 4.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2020/2021

### 4.4.1 Faits caractéristiques de l'exercice 2020/2021

L'année écoulée s'est déroulée dans un contexte inédit de crise sanitaire mondiale, débutant en plein confinement généralisé en Europe.

Ce confinement a entraîné jusqu'à mi-mai, un ralentissement marqué des réservations, des signatures des actes notariés, ainsi que l'arrêt total pendant quelques semaines des chantiers. Tout ceci s'est principalement traduit par un report de chiffre d'affaires. Le groupe Capelli a bénéficié dans ce contexte des mesures d'accompagnement proposées aux entreprises en matière de chômage partiel, de report d'échéances de quelques emprunts bancaires, de dettes fiscales et sociales ainsi que de prêts à taux garantis PGE à hauteur de 22,5M€, afin de soutenir son activité. Le groupe s'est mobilisé rapidement pour mettre en place toutes les solutions permettant aux équipes de télétravailler limitant le recours au chômage partiel dès le second mois du confinement.

La crise sanitaire n'a pour autant pas conduit à modifier nos estimations comptables ou à comptabiliser des dépréciations complémentaires.

Le Groupe a poursuivi sa trajectoire de croissance affichant à la clôture de l'exercice une croissance de 39% de son chiffre d'affaires, une forte

croissance de sa rentabilité et une baisse de l'endettement consolidé.

Faisant suite à l'émission de Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée initiée sur l'exercice clos au 31 mars 2020, le groupe CAPELLI a souscrit et remboursé sur l'exercice des titres représentant une variation nette de 2,1 M€ sur l'année (souscription 20,1 M€ et rachat à l'initiative du groupe <18 M€>).

Pour mémoire, à la clôture du 31 mars 2020, le groupe n'avait pas respecté ses conventions financières pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. Le groupe groupe avait néanmoins obtenu sans frais tous les waivers et ainsi n'avait ainsi pas eu à rembourser par anticipation ces emprunts.

Au 31 mars 2021, le ratio gearing n'est pas respecté ce qui a eu comme conséquence le reclassement de 22 M€ d'emprunts en passifs courants. Une négociation est en cours avec les porteurs d'obligations et une assemblée générale devrait se tenir en septembre pour régulariser la situation.

Le montant des emprunts souscrits sur la période s'élève à 79,3 M€.

### 4.4.2 Evénements postérieurs à la clôture

Au mois d'avril 2021, le Groupe CAPELLI a émis sa première Obligation Verte (Green Bond). Cette émission s'inscrit dans l'engagement du GROUPE CAPELLI pour développer la performance environnementale de ses activités. Cette émission s'appuie sur la formalisation d'un Greenbond Framework et d'une second party opinion délivré par Vigeo Eiris, qualifiant le projet environnemental de Capelli pour ses programmes d'Advanced (meilleur rating).

De plus, le Groupe CAPELLI a débuté une démarche de certification ISO regroupant les certifications ISO 14001, 9001 et 45001. Cette triple certification sera un critère de

différenciation et une marque de confiance de ses parties prenantes, sensibles aux impacts environnementaux et sociétaux des constructions réalisées par le Groupe.

Enfin, les Assemblées Générales Spéciales des Porteurs d'Obligations (FR0013073723 et FR0013256385) se tiendra le 2 septembre 2021 afin d'autoriser la modification temporaire des modalités de Contrats d'Emprunt Obligataire du fait du non-respect par la Société du ratio de gearing consolidé relatif à l'exercice clos le 31 mars 2021. A ce titre, la Société a d'ores et déjà obtenu l'accord de la majorité des Porteurs de ses obligations.



### 4.4.3 Règles et méthode comptables

Les états financiers consolidés du groupe CAPELLI au 31 mars 2021 ont été établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 mars 2021 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2021 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](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr).

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels consolidés au 31 mars 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2020.

L'application des amendements de normes suivants, obligatoires à compter du 1er avril 2020, n'a pas eu d'effet sur les comptes consolidés annuels du Groupe :

- Amendement à IFRS 3 Définition d'une activité qui fournit une nouvelle démarche d'analyse pour déterminer si une acquisition doit être comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises ou comme une acquisition d'actif(s) isolé(s).
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Définition de la matérialité qui améliorent la définition de la matérialité pour la préparation des états financiers. Ils précisent qu'une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, ou son inexactitude, influence les décisions prises par les utilisateurs des états financiers.
- Amendements à IFRS 9 « Instruments financiers », IAS 39 « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » pour tenir compte des effets potentiels de la réforme des taux d'intérêt de référence (Libor, Euribor, Eonia, etc.) sur la comptabilité de couverture.

- L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 dans sa décision du 26 novembre 2019 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non la seule approche juridique. Le groupe avait déjà ajusté la durée de la location sur la réalité économique de l'utilisation du bien lors de la première application. Par ailleurs, le 28 mai 2020, l'IASB a publié un amendement à IFRS 16 sur les allègements de loyers liés à la pandémie de la Covid-19, entrant en vigueur le 1er juin 2020, mais d'application anticipée possible. Le groupe n'a pas bénéficié d'allègement de loyer : l'amendement est sans impact sur les comptes au 31 mars 2021. Les actifs en location concernent principalement les locaux et le matériel utilisé par le groupe dans le cadre de son activité.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements et interprétations adoptés ou non encore adoptés par l'Union Européenne, mais dont l'application anticipée aurait été possible, et qui entrèrent en vigueur après le 31 mars 2021. Il s'agit principalement des amendements à IFRS 9 Instruments financiers, à IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir – Réforme des taux d'intérêts de référence, phase 2, publiés le 14 janvier 2021 et applicables à compter du 1er janvier 2021.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'IASB, qui entrèrent en vigueur postérieurement aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2021, et pour lesquels le processus d'adoption par l'UE est en cours, sont les suivants:

- Réforme des taux d'intérêt de référence, phase 2. Projet de modification d'IFRS 9, d'IAS 39, d'IFRS 7, d'IFRS 4 et d'IFRS 16, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021,
- Améliorations annuelles des normes cycle 2018-2020 : diverses dispositions, publiées en mai 2020 (a),
- Amendements à IFRS 3 (référence au cadre conceptuel), IAS 16 (comptabilisation des produits générés avant la mise en service), et IAS 37



(contrats déficitaires), publiés par l'IASB en mai 2020 (a)

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants, publiés par l'IASB en janvier 2020 et juillet 2020, (b),
- Amendements à IAS 1 - informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (b),
- Amendements à IAS 8 - définition des estimations comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (b).

(a) *Applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022,*

(b) *Applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.*

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 13 juillet 2021.

#### ➤ 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 n'existe qu'une société ad hoc au 31 Mars 2021 de droit Suisse, la société CAPELLI FONCIER, elle est consolidée par intégration globale).

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'EVALUATION

Périmètre de consolidation

Sociétés consolidés	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
123 CAPELLI <i>Siret : 81779095900016</i>	10,70%	10,70%	Mise en Equivalence	10,70%	10,70%
2C AMENAGEMENT <i>Siret : 43799976600011</i>	70,00%	70,00%	Intégration Globale	70,00%	70,00%
3 RUE JOANNES <i>Siret : 83384788200010</i>	51,00%	50,50%	Intégration Globale	51,00%	50,50%
37 ARTHUR PETIT <i>Siret : 81012130100024</i>	51,00%	50,49%	Intégration Globale	51,00%	50,49%
39 HENRI BARBUSSE <i>Siret : 81194126900029</i>	51,00%	50,49%	Intégration Globale	51,00%	50,49%
6 RUE DE L'HOMME (1) <i>Siret : 83492580200011</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	45,00%	45,00%
ACHERES MAI <i>Siret : 89103351600016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
AHN VIGNES <i>RCS Lux : B 218501</i>	95,00%	95,00%	Intégration Globale	95,00%	95,00%
AIX FLEURI <i>Siret : 84223095500010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
ALES LAURIERS <i>Siret : 89806237700012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
ALFORTVILLE JB CLEMENT <i>Siret : 82274034600017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ALFORTVILLE VERON <i>Siret : 83218199400019</i>	100,00%	99,02%	Intégration Globale	100,00%	99,02%
AMIENS INTERCAMPUS <i>Siret : 83537437200018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ARENTHON VERGERS <i>Siret : 88473272800024</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
ARGENTEUIL STALINGRAD <i>Siret : 89103268200017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
ARMENTIERES NATIONALE <i>Siret : 82874815200018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ARPAJON EGLY <i>Siret : 82273998300010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ARRAS DUTILIEUX <i>Siret : 82277533400011</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ARTIGUES PROVINCES <i>Siret : 87969575700010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
AUBAGNE JOURDAN <i>Siret : 88322436200029</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
AUBERVILLIERS COCHONNEC <i>Siret : 89806559400019</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
AUDENGE CARDOLLE <i>Siret : 87872258600012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
BALCON DES MESANGES <i>Siret : 83036845200017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
BALLANCOURT AUNETTE <i>Siret : 83446393700013</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
BEAUFORT LOTISSEMENT <i>RCS Lux : B 138087</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
BEAUMONT LE LAC <i>Siret : 83218805600010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
BETTANGE <i>RCS Lux : B 229572</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
BISCAROSSE CHENE <i>Siret : 88325679400024</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
BLANC MESNIL DESCARTES <i>Siret : 89118169500018</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
BONNEVOIE SARL <i>RCS LUX : B250661</i>	65,00%	65,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
BONS LA PRALY <i>Siret : 83490708100014</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
BORDEAUX BOUTAUT <i>Siret : 88177264400020</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
BOULOGNE DAMIENS <i>Siret : 83216050100017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
BOULOGNE GALLIENI <i>Siret : 88473474000027</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
BOUTIGNY MARCHAIS <i>Siret : 85226961200010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
BOWO <i>RCS Lux : B 197168</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
BRIANCON CHARRIERE <i>Siret : 89806396100012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
BRON BROSSOLETTE <i>Siret : 84223253000019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
CAPELLI FINANCEMENT <i>Siret : 53828692300015</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
CAPELLI FONCIER <i>N° inscription : CHE-195.507.781</i>	0,00%	0,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CAPELLI LOGISTICS <i>Siret : 88130305100018</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CAPELLI LUX <i>RCS Lux : B 181700</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
CAPELLI PROMOTION SAS <i>Siret : 43263147100021</i>	99,00%	99,00%	Intégration Globale	99,00%	99,00%
CAPELLI SUISSE <i>N° inscription : CHE-298.227.858</i>	98,44%	98,44%	Intégration Globale	98,44%	98,44%
CAPELLI UK <i>Siret : 11858493</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CAPPAL <i>RCS Lux : B 222953</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
CARBON CONTE <i>Siret : 82273875300018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
CASTELNAUD MENUISIERE <i>Siret : 89806610500013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CAUDRY ECO QUARTIER <i>Siret : 87763728000018</i>	60,00%	59,40%	Intégration Globale	60,00%	59,40%
CERNY LONGUEVILLE <i>Siret : 84127532400017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%



Sociétés consolidées	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
CESSY MURIERS <i>Siret : 83036290100019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
CHAMPIGNY REPUBLIQUE <i>Siret : 84951596000011</i>	60,00%	60,00%	Intégration Globale	60,00%	60,00%
CHARBONNIERES CHANTERIE <i>Siret : 83203945700011</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	50,49%
CHAVILLE SALENGRO <i>Siret : 89106897500012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CHEMIN DU BACON <i>Siret : 79818170700026</i>	57,10%	40,00%	Intégration Globale	57,10%	40,00%
CHENNEVIERES LIBERATION <i>Siret : 88772351800015</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CHEVILLY CRETTE <i>Siret : 83165603800013</i>	51,00%	50,49%	Intégration Globale	51,00%	50,49%
CL INVEST <i>Siret : 80043014200011</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	51,00%	51,00%
CLICHY DAGOBERT <i>Siret : 89278394500017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CLICHY LA GARENNE ROGUET <i>Siret : 82274071800017</i>	99,00%	98,01%	Intégration Globale	99,00%	98,01%
CLOS DE BUZOT <i>Siret : 87895745500016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
CLOS DES VIOUGUES <i>Siret : 81768934200019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
CLOS DU MIDI <i>Siret : 79817410800018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
CLOS SAINT LOUIS <i>Siret : 81804087500010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
COMBS REPUBLIQUE <i>Siret : 89804380700012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CONFLANS LE GUEN <i>Siret : 82274011400019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
COULOMMIERS STRASBOURG <i>Siret : 83446223600011</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
COURDIMANCHE FLEURY <i>Siret : 87876751600015</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
COURTRY GOULET <i>Siret : 82274364700015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CRAPONNE MILLAUD <i>Siret : 89806192400012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
CROIX SAINT PIERRE <i>RCS Lux : B 204506</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
CROZET TELECABINE <i>Siret : 87954696800014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
CT1 <i>RCS Lux : B 209746</i>	95,00%	95,00%	Intégration Globale	95,00%	95,00%
CUCQ AEROPORT <i>Siret : 89113772100017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
DAMMARIE FOSSE <i>Siret : 83216124400013</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
DAX TAULADE <i>Siret : 89806147800019</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
DECINE BRUYERES <i>Siret : 89113869500012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
DIVONNE VOLTAIRE <i>Siret : 82871747000011</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
DOMAINE D'ASPRE <i>Siret : 81934074600018</i>	100,00%	99,49%	Intégration Globale	100,00%	99,49%
DOMAINE DE L'ENTAY <i>Siret : 49820956900019</i>	50,00%	50,00%	Mise en Equivalence	50,00%	50,00%
DOMAINE DE LOUISE <i>Siret : 82773571300014</i>	100,00%	99,48%	Intégration Globale	100,00%	99,48%



Sociétés consolidées	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
DOMAINE DE VILLAROCHE <i>Siret : 81818785800019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
EHNEN LEWENT <i>RCS Lux : B 209756</i>	95,00%	95,00%	Intégration Globale	95,00%	95,00%
EICH LUX <i>RCS Lux : B 223099</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
EMERAUDEV <i>Siret : 89520332100016</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
EPINAY FORET <i>Siret : 87964889700012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
ERMONT JUIN <i>Siret : 84074033600010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ESTAIRES LA VILLE <i>Siret : 83539391900013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ETAPLES MONTREUIL <i>Siret : 88748837700029</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
FERRIERE CHEMINEAU <i>Siret : 84286931500015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
FG LUX <i>Siret : 83439180700015</i>	30,00%	30,00%	Intégration Globale	30,00%	30,00%
FINANCIERE CAPELLI <i>Siret : 38440234300022</i>	99,80%	99,80%	Intégration Globale	99,80%	99,80%
FLASSANS SUR ISOLE <i>Siret : 87889388200018</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
GAGNY VERSAILLES <i>Siret : 87888075600019</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
GENAS JAURES <i>Siret : 84223214200013</i>	60,00%	59,41%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
GEX 70 <i>Siret : 87960403100028</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
GEX BELLE FERME <i>Siret : 83812442800015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
GEX LA VILLE <i>Siret : 83815387200018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
GOETZINGEN BEIM <i>RCS Lux : B 218505</i>	95,00%	95,00%	Intégration Globale	95,00%	95,00%
GOURNAY BRIAND <i>Siret : 87872154700015</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
GRISY FONTAINE <i>Siret : 87974186600013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
GRISY SUISNES VILLEMALIN <i>Siret : 85041704900010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
HARDRICOURT BEAUX VENTS <i>Siret : 87872375800016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
HARGEVILLE EPINE <i>Siret : 87872246100018</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
HARNES BARBUSSE <i>Siret : 84076348600015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
HESDIN CORNE <i>Siret : 84124782800012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
HESPERANGE SYREN IG <i>RCS Lux : B 216554</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
HYERES CLAUDE <i>Siret : 87879277900018</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
HYERES ENSOLEILLADO <i>Siret : 88751281200025</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
IGNY SAINT NICOLAS <i>Siret : 84461221800017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
IMM'EXTENSO 21 GIRARD <i>Siret : 90000528100010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
IN EXTENSO <i>Siret : 81768498800014</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
ISSY LES MOULINEAUX <i>Siret : 82875277400012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
IZON FOSSE <i>Siret : 89113895000011</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
JARDIN DE CHAMPAGNE <i>Siret : 49820785100011</i>	100,00%	99,50%	Intégration Globale	100,00%	99,50%



Sociétés consolidées	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
L2C DEVELOPPEMENT <i>Siret : 79913430900019</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
LA FERTE BRAS VERT <i>Siret : 82274347200018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LA GARENNE BONAL <i>Siret : 87969653200016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
LA ROCHE CURIE <i>Siret : 87969676300017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
LAGNY LECLERC <i>Siret : 89809370300012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
LANDEV1 <i>RCS Lux : B 222566</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
LE 29 LYON BELLECOUR <i>Siret : 81435797600012</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
LE 35 <i>Siret : 82279352700018</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
LE CLOS ST FRANCOIS <i>Siret : 75218898700016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LE DIORAMA <i>Siret : 81789706900016</i>	99,00%	98,02%	Intégration Globale	99,00%	98,02%
LE DOMAINE DE LA BORNETTE <i>Siret : 79983356100019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LE MONT D'ARBOIS <i>Siret : 79746011000019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LE PLESSIS PATE CHARCOIX <i>Siret : 82274094000017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LENS BASLY <i>Siret : 88322513800022</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
LES ALLEES D'AVESNES <i>Siret : 80252243300019</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
LES ALLEES VERTOISES <i>Siret : 82277324800015</i>	100,00%	98,01%	Intégration Globale	99,00%	98,01%
LES HAUT DU LEMAN <i>Siret : 79089583300016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LES JARDINS D'ALICE <i>Siret : 80320211800011</i>	76,00%	75,24%	Intégration Globale	76,00%	75,24%
LES JARDINS D'AMELIE <i>Siret : 53517649900015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LES JARDINS DE CANDICE <i>Siret : 82277312300010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LES JARDINS DE PAUL <i>Siret : 82277332100010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LES JARDINS D'EMMA <i>Siret : 53849064000017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LES JARDINS DU CHATEAU <i>Siret : 80177788900016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LIEVIN BIAT <i>Siret : 83812584700015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LIMPERTSBERG GLACIS <i>RCS Lux : B 216007</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	51,00%	51,00%
LINAS CHOLLET <i>Siret : 83216231700016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
LIVRY TURGOT <i>Siret : 89117932700012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
L'OREE DE MEGEVE <i>Siret : 79149870200012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LUCINGES CHAMP CRU <i>Siret : 89117940000017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
LUZARCHES PONTCEL <i>Siret : 89806466200015</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%



Sociétés consolidées	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
LYON 3 GERMAIN DAVID <i>Siret : 83812107700021</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
LYON FEUILLAT <i>Siret : 82275889200019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
LYON FRERE <i>Siret : 88224870100022</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
LYON LACASSAGNE <i>Siret : 82274429800016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
LYON YPRES 74 <i>Siret : 83991159100015</i>	65,00%	65,00%	Intégration Globale	65,00%	65,00%
MAISONS HUGO <i>Siret : 84948811900017</i>	60,00%	60,00%	Intégration Globale	60,00%	60,00%
MAMER BEIM <i>Siret : B245694</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MANOSQUE AURES <i>Siret : 84951594500012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MANTES MARTRAITS <i>Siret : 89800713300017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MARECHAUX DE FRANCE (2) <i>Siret : 84235829300012</i>	35,00%	35,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MARSEILLE ALGER <i>Siret : 87888587000013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
MARSEILLE BOUDIER <i>Siret : 89116245500010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MARSEILLE PETRONIO <i>Siret : 89202340900014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MAULE BARRE <i>Siret : 87872356800019</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
MAUREPAS VOSGES <i>Siret : 84458457300019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MEAUX JOFFRE <i>Siret : 84289902300019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MEAUX SAINT FIACRE <i>Siret : 83539452900019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MELUN FABRIQUES <i>Siret : 83490572100017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MERIGNAC MAGUDAS <i>Siret : 83812473300018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MESNIL BARBUSSE <i>Siret : 87969652400013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
MEULAN TESSANCOURT <i>Siret : 88325274400023</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
MIMOSAS LOU <i>Siret : 87878985800015</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
MOISSELLES LES ECOLES <i>Siret : 84461150900010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MOISSY CRAMAYEL LIBERATION <i>Siret : 82274269800019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MONDERCANGE ESCH <i>RCS Lux : B 237553</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
MONTESON <i>Siret : 84328261700011</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MONTLIGNON LARIVE <i>Siret : 87879153200012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
MONTLUEL GARE <i>Siret : 89113663200017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE <i>Siret : 82274387800016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MONTREUIL VITRY <i>Siret : 83416819700012</i>	51,00%	50,50%	Intégration Globale	51,00%	50,50%
MONTREVRAIN EGLISE <i>Siret : 83812405500016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
MOUGINS ST MARTIN <i>Siret : 89116264600014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%



Sociétés consolidées	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
MOUSSEUX <i>Siret : 79350156000015</i>	70,00%	70,00%	Intégration Globale	70,00%	70,00%
MOUTFORT TODENWEG <i>Siret : B245849</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
NANTEUIL LES MAUX MENDES <i>Siret : 82274199700016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
NATURA PARK <i>Siret : 81395787500012</i>	99,00%	98,02%	Intégration Globale	99,00%	98,02%
NEMOURS ERCEVILLE <i>Siret : 87872370900019</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
NEUDORF KIEM <i>RCS Lux : B 225020</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
NEUVECELLE MILLY <i>Siret : 89118021800010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
NICE CASSIN <i>Siret : 89805930800012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
NICE CP <i>Siret : 88947687500014</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
NOISY BOBIGNY <i>Siret : 89804340100014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
NOISY LAFARGUE <i>Siret : 88152040700019</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	51,00%	51,00%
OMER MOLLET <i>Siret : 88325494800028</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
OSCHTERBOURG <i>RCS Lux : B 119214</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
OTHIS CARON <i>Siret : 89120118800010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
OTHIS PAGNOL <i>Siret : 89117996200016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
PAREMPUYRE LANDEGRAND <i>Siret : 84286925700019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
PARMAIN POINCARRE <i>Siret : 83812191100013</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
PESSAC BRUNET <i>Siret : 87891724400013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
PESSAC COMPOSTELLE <i>Siret : 89120124600016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
PESSAC LECLERC 170 <i>Siret : 83812312300013</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
PESSAC LECLERC 186 <i>Siret : 83815415100016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
PESSAC LECLERC 198 <i>Siret : 84460019700017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE <i>Siret : 89116255400010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
PONTPIERRE ESCH <i>RCS Lux : B 217828</i>	100,00%	90,00%	Intégration Globale	100,00%	90,00%
PORTE DE FRANCE <i>Siret : 83219236300014</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
PROVILLE HERMENNE <i>Siret : 83490655400011</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
PROVINS CHALAUTRE <i>Siret : 87847338800014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
PUBLIER MOTTAY <i>Siret : 88473389000021</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
QUENTIN JOSEPHINE <i>Siret : 84288750700015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
REIMBERG BELLE VUE <i>RCS Lux : B 218544</i>	95,00%	95,00%	Intégration Globale	95,00%	95,00%



Sociétés consolidés	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
REIMS MOLL <i>Siret : 88496468500025</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
REPUBLIQUE <i>Siret : 81530732700016</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
RIEUX ROBESPIERRE <i>Siret : 88763218000014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
RONCHIN ST VENANT <i>Siret : 89809795100013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
ROQUEVAIRE ALLIES <i>Siret : 89116269500011</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
ROSNY LAVOISIER <i>Siret : 83350711400019</i>	51,00%	50,50%	Intégration Globale	51,00%	50,50%
SAINT ANDRE MARECHAL <i>Siret : 87960399100016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
SAINT CERGUES CHAPELLE <i>Siret : 88338555100014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
SAINT CERGUES COTS <i>Siret : 83815401100012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
SAINT CERGUES COTS 2 <i>Siret : 83166000600014</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
SAINT GENIS FAUCILLE <i>Siret : 83815393000014</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
SAINT GENIS LYON <i>Siret : 84073989000019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
SAINT GERMAIN BENI <i>Siret : 82276486600015</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
SAINT MAUR LA VARENNE sarl <i>Siret : 83272371200028</i>	100,00%	99,65%	Intégration Globale	65,00%	65,00%
SAINT MAUR LOFT <i>Siret : 83293202400017</i>	65,50%	65,50%	Intégration Globale	65,50%	65,50%
SAINT PATHUS RUE <i>Siret : 87960374400019</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
SALLANCHES MONTFORT <i>Siret : 89117856800012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
SARL 120 BVD MENILMONTANT <i>Siret : 81265304600019</i>	70,00%	70,00%	Intégration Globale	70,00%	70,00%
SARL H46 <i>RCS Lux : B 234161</i>	90,00%	90,00%	Intégration Globale	90,00%	90,00%
SARL LE CLOS DES URSULES <i>Siret : 81022911200018</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL LE CUBE <i>Siret : 80795277500011</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI CF4 <i>Siret : 81333258200010</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS LE CLOS ULYSSE <i>Siret : 82830614200013</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS LES VAGUES DE MAREUIL <i>Siret : 84131020400018</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS VOTRE PROJET DE VILLE <i>Siret : 88480987200010</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
SCCV FRG FRANCHEVILLE <i>Siret : 79800427100028</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	51,00%	51,00%
SCCV LANDY <i>Siret : 83905906000013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
SCCV LES VILLAS OZON <i>Siret : 81139784300012</i>	99,00%	98,01%	Intégration Globale	99,00%	98,01%
SCI LES JARDINS DU VAL DE PONS <i>Siret : 53372706100012</i>	54,60%	37,50%	Intégration Globale	54,60%	37,50%
SCI LES PRELES <i>Siret : 33099540800037</i>	100,00%	99,49%	Intégration Globale	100,00%	99,49%



Sociétés consolidés	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
SCIEZ SONGY <i>Siret : 84286995000019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
<i>Siret : 83905906000013</i>					
SEP LE CLOS ULYSSE <i>Siret : 82830614200021</i>	51,00%	51,00%	Intégration Globale	51,00%	51,00%
<i>Siret : 84131020400026</i>					
SNC LES JARDINS DE FLORA <i>Siret : 80495051700016</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SOISSONS COUCY <i>Siret : 89810498900014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
SOISSONS PRES SAINT CREPIN <i>Siret : 89116239800012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
STRASSEN HELENA <i>RCS Lux : B 2016045</i>	95,00%	95,00%	Intégration Globale	95,00%	95,00%
SWISSENDING <i>N° inscription : CH-660.1.416.015-2</i>	33,50%	33,50%	Mise en Equivalence	0,00%	0,00%
THONON ALLINGES <i>Siret : 87954719800017</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
THORIGNY CLAY <i>Siret : 83812371900018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
TOULON AMIGAS <i>Siret : 83815418500014</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
TOULON CORNICHE <i>Siret : 88315010400023</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
TOUQUET GARET <i>Siret : 88420913100025</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
TOUQUET METZ <i>Siret : 88763016800011</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
TOUQUET MOSCOU <i>Siret : 83812289300012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
TOURCOING EPIDEME <i>Siret : 85227228500010</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
TOURCOING FONDERIE <i>Siret : 88763116600014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
TRAPPES ZAY <i>Siret : 83216179800018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
TREGUIER GAMBETTA <i>Siret : 89810385800012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
TREPIED SALENGRO <i>Siret : 88877574900011</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
UNICAP <i>RCS LUX : B214337</i>	50,00%	50,00%	Mise en Equivalence	0,00%	0,00%
VAULX DUCLOS <i>Siret : 89120113900013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
VAULX FOUCAUD <i>Siret : 84951593700019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
VAULX MARCELLIN <i>Siret : 89804373200012</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
VAULX REPUBLIQUE <i>Siret : 88316511000023</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
VENISSIEUX PARMENTIER <i>Siret : 85231129900014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
VERMELLES NATIONALE <i>Siret : 87875695600016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%



Sociétés consolidées	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2020	% d'intérêts 31/03/2020
VILFONTAINE VELLEIN <i>Siret : 83215255700019</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
VILLENAVE D'ORNON 1 <i>Siret : 83051931000023</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
VILLENAVE D'ORNON 2 <i>Siret : 83079591000025</i>	100,00%	100,00%	Intégration Globale	100,00%	100,00%
VILLENEUVE CARROUSEL <i>Siret : 82274051000018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
VILLENEUVE CONSTANT <i>Siret : 89116261200016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
VILLENEUVE PARIS <i>Siret : 83815407800011</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
VILLEURBANNE ALLIES <i>Siret : 83822534000010</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
VILLEURBANNE CHATEAU GAILLARD <i>Siret : 84838348500028</i>	60,00%	60,00%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
VILLEURBANNE FAILLEBIN <i>Siret : 83815377300018</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
VILLEURBANNE FORT <i>Siret : 89119877200016</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%
VILLEURBANNE GAILLARD <i>Siret : 87875212000013</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
VITRY MOQUET <i>Siret : 83537563500017</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
VUE SUR PARC <i>Siret : 82276488200012</i>	100,00%	99,01%	Intégration Globale	100,00%	99,01%
WAVRIN REPUBLIQUE <i>Siret : 88313756400026</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	100,00%	99,99%
YRIEIX PORCELAINE <i>Siret : 89810506900014</i>	100,00%	99,99%	Intégration Globale	0,00%	0,00%

(1) 6 RUE DE L'HOMME- Non intégrée dans le périmètre en 2019/2020- Intégrée globalement sur 2020/2021

(2) MARECHAUX DE FRANCE- Modification de la méthode de consolidation passant de la Mise en équivalence à l'Intégration Globale

*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.*

La méthode de consolidation de la SCI des Maréchaux de France a évolué sur l'exercice 2020/2021.

Consolidée jusqu'au 30 septembre 2020 selon la méthode de la mise en équivalence, la SCI des Maréchaux de France a été intégrée globalement au périmètre au 1<sup>er</sup> octobre 2020. La SCI des Maréchaux est titulaire du contrat de crédit-bail relatif aux bureaux de Foch dont la location est refacturée à Capelli SA.

La modification de la méthode de consolidation de cette société a eu les principaux impacts suivants sur le bilan consolidé :

- Le retraitement du contrat de crédit-bail des bureaux de Foch selon la norme IFRS 16 alors que sur le 1<sup>er</sup> semestre, c'est le contrat de location entre la SCI des Maréchaux de France et Capelli SA qui était retraité. Le retraitement du contrat de crédit-bail de la SCI des Maréchaux de France selon la norme IFRS 16 a conduit à constater un supplément d'actif locatif de 6 399 K€ en valeur brute et d'une dette locative d'un montant équivalent.
- L'intégration des immobilisations corporelles de la SCI des Maréchaux de France d'une valeur brute de 2 363 K€ dont 1 927 K€ en variation de périmètre et des immobilisations financières (avance preneur contrat de crédit-bail) pour 1 886 K€.



### ➤ DATES D'ARRETE COMPTABLE

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

- SCI MOUSSEUX
- SCI DES MARECHAUX DE France
- SCCV LANDY

Quelques sociétés constituées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 ont un premier exercice supérieur à 12 mois et clôturent au 31 Mars 2022. Il s'agit des sociétés suivantes :

#### En France :

- SAS EMERAUDEV
- SCCV MANTES MARTRAIT
- SCCV NOISY BOBIGNY
- SCCV VAULX MARCELLIN
- SCCV COMBS REPUBLIQUE
- SCCV NICE CASSIN
- SCCV SOISSONS COUCY
- SCCV LAGNY LECLERC
- SCCV DAX TAULADE
- SCCV CRAPONNE MILLAUD
- SCCV ALES LAURIERS
- SCCV ST YRIEIX PORCELAINE
- SCCV BRIANCON CHARRIERE
- SCCV LUZARCHES PONTCEL
- SCCV RONCHIN ST VENANT
- SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC
- SCCV CASTELNAUD MENUISIERE
- SCCV TREGUIER GAMBETTA
- SCCV MARSEILLE PETRONIO

#### 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 2021.

### ➤ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

#### Modification à la hausse du pourcentage d'intérêt :

- SAS 6 RUE DE L'HOMME : Acquisition de 10% des titres par la CAPELLI SA portant la participation du groupe à 51%.

La société passée sous le contrôle du groupe est désormais consolidée selon la méthode de

l'intégration globale. L'impact sur l'exercice est nul.

- SARL ST MAUR LA VARENNE : Acquisition de 35% des titres par CAPELLI PROMOTION portant la participation du groupe à 100%. Cette acquisition n'a pas eu d'impact sur les comptes consolidés.

#### Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- Néant

### ➤ ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

#### Prises de participations directes :

- SCCV ACHERES MAI prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ARENTHON VERGERS, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BLANC MESNIL DESCARTES, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BOULOGNE GALLIENI, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CHAVILLE SALENGRO, prise de participation à hauteur de 60% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CHENNEVIERS LIBERATION, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CLICHY DAGOBERT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CUCQ AEROPORT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV DECINES BRUYERES, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV HYERES ENSOLEILLADO, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV IZON FOSSE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.



- SCCV LIVRY TURGOT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LUCINGES CHAMP CRU, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MARSEILLE BOUDIER, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MONTLUEL GARE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MOUGINS ST MARTIN, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV NEUVECELLE MILLY, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SAS NICE CP, prise de participation à hauteur de 100% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PESSAC COMPOSTELLE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PUBLIER MOTTAY, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV RIEUX ROBESPIERRE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ROQUEVAIRE ALLIES, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SALLANCHES MONTFORT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SOISSONS SAINT CREPIN, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV TOUQUET METZ, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV TOURCOING FONDERIE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV TREPIED SALENGRO, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VAULX DUCLOS, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VILLENEUVE CONSTANT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VILLENEUVE FORT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MARSEILLE PETRONIO, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA...
- SCCV MANTES MARTRAITS, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV COMBS REPUBLIQUE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VAULX MARCELLIN, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV NOISY BOBIGNY, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV NICE CASSIN, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LUZARCHES PONTCEL, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA...
- SCCV CRAPONNE MILLAUD, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV RONCHIN ST VENANT, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SOISSONS COUCY, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LAGNY LECLERC, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CASTELNAUD MENUISIERE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ALES LAURIERS, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BRIANCON CHARRIERE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV TREGUIER GAMBETTA, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.



- SCCV YRIEIX PORCELAINE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV DAX TAULADE, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA.
- SARL MAMER BEIM, prise de participation à hauteur de 90% des titres par CAPELLI LUX SA.
- SARL MOUTFORT TODENWEG, prise de participation à hauteur de 90% des titres par CAPELLI LUX SA.
- SARL BONNEVOIE 1, prise de participation à hauteur de 65% des titres par CAPELLI LUX SA.
- SAS REIMS MOLL, prise de participation à hauteur de 100% des titres par CAPELLI SA.
- SAS NOTRE PROJET DE VILLE, prise de participation à hauteur de 100% des titres par CAPELLI SA.
- SAS EMERAUDEV, prise de participation à hauteur de 100% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MARSEILLE PETRONIO, prise de participation à hauteur de 99% des titres par CAPELLI SA,
- SNC VILLEURBANNE CHATEAU GAILLARD, prise de participation à hauteur de 60% des titres par CAPELLI SA,
- SCCV MONTESSON FELIX PHILIPPE, prise de participation à hauteur de 51% des titres par CAPELLI SA,
- SAS CAPELLI LOGISTICS prise de participation à hauteur de 100% par CAPELLI SA,
- SA CAPELLI UK, prise de participation à hauteur de 100% par CAPELLI SA.

#### ➤ **CONVERSION DES ETATS FINANCIERS**

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro, ainsi 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.

#### ➤ **IMMOBILISATION 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 3. Les actifs, passifs et actifs 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 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 :

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

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

#### ➤ ACTIFS LIÉS AUX DROITS D'UTILISATION :

Pour mémoire, le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1<sup>er</sup> avril 2019 en optant pour la méthode rétrospective simplifiée.

La norme IFRS 16 ne fait plus la distinction côté preneur entre contrats de location financement et contrats de location simple, telle que précédemment définie par la norme IAS 17.

Les contrats de location confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Les contrats de location qui répondent à cette définition sont comptabilisés selon les modalités définies ci-dessous, sauf dans les cas d'exemptions prévus par la norme (durée des contrats inférieure à douze mois et/ou bien sous-jacents de faible valeur) et sauf dans les contrats non retraités du fait de leur impact non significatif.

En pratique, l'analyse a conduit à retraiter des contrats portant sur des actifs incorporels et corporels et plus spécifiquement sur des contrats de location immobilière.

Pour les contrats non retraités, les loyers sont maintenus en charges opérationnelles.

Pour les contrats retraités (location immobilière), les règles de comptabilisation sont présentées ci-après.

A la date de début du contrat, le groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif financier au titre d'une obligation locative. L'actif et le passif sont présentés sur une ligne distincte du bilan.

L'obligation locative est évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés, sur la durée du contrat.

La valeur actualisée est déterminée en utilisant le taux d'emprunt implicite du contrat pour les contrats de location de crédit-bail avec option d'achat, et le taux d'emprunt marginal calculé pour chaque pays, en fonction de la durée du contrat, en l'absence de d'estimation du taux implicite. Le taux d'emprunt marginal correspond à un taux qui correspond au profil de paiement.

La durée d'un contrat de location est la période exécutoire, qui correspond à la période non résiliable, augmentée de toute option de prolongation du contrat que le groupe a la certitude raisonnable d'exercer, et de toute option de résiliation du contrat que le groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer.

Conformément à l'interprétation IFRS IC de novembre 2019, le Groupe tient compte de la date jusqu'à laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail au-delà du terme contractuel.

Il n'existe pas de clause de résiliation anticipée dans les différents baux, et il n'existe pas de clause susceptible de mettre fin au contrat qui conduirait à supporter de pénalités plus que non significatives, en cas de non-renouvellement du bail à la fin de la période non résiliable. En pratique, l'essentiel des loyers sont fixes et il n'y a pas d'option d'achat.

Les droits d'utilisation liés aux contrats de location sont évalués comme suit : le coût est diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, et ajusté pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations de l'obligation locative. Aucune perte de valeur et aucune réévaluation de l'obligation locative n'a été constatée sur l'exercice.



Les droits d'utilisation liés aux contrats de location sont amortis sur la durée d'utilisation attendue, dans le cas des contrats de crédit-bail avec option d'achat, et sur la durée du contrat dans les autres cas.

Le groupe n'a pas identifié de situations où il est bailleur, ni de situations de cessions-bails.

#### ➤ **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (HORS SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE) :**

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 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 conformément à la décision de l'IFRS IC, les frais financiers ne sont pas intégrés dans le stock des opérations

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).

#### ➤ **CREANCES 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.

#### ➤ **TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE 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).

#### ➤ **INDEMNITES DE DEPART A 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 0,72 % pour l'exercice clos au 31 mars 2021, 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 mandataires 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.

#### ➤ **IMPOSITION DIFFEREE**

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.

Incertitudes fiscales : comme indiqué en note 4.4.3, le Groupe applique l'interprétation IFRIC 23 depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019. L'analyse effectuée n'a pas conduit à constater de provisions complémentaires. Les provisions pour incertitudes fiscales sont constatées, le cas échéant, en passifs d'impôts exigibles.



## ➤ 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.

Le chiffre d'affaires et la marge sont 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 composante financement significative, ni de composantes variables sur les différentes activités.

## ➤ TITRES AUTO-DETENUS / 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.



## ➤ AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers concernent les actifs financiers, les passifs financiers, et les instruments dérivés et hors trésorerie (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.

Les règles de détermination des passifs financiers liés aux obligations locations sont présentées dans la note sur les contrats de location.

Il n'existe pas de passifs financiers constatés à la juste valeur.

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, 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 [4.4.9.4](#). Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

## ➤ INSTRUMENTS DERIVES 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.

## ➤ ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE D'ETRE CEDES

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 2020, 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. Le déménagement a eu lieu le 24 août 2020. Ces locaux seront cédés sur 2021/2022 à une entité du groupe dans le cadre d'une opération de promotion immobilière, ils ont ainsi été reclassés au 31 mars 2021 en immobilisations corporelles.

#### ➤ 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.

Ces TSSDI sont assimilables en une seule souche ayant fait l'objet d'un rachat pour un montant global de 18M€ sur l'exercice.

##### 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.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2020 :

*Date d'émission* : 27 février 2020

*Valeur nominale* : 1 000 euros

*Remboursement* : au nominal

*Montant levé* : 30 685 000 euros brut

*Frais d'émission* : Néant

*Paiement des intérêts fixes* : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 27 février 2020, (inclus) au 27 février 2026 (exclus).

*Taux d'intérêts fixes* : 9,75 %

*Paiement des intérêts variables* : paiement intervenant trimestriellement les 27 Mai, 27 Août, 27 Novembre et 27 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 (27 février 2026). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Traitements comptables des TSSDI

Ces instruments financiers ont été traités dans les comptes du 31 mars 2021, sans changement par rapport au 31 mars 2020 pour les TSSDI en cours au 31 mars 2021, 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 (dans une rubrique spécifique des 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
Souscrit en 2019/2020	10 570
Souscrit en 2020/2021*	2 095
<b>Total TSSDI au 31/03/2021</b>	<b>34 895</b>

\* Variation nette de 2,1 M€ : souscription 20,1 M€, rachat <18 M€>

en k€	Intérêts financiers TSSDI
Intérêts constatés en réserves 2017/2018	1 094
Intérêts constatés en réserves 2018/2019	1 402
Intérêts constatés en réserves 2019/2020	2 617
Intérêts constatés en réserves 2020/2021	2 442

➤ **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.

Le Groupe a identifié à fin mars 2020 et fin mars 2021 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
- Impôts et Taxes,
- Autres dépenses pouvant se rattacher directement aux opérations.

#### ➤ LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

Le Groupe applique la méthode indirecte de présentation des flux de trésorerie, selon une présentation proche du modèle proposé par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) dans sa recommandation 2013-03 du 7 novembre 2013.

Les flux de trésorerie de l'exercice sont ventilés entre les flux générés par l'activité, par les opérations d'investissement et par les opérations sur fonds propres.

Le tableau des flux de trésorerie est établi notamment à partir des règles suivantes :

- la trésorerie nette correspond au net des positions débitrices et créditrices ;
- les provisions sur actifs circulants sont constatées au niveau de la variation des flux d'exploitation du besoin en fonds de roulement, et sont rattachées aux postes d'actifs correspondants (stocks, clients, autres créances) ;
- les acquisitions d'immobilisations sont présentées nettes de variation des dettes sur acquisition d'immobilisations. Les produits de cession sont présentés nets des variations des créances sur cessions d'immobilisations ;
- les flux liés aux acquisitions d'immobilisations et les augmentations d'emprunts ne comprennent pas les montants liés aux nouveaux contrats de location ;
- les flux liés aux augmentations de contrats de location sont compensés avec les augmentations liées de dettes sur obligations locatives. Les flux liés aux remboursements de dettes sur obligations locatives versements sont présentés en flux de financement ;
- les flux liés aux paiements des intérêts (y compris sur les contrats de location retraités) sont présentés en flux de financement ;
- l'incidence des variations de périmètre est présentée pour un montant net dans les flux d'investissement. Elle correspond au prix effectivement payé / encaissé au cours de l'exercice, ajusté de la trésorerie active / passive acquise,

### 4.4.4 Principales estimations et jugements

L'établissement des états financiers selon la norme IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, ce qui concerne principalement 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.

Il n'y a pas eu de modification significative depuis le 31 mars 2020.

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables. 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.



#### 4.4.5 Changements de méthode intervenus sur la période

Aucun changement de méthode n'est intervenu sur la période.

Par ailleurs, la crise sanitaire n'a pas conduit à modifier à changer les principales estimations retenues par la société.

#### 4.4.6 Notes relatives au bilan

##### 4.4.6.1 Ecarts d'acquisition

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

Valeurs brutes - en k€	31/03/2020	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	31/03/2021
Capelli	120			120
Financière Capelli	112			112
Capelli UK			60	60
Villeurbanne Château Gaillard			31	31
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>323</b>

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

##### 4.4.6.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeur brutes - en k€	31/03/2020	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Reclassement	Ecart de change	31/03/2021
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	532	-	29	-	197	-	758
Droit au bail	-	-	75	-	-	-	75
Autres immobilisations incorporelles	145	-	-	-	-	-	145
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>678</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>978</b>
Terrains	20	-	-	-	-	-	20
Constructions	1 141	1 868	78	526	4 600	12	7 150
Immeubles de placement	2 524	-	-	-	11	19	2 495
I.T.M.O.I	34	-	-	-	-	-	34
Autres immobilisations corporelles	3 092	59	1 140	46	736	25	4 955
Immobilisations en cours	727	-	2 087	-	2 738	-	76
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>7 538</b>	<b>1 927</b>	<b>3 304</b>	<b>571</b>	<b>2 587</b>	<b>55</b>	<b>14 729</b>
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>8 216</b>	<b>1 927</b>	<b>3 408</b>	<b>571</b>	<b>2 784</b>	<b>55</b>	<b>15 707</b>

Pour mémoire, un reclassement avait été opéré depuis le 31 mars 2019 en bas de bilan en « Actifs détenus en vue de la vente » pour l'ensemble immobilier de Champagne mis en vente dans le cadre du transfert à horizon 2020 du siège administratif de Champagne vers Lyon 6<sup>ème</sup>.

Les locaux de Champagne seront cédés l'année prochaine à une entité du groupe dans le cadre d'une nouvelle opération de promotion immobilière ; ils ont ainsi été reclassés au 31 mars 2021 en immobilisations corporelles. A la fin de l'exercice précédent, ce bien était valorisé pour 2 782 K€ en valeur brute et 536 K€ en amortissements soit une valeur nette comptable reclassée de 2 246 K€. Par ailleurs, l'emprunt afférent contracté par la SCI MOUSSEUX, a été reclassé parallèlement.

Compte tenu de la cession prochaine de ces bâtiments, les agencements et installations correspondants immobilisés dans les comptes de Capelli SA, d'une valeur brute de 571 K€ et amortis pour 399 K€, ont été sortis sur l'exercice.

Le déménagement du siège social administratif du groupe dans les locaux de Lyon 6 fin août 2020, a par ailleurs impacté les immobilisations corporelles consolidées à hauteur de 4 588 K€ (agencements, installations, réfection du bâtiment et mobiliers divers), dont 1 927 K€ en variation de périmètre suite à l'intégration globale sur l'exercice de la SCI des Maréchaux (titulaire du contrat de crédit-bail des bureaux de Foch) dans l'ensemble consolidé (se reporter à la note 4.4.3).



Amortissements - en k€	31/03/2020	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Redassement	Ecart de change	31/03/2021
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	374	-	77	-	-	-	450
Droit au bail	0	-	5	-	-	-	5
Autres immobilisations incorporelles	72	-	48	-	-	-	120
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>446</b>	<b>-</b>	<b>130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>576</b>
Constructions	482	76	338	374	493	-	1 015
Immeubles de placement	1 071	-	1	-	43	0	1 113
I.T.M.O.I	34	-	-	-	-	-	34
Autres immobilisations corporelles	1 282	4	487	25	-	14	1 734
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 868</b>	<b>80</b>	<b>824</b>	<b>399</b>	<b>537</b>	<b>14</b>	<b>3 896</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>3 315</b>	<b>80</b>	<b>955</b>	<b>399</b>	<b>537</b>	<b>14</b>	<b>4 473</b>

Valeur nette - en k€	31/03/2021	31/03/2020
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	308	159
Droit au bail	70	-
Autres immobilisations incorporelles	25	73
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>403</b>	<b>232</b>
Terrains	20	20
Constructions	6 135	659
Immeubles de placement	1 382	1 454
I.T.M.O.I	-	-
Autres immobilisations corporelles	3 221	1 810
Immobilisations en cours	76	727
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>10 833</b>	<b>4 669</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>11 236</b>	<b>4 901</b>

- o Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)

Valeur brutes - en k€	31/03/2020	Correction ouverture	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2021
Logiciels	580	-	-	-	26	-	554
Immobiliers	13 570	237	6 399	1 367	-	45	21 527
Autres immobilisations	7 239	213	-	230	276	20	7 386
<b>Droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>21 388</b>	<b>450</b>	<b>6 399</b>	<b>1 597</b>	<b>302</b>	<b>65</b>	<b>29 467</b>

Le contrat de crédit-bail des bureaux de Foch à la SCI des Maréchaux a donné lieu à un retraitement complémentaire IFRS 16 de 6 399 K€ en valeur brute et d'une dette locative d'un montant équivalent (se reporter à la note 4.4.3).

Amortissements - en k€	31/03/2020	Correction ouverture	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2021
Logiciels	93	-	-	111	26	-	177
Immobiliers	1 167	20	74	1 857	-	20	3 098
Autres immobilisations	1 492	34	-	1 075	276	8	2 316
<b>Droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>2 752</b>	<b>54</b>	<b>74</b>	<b>3 042</b>	<b>302</b>	<b>28</b>	<b>5 592</b>

L'effet année pleine des dotations aux amortissements sur les locaux de Foch est une augmentation de 739 K€.

Valeur nette - en k€	31/03/2020	Correction ouverture	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2021
Logiciels	487	-	-	111	-	-	376
Immobiliers	12 402	217	6 325	490	-	26	18 429
Autres immobilisations	5 747	179	-	845	-	11	5 070
<b>Droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>18 636</b>	<b>396</b>	<b>6 325</b>	<b>1 446</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>23 875</b>



## IMMEUBLES DE PLACEMENT

En k€	Brut	Amort.	Net
<b>31/03/2020</b>	<b>2 524</b>	<b>-1 071</b>	<b>1 453</b>
Acquisitions de l'exercice	-11	0	-11
Ecart de change	-19	0	-18
Dotations de l'exercice	0	43	43
<b>31/03/2021</b>	<b>2 495</b>	<b>-1 114</b>	<b>1 380</b>

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 2021. 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€	2020/2021	2019/2020
Montant des produits des locations	141	154
Taxes foncières	- 9	-12
Charges locatives	- 9	-11
<b>Revenus nets</b>	<b>123</b>	<b>131</b>

### 4.4.6.3 Immobilisations financières

En k€	31/03/2020	Variation de périmètre	Reclassement	Quote-Part résultat	Distribution	Acquisition	Cessions	Reprise Provision	Ecart de change	31/03/2021
Titres non consolidés	918	0	(299)	0	0	0	(47)	0	(8)	564
Titres mis en équivalence	293	(34)	299	189	113	0	0	(104)	0	756
Dépôts &	370	0	0	0	0	20	(7)	0	0	384
Prêts envers ses filiales	3 093	1 494	0	0	0	0	(114)	0	0	4 474
<b>Valeurs brutes</b>	<b>4 674</b>	<b>1 461</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>113</b>	<b>20</b>	<b>(167)</b>	<b>(104)</b>	<b>(8)</b>	<b>6 178</b>
Amortissements	0									0
<b>Valeurs nettes</b>	<b>4 674</b>	<b>1 461</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>113</b>	<b>20</b>	<b>(167)</b>	<b>(104)</b>	<b>(8)</b>	<b>6 178</b>

Les variations de périmètre correspondent essentiellement à l'entrée des filiales intégrées globalement sur l'exercice (SCI des Maréchaux, principalement avance preneur - se reporter à la note 4.4.3 et Courbevoie 6 Rue de l'Homme).

La valeur brute des titres non consolidés est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 les titres non consolidés sont évalués à la juste valeur par le résultat. L'analyse n'a pas conduit à constater de variations significatives, les titres non consolidés étant essentiellement liés à des sociétés en cours de liquidation.

### 4.4.6.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/2021	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2021	Valeur brute au 31/03/2020	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2020
Stocks	248 817	(2 824)	245 993	250 499	(2 529)	247 970
<b>Total</b>	<b>248 817</b>	<b>(2 824)</b>	<b>245 993</b>	<b>250 499</b>	<b>(2 529)</b>	<b>247 970</b>

La variation du niveau des stocks à la clôture s'explique principalement par la poursuite et l'intensification de la stratégie de ventes en bloc initiée par le groupe l'année précédente.



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 2021, le Groupe a ainsi comptabilisé une dotation nette de provision d'un montant de 295 K€ contre 63 K€ au 31 mars 2020.

La variation des stocks comptabilisée en achats consommés et production stockée (et ayant donc un effet en résultat) s'élève à -3 451 K€ au 31 mars 2021 contre 50 019 K€ au 31 mars 2020.

Comme indiqué dans la note 4.4.1, la crise sanitaire n'a pas conduit à modifier les règles de dépréciation, la stratégie de développement de vente en bloc ayant permis de maintenir un écoulement régulier des stocks.

#### 4.4.6.5 Créances et dettes

##### ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En k€	Montant brut au 31/03/2021	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	11	11	0
<b>Actifs non courants</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
Emprunt obligataire (IBO)	49 737	48 987	750
Emprunts et autres dettes	36 939	36 457	482
Obligations locatives non courantes	21 257	7 537	13 720
Autres dettes et cautionnements	0	0	0
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>107 933</b>	<b>92 980</b>	<b>14 952</b>
Provisions	203	6	197
Autres passifs non courant -	5 046	4 663	382
<b>Autres Passifs non courants</b>	<b>5 249</b>	<b>4 669</b>	<b>579</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>113 182</b>	<b>97 649</b>	<b>15 532</b>

Le Groupe Capelli a procédé au cours de l'exercice à l'ouverture auprès d'un pool bancaire composé de sept banques d'une ligne de crédit d'un montant maximal de 22,5 M€ bénéficiant d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté (Prêt Garanti par l'Etat). Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont les suivantes :

- un montant total maximum 22,5 M€, tirés en deux fois ;
- une maturité initiale pour chaque tirage de 12 mois, avec faculté pour le groupe de proroger la maturité de cinq années supplémentaires,
- un remboursement anticipé après l'éventuelle prorogation est possible en cours de vie des tirages.

Cette ligne de crédit a été intégralement tirée au 31 mars 2021. Le Groupe considère que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions normales de marché et qu'il y a lieu de comptabiliser une subvention (i.e. correspondant à la différence entre la juste valeur et la valeur faciale du prêt ; le différentiel de taux provenant essentiellement de la garantie octroyée par l'État sur une partie du financement accordé). Cette subvention est étalée sur la durée des emprunts, la reprise de la subvention est présentée en moins des frais financiers. A ce titre, une subvention d'un montant de 6,7 M€ a été constatée au 31 mars 2021 dans les autres passifs. Celle-ci correspond au différentiel entre le taux de financement du groupe (soit 8%) et le taux effectif de l'emprunt souscrit (soit 2%). Le Groupe a utilisé l'option de prorogation pour une partie des tirages ; ainsi, 5,1 M€ des tirages sont enregistrés en dettes non courantes et 1,6 M€ en passifs courants.

Comme indiqué ci-dessus, la crise sanitaire n'a pas conduit le groupe à demander le report du paiement de dettes financières.



## ACTIFS COURANTS

En k€	31/03/2021	31/03/2020
<b>Créances clients</b>	<b>165 637</b>	<b>150 075</b>
Etat – impôt sur les sociétés	121	312
Etat – autres impôts	56 826	46 557
Débiteurs divers	10 052	7 815
Charges constatées d'avance	1 442	1 244
<b>Autres créances</b>	<b>68 442</b>	<b>55 927</b>
Comptes courants	1 537	9 446
Trésorerie et équivalents	115 333	84 677
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>116 870</b>	<b>94 123</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>350 948</b>	<b>300 125</b>

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 Net	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus De 4 à 6 mois	Echus De 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
31/03/2021	165 637	160 079	106	431			5 021
31/03/2020	150 075	149 986	89				
31/03/2019	118 309	118 200	109				

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. Les créances supérieures à 12 mois ne présentent aucun risque de non-recouvrement. Dans le cadre de ses opérations de financements, le Groupe a procédé à une cession de créances clients pour un montant de 11M€. Cette opération a fait l'objet d'une décomptabilisation à la clôture.

La crise sanitaire n'a pas conduit à constater une augmentation significative du risque client ni des décalages de règlement des créances.

## PASSIFS COURANTS

En k€	31/03/2021	31/03/2020
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>156 994</b>	<b>139 532</b>
Provision sociétés mises en équivalence	0	104
Dettes sociales et fiscales	68 502	43 127
Etat – impôts sur les sociétés	10 063	1 492
Autres dettes	2 216	12 221
<b>Autres dettes</b>	<b>80 781</b>	<b>56 944</b>
Comptes courants	2 542	4 858
Concours bancaires	86 185	107 192
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	121 306	70 819
Autres passifs courants - subvention	1 636	
Obligations locatives courantes	2 325	2 461
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>213 993</b>	<b>185 330</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>Passifs courants</b>	<b>451 769</b>	<b>381 806</b>

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

Les dettes fiscales et sociales de 78,5 M€ correspondent essentiellement à la TVA et à l'impôt société à payer au titre des opérations du groupe.

Les autres passifs courants- subvention pour 1.6 M€ sont relatifs à la part à moins d'un an de la subvention relative au PGE (cf. se reporter à l'explication donnée en passifs non courants).

Comme indiqué ci-dessus, la crise sanitaire n'a pas conduit le groupe à demander le report du paiement de dettes d'exploitation.



#### 4.4.6.6 Endettement financier net

En k€	31/03/2021	31/03/2020
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	49 737	86 375
Emprunts	36 939	16 017
<i>dont taux fixe</i>	25 664	15 117
<i>dont taux variable</i>	11 275	900
Autres dettes et cautionnements	0	46
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>86 676</b>	<b>102 438</b>
Emprunts Obligataires	102 416	55 356
Emprunts à moins d'un an	18 841	15 463
Concours bancaires	86 185	107 192
<i>ss-total passif financier courant</i>	207 441	178 010
Comptes courants	2 542	4 858
Autres dettes et cautionnements	50	0
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>210 033</b>	<b>182 869</b>
<b>Endettement financier brut</b>	<b>296 709</b>	<b>285 307</b>
Comptes courants actifs	(1 537)	(9 446)
Trésorerie et équivalents	(115 333)	(84 677)
<b>Endettement financier net hors obligations locatives et subvention</b>	<b>179 839</b>	<b>191 184</b>
<b>Obligations locatives non courantes</b>	<b>21 257</b>	<b>15 291</b>
<b>Obligations locatives courantes</b>	<b>2 325</b>	<b>2 461</b>
<b>Autres passifs non courants - subvention</b>	<b>5 046</b>	<b>0</b>
<b>Autres passifs courants - subvention</b>	<b>1 636</b>	<b>0</b>
<b>Endettement financier net dont obligations locatives et subvention</b>	<b>210 102</b>	<b>208 936</b>

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

Variation des emprunts et autres dettes - en k€	31/03/2020	Reclass.	Variation de périmètre	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecarts de change et autres mouvements	31/03/2021
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	86 375	(73 104)		36 200		265	49 737
Emprunts	16 017	(14 231)		35 154	0	0	36 940
Autres dettes non courantes	46	(46)					0
Obligations locatives non courantes	15 291	(1 930)	6 123	1 426		347	21 257
Autres passifs non courants - subvention	0			5 046			5 046
<b>Emprunts et autres dettes non courants</b>	<b>117 729</b>	<b>(89 311)</b>	<b>6 123</b>	<b>77 827</b>	<b>0</b>	<b>612</b>	<b>112 979</b>
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	70 819	88 713		1 219	(39 368)	(127)	121 256
Autres dettes courantes	0	46		4			50
Obligations locatives courantes	2 461	1 930	103	172	(2 342)	(0)	2 325
Autres passifs courants - subvention	0			1 636			1 636
<b>Emprunts et autres dettes courants</b>	<b>73 280</b>	<b>90 689</b>	<b>103</b>	<b>3 031</b>	<b>(41 710)</b>	<b>(127)</b>	<b>125 267</b>
<b>Total des emprunts et des autres dettes</b>	<b>191 009</b>	<b>1 378</b>	<b>6 226</b>	<b>80 858</b>	<b>(41 710)</b>	<b>485</b>	<b>238 246</b>
<b>Total des emprunts et des autres dettes (hors obligations locatives)</b>	<b>173 257</b>	<b>1 378</b>	<b>0</b>	<b>79 259</b>	<b>(39 368)</b>	<b>138</b>	<b>214 664</b>

Avec des fonds propres de 74,3 M€ au 31 mars 2021 (qui intègrent les TSSDI de 34,9 M€), le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort à 2,42.

La baisse du niveau d'endettement net à la clôture s'explique par la mise en place de la stratégie de ventes en bloc et la forte rotation commerciale.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 86,2 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.



L'ensemble des lignes corporate de Capelli SA au 31 mars 2021 est 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.

Au 31 mars 2021 ces ratios ne sont pas respectés conduisant à un reclassement de 22 M€ d'emprunts obligataires en passifs courants.

A la date d'arrêté des comptes une négociation est en cours avec les porteurs d'obligations et une

assemblée générale devrait se tenir en septembre 2021 pour régulariser la situation.

De plus, certains contrats obligataires et lignes de crédit signés au cours de l'exercice clos le 31 mars 2021 prévoient les engagements suivants :

- Capitaux Propres Consolidés Part du Groupe supérieurs à 33 M€, auxquels s'ajoute le total des TSSDI en circulation ;
- Ratio Dette Financière Nette Corporate / Capitaux Propres Consolidés strictement inférieur à 1,5 ;
- Dividendes ne dépassant pas 45% du Résultat Net Consolidé Part du Groupe si celui-ci est inférieur ou égal à 4 500 000€, ou 35% si celui-ci est supérieur à ce montant.

Au 31 mars 2021 ces ratios 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 31/03/2021	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
CACEIS LEEVEE OBLIG 20 MCHF 2020-07	juil-20	6,18	janv-23	5 722	FR0013520236	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 15 M€ FR0014000151	nov-20	15,00	févr-23	15 000	FR0014000151	LANDEV1	6,00%
CACEIS OBLIG 20 M€ / XS2270708386	déc-20	16,31	juin-23	5 546	XS2270708386	LANDEV1	7,00%
EMPR WISEED/ CF4 /LANDY 2 212 100 €	mars-21	2,21	mars-23	2 212	NA	CF4	7,00%
EMPR. BILLET A ORDRE 750K€	nov-18	0,75		750		Capelli	2,50%
EMPR. CACEIS 8 K€ + 12 K€ = 20 K€	sept-19	20,00	sept-24	19 940	FR0013446564	Capelli	7,00%
EMPR. OBLIG / CAP PROM (MAMER)	oct-20	3,00	oct-22	300	NA	Capelli Promotion	9,00%
EMPR. OBLIG / NOISY 420 K€	juil-20	0,42	juil-22	420	NA	Capelli Promotion	9,00%
Frais d'émission d'emprunt				(154)			
<b>TOTAL</b>		<b>63,87</b>		<b>49 737</b>			

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

Emprunts à moins d'un an	18 841
dont emprunts auprès d'établissement de crédits	10 258
dont emprunts participatifs	1 500
dont autres emprunts	3 238
dont intérêts courus sur emprunts	3 845

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

Emprunts - en k€	31/03/2021	31/03/2020
Emprunts obligataire (IBO/ taux fixe)	49 737	86 375
Emprunts	36 939	16 017
<i>dont taux fixe</i>	25 664	15 117
<i>dont taux variable</i>	11 275	900
<i>Obligations locatives non courantes</i>	21 257	15 291
Autres dettes	0	0
Cautionnements	0	46
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>107 933</b>	<b>117 729</b>
Dont nouveaux emprunts	74 159	
Dont remboursements d'emprunts	0	
Dont emprunts reclassés en passif courant	-90 689	
Dont variation de périmètre	6 123	
Dont impact IFRS 16	612	



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 [4.4.9.4](#)

#### VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

en k€	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2020
	Valeur d'acquisition	Valeur de marché	Valeur d'acquisition	Valeur de marché
VMP et Comptes à terme	1 314	1 314	1 509	1 262
<b>Total</b>	<b>1 314</b>	<b>1 314</b>	<b>1 509</b>	<b>1 262</b>

#### 4.4.6.7 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.

	31/03/2020	Augm.	Dim.	31/03/2021
Nombre de titres	2 213 333	0	0	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	0,00 €	0,00 €	6,84 €

Au 31 mars 2021, CAPELLI SA détient 20 594 de ses propres titres, pour une valeur brute de 730 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres. Au 31 mars 2020, la société CAPELLI SA détenait 25 486 titres pour une valeur de 878 K€.

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2020/2021 n'est pas connue. Le Conseil d'administration ne prévoit pas de distribution de dividendes à proposer à l'Assemblée générale.

Par ailleurs, les TSSDI levés par le groupe font l'objet d'un classement dans les capitaux propres (mouvements de capitaux et des intérêts).

Détail TSSDI en k€	Valeur nominale	Date de souscription	Taux fixe	Taux variable	Date début paiement des intérêts variables
TSSDI 12,28 M€	12 280	mai-17	9,75%	Euribor 3 mois + Trimestrielle à compter de la 1ère date de marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 7 M€	7 000	nov-18	8,37%	Euribor 3 mois + Trimestrielle à compter de la 1ère date de marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 0,65 M€	650	déc-18	8,37%	Euribor 3 mois + Trimestrielle à compter de la 1ère date de marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 2,3 M€	2300	févr-19	8,37%	Euribor 3 mois + Trimestrielle à compter de la 1ère date de marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 10,57 M€	10 570	févr-20	9,75%	Euribor 3 mois + Trimestrielle à compter de la 1ère date de marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 20,115 M€	20 115	avr-20	9,75%	Euribor 3 mois + Trimestrielle à compter de la 1ère date de marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur

Le montant de l'émission des Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée apparaissant dans le tableau de variation des capitaux propres est un montant net des frais d'émission.

Les souscriptions et les rachats de la période des Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée représentent une variation nette de 2,1 M€ (souscription de 20,1 M€, rachats de 18 M€).



#### 4.4.6.8 Provisions courantes et non courantes

en k€	31/03/2020	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2021
Provision IDR	158	-	45	-	-	203
Titres mis en équivalence négatifs	104	-	-	-	104	0
Provisions pour litiges et autres provisions	-	-	17	17	-	0
<b>Total</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>17</b>	<b>104</b>	<b>203</b>

La variation des provisions par rapport au 31 mars 2020 est liée à la diminution du taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite et à l'évolution de l'effectif. Les écarts actuariels ne sont pas significatifs.

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 0,72% contre 1,42% au 31 mars 2020.

Conformément à IAS28R, la quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés mises en équivalence est retraitée pour être mise en provisions au passif du bilan. Les résultats de ces

sociétés étant maintenus sur la ligne quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence au compte de résultat. Les filiales concernées ayant la forme de SNC et de SCCV, le groupe doit obligatoirement prendre à sa charge les dettes de ces sociétés. Une reprise de la totalité de la provision constatée au 31 mars 2020 soit 0,1 M€ a été opérée compte tenu de l'évolution du périmètre consolidé.

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

#### 4.4.6.9 Impôts différés

Au 31 mars 2021, le taux de 29 % (28% avec la contribution additionnelle) a été appliqué pour les opérations ayant un dénouement en 2021.

en k€	31/03/2021
Impôts différés passifs au 31 Mars 2020	(11 861)
Impôts différés actifs au 31 Mars 2020	6 239
<b>Impôts différés nets au 31 Mars 2020</b>	<b>(5 622)</b>
Mouvements affectant le résultat 2020/2021	8 766
Mouvements affectant les réserves 2020/2021	21
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	0
Reclassement	(2 514)
Ecart de conversion	(7)
<b>Impôts différés nets au 31 Mars 2021</b>	<b>644</b>
<b>Dont impôts différés passifs</b>	<b>(10 563)</b>
<b>Dont impôts différés actifs</b>	<b>11 207</b>

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 3 191 K€, par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 6 402 K€. Les déficits fiscaux non activés représentent 1 149 K€ d'impôts différés (dont 81 K€ non constatés sur l'exercice au titre des déficits reportables) contre 1 068 K€ au 31 mars 2020. Les impôts différés actifs sont principalement composés des retraitements sur marge interne ainsi que des impôts différés actifs sur déficits fiscaux activés à hauteur de 2 503 K€.



#### 4.4.6.10 Variation de BFR

En k€	2020/2021	2019/2020
Variation de stock	10 318	(49 814)
Variation des créances	(24 657)	(51 537)
Variation des dettes	32 493	46 002
<b>Variation du BFR</b>	<b>18 154</b>	<b>- 55 349</b>

Le BFR opérationnel est en amélioration par rapport au 31 mars 2020 suite à l'intensification de la stratégie de vente en bloc du groupe favorisant une plus forte rotation commerciale sur l'exercice. Pour autant, le groupe a continué d'investir dans de nouvelles opérations, notamment sur la fin de l'exercice, générant une augmentation des dettes fournisseurs en contrepartie. La variation des dettes et créances fiscales portant principalement sur la TVA se compense globalement. Les autres variations sont non significatives.

#### 4.4.7 Notes relatives au Compte de Résultat

##### 4.4.7.1 Achats consommés

En k€	2021/2020	2020/2019
Achats de terrains et frais	(56 731)	(66 424)
Constructions et travaux / VRD	(122 813)	(92 230)
Honoraires	(27 685)	(32 894)
Assurance DO	(1 482)	(2 303)
Impôts et taxes	(4 571)	(4 152)
Variation de Stocks	(3 451)	50 019
<b>Total</b>	<b>(216 733)</b>	<b>(147 984)</b>

##### 4.4.7.2 Charges de personnel et rémunérations des dirigeants

###### CHARGES DE PERSONNEL

En k€	2021/2020	2020/2019
Salaires et traitements	(14 472)	(12 264)
Charges sociales	(4 903)	(4 177)
<b>Total</b>	<b>(19 376)</b>	<b>(16 442)</b>
<b>Effectif</b>	<b>197</b>	<b>178</b>

La progression de la masse salariale est en ligne avec la stratégie et les budgets du groupe d'une part et la hausse de l'effectif d'autre part qui accompagne la croissance du groupe Capelli.

###### REMUNERATION ALLOUEES AUX ADMINISTRATEURS

En k€	2021/2020	2020/2019
Rémunération fixe	771	802
Rémunération variable	481	273
Rémunération exceptionnelle	320	180
Jetons de présence	236	236
Avantage en nature	65	66
<b>Total</b>	<b>1 873</b>	<b>1 557</b>



#### 4.4.7.3 Dotations et provisions

En k€	2021/2020	2020/2019
Stocks	-266	-63
Autres actifs circulants	-946	
Clients douteux	130	2
Dotations Indemnités de départ à la retraite	-45	
Reprises Indemnités de départ à la retraite	0	78
<b>Total</b>	<b>(1 127)</b>	<b>17</b>

Les dotations sur actifs circulants correspondent à des créances sur 2 partenaires défallants.

#### 4.4.7.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

en k€	Produits	Charges	Résultat 31/03/2021	Résultat 31/03/2020
Cessions d'actifs immobilisés	124	-298	-174	699

Pour mémoire, les produits de cession au 31 mars 2020 intégraient un montant de 621 K€ correspondant au changement de mode de comptabilisation de la société HESPERANGE SARL. Au 31 mars 2021, les installations et agencements de Champagne ont été cédés sur l'exercice à la SCI Mousseux pour une valeur nette comptable de 172 K€.

#### 4.4.7.5 Résultat financier

Le Résultat financier s'élève à -18,1 M€ au 31 mars 2021 contre -17,2 M€ l'exercice précédent. Il est conforme au budget du groupe.

Au 31 mars 2020, 7,5 M€ d'intérêts financiers ont été présentés en "Autres Produits et charges financières" alors qu'ils auraient dû être classés en "Coûts financiers bruts". Ce reclassement reste sans impact sur le résultat financier au 31 mars 2020. Après prise en compte de ce reclassement, le "Coût de l'endettement net" et les "Autres Produits et charges financières" ressortent respectivement à -16,6 M€ à -1,2 M€ au 31 mars 2020 à mettre en comparaison avec

-17,5 M€ et -0,6 M€ au 31 mars 2021. Ce reclassement reste sans impact sur le résultat financier au 31 mars 2020.

Les emprunts souscrits participent au développement du groupe CAPELLI ; les frais d'émission correspondants sont présentés en déduction du poste d'emprunts.

Les intérêts nets des TSSDI (2 442K€) sont constatés en capitaux propres et donc n'impactent pas le résultat financier.



#### 4.4.7.6 Preuves d'impôts

en k€	2021/2020			2020/2019		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
<b>Résultat net</b>	- 2 021	4 984	2 964	- 1 729	2 017	288
Impôt	927	559	1 486	- 139	883	744
<b>Résultat avant impôt</b>	- 1 094	5 544	4 450	- 1 868	2 900	1 032
IS théorique	- 316	1 603	1 287	- 523	742	219
Contribution à 3,3%	25	-	25	- 17	-	17
Impact passage ID à 28%	-	-	-	- 21	-	21
Différence de taux	- 46	- 973	- 1 019	-	-	-
Différences permanentes	581	356	937	378	- 93	285
Impôt différé non constaté sur les déficits	81	-	81	44	- 261	217
Impôts des MEE	340	- 36	304	-	-	-
Régularisation écarts antérieurs & autres	262	- 391	129	-	495	495
<b>Impôt effectif</b>	<b>927</b>	<b>559</b>	<b>1 486</b>	<b>- 139</b>	<b>883</b>	<b>744</b>

Les différences entre l'impôt théorique et l'impôt constaté dans les comptes consolidés sont liées :

- Aux différences de taux (1 019 K€) en particulier la différence de taux de l'impôt en Suisse par rapport à la France,
- Aux différences permanentes de 937 K€ principalement imputables à des charges non déductibles (446 K€) et au reclassement de la CVAE en impôt (250 K€),
- A l'impôt différé actif non constaté sur les déficits de filiales (81 K€)
- A l'impôt sur la quote-part des résultats des minoritaires des sociétés transparentes fiscalement non constatés.

#### 4.4.7.7 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 (20 594 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 2021, il n'existe aucun instrument dilutif, les emprunts obligataires ne sont en effet pas convertibles.

#### 4.4.8 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 2021 au sens de la norme IFRS 8 sur l'information sectorielle, représentatif de zone géographique : la France, la Suisse et le Luxembourg.



#### 4.4.8.1 Analyse sectorielle par zone géographique

- **Compte de résultat**

En k€	France 2020/2021	Suisse 2020/2021	Luxembourg 2020/2021	2020/2021
Chiffre d'affaires brut	232 690	10 287	37 555	280 532
Annul. retraitements				
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>232 690</b>	<b>10 287</b>	<b>37 555</b>	<b>280 532</b>
<b>Marge brute</b>	<b>43 048</b>	<b>10 600</b>	<b>10 151</b>	<b>63 799</b>
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>22 306</b>
Charges d'impôt sur le résultat				(1 486)
Résultat net de l'ensemble consolidé				2 965
<b>Résultat net Part du Groupe</b>				<b>4 320</b>

En k€	France 2019/2020	Suisse 2019/2020	Luxembourg 2019/2020	2019/2020
Chiffre d'affaires brut	140 125	11 020	50 495	201 640
Annul. retraitements				
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>140 125</b>	<b>11 020</b>	<b>50 495</b>	<b>201 640</b>
<b>Marge brute</b>	<b>41 858</b>	<b>2 170</b>	<b>9 629</b>	<b>53 656</b>
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>18 023</b>
Charges d'impôt sur le résultat				(744)
Résultat net de l'ensemble consolidé				288
<b>Résultat net Part du Groupe</b>				<b>67</b>

#### 4.4.8.2 Bilan

En k€	France 03/2021	Suisse 03/2021	Luxembourg 03/2021	Grande- Bretagne 03/2021	Total 03/2021
Actifs non courants	43 315	2 755	6 678	81	52 829
Actifs courants	457 654	34 553	103 311	1 424	596 942
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>500 969</b>	<b>37 309</b>	<b>109 989</b>	<b>1 504</b>	<b>649 770</b>
Passifs non courants	66 151	858	78 788	0	145 797
Passifs courants	327 110	31 503	69 514	1 589	429 717
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>393 261</b>	<b>32 361</b>	<b>148 302</b>	<b>1 589</b>	<b>575 513</b>

En k€	France 03/2020	Suisse 03/2020	Luxembourg 03/2020	Grande- Bretagne 03/2020	Total 03/2020
Actifs non courants	1 697	2 401	30 697		34 795
Actifs courants	435 371	9 770	102 955		548 096
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>437 068</b>	<b>12 171</b>	<b>133 652</b>	<b>0</b>	<b>582 891</b>
Passifs non courants	75 669	1 141	62 836		139 645
Passifs courants	304 903	8 750	68 153		381 806
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>380 572</b>	<b>9 891</b>	<b>130 989</b>	<b>0</b>	<b>521 451</b>



## 4.4.9 Autres informations

### 4.4.9.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en k€	31/03/2021		31/03/2020	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	413		565	
Achats consommés	1 122		322	
Cout de l'endettement financier	4	12		
Autres produits et charges financières				
Immobilisations	2 590	301		301
Stocks	1 058			
Créances clients & comptes rattachés	2 067	0	6 411	22
Autres créances	645	78	205	
Créances financières				
Emprunts et dettes financières diverses	5 262	1 873	587	1 844
Dettes fournisseurs	50		127	284
Autres dettes	74		47	

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 [4.4.7.2](#)

### 4.4.9.2 Effectifs au 31 mars

Effectif de clôture	2021/2020	2019/2020
Cadres	120	92
Employés	77	86
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>178</b>

### 4.4.9.3 Engagements hors bilan

#### ENGAGEMENTS DONNES

En k€	31/03/2021	31/03/2020
Promesses d'hypothèques	141 092	251 126
Privilèges de prêteur	39 794	30 951
Hypothèques	78 061	92 124
Nantissement de solde créditeur	0	309
Loyers baux commerciaux (1)	0	0
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	18 287	68 370
Autres garanties	210	758
<b>Total</b>	<b>277 444</b>	<b>443 638</b>

#### ENGAGEMENTS RECUS

En k€	31/03/2021	31/03/2020
Avals, cautions	198 142	158 641
Garanties Financières d'Achèvement	203 759	210 058
<b>Total</b>	<b>401 901</b>	<b>368 699</b>



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.

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.

#### 4.4.9.4 Gestion des risques aux 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 2021, 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 de l'ancien siège administratif de Champagne aux Monts d'Or, 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 même en tenant compte des flux qui pourraient intervenir sur les TSSDI (intérêts).

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 [4.4.6.5](#) 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 14,5 M€ au 31 mars 2021.

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.

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note [4.2.5](#). L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.



en k€	Niveaux d'appréciation de la juste valeur	Actifs et passifs évalués à la juste valeur par le résultat	Créances et dettes évaluées au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	Valeur nette comptable 31/03/2021	Juste valeur 31/03/2021	Juste valeur 31/03/2020
<b>ACTIFS</b>							
Actifs financiers non courants	3	1 320	4 858		6 178	6 178	4 674
Autres actifs non courants			11		11	11	112
Créances clients			165 637		165 637	165 637	150 074
Juste valeur des instruments financiers			-		-	-	-
Autres actifs courant			10 052		10 052	10 052	7 817
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	115 333			115 333	115 333	84 677
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>116 653</b>	<b>180 558</b>	-	<b>297 212</b>	<b>297 212</b>	<b>247 354</b>
<b>PASSIFS</b>							
Dettes financières courantes et non courantes			320 290		320 290	320 290	303 059
Autres passifs non courants			5 046		5 046	5 046	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			156 994		156 994	156 994	139 532
Juste valeur des instruments financiers			-		-	-	-
Autres passifs courants - subvention			1 636		1 636	1 636	9 320
<b>Total des passifs financiers</b>		-	<b>483 965</b>	-	<b>483 965</b>	<b>483 965</b>	<b>451 911</b>

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. 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

##### 4.4.9.5 Faits exceptionnels et litiges

Dans le cadre de ses activités, la société est confrontée à des litiges. Ceux-ci sont analysés à chaque clôture et font l'objet d'une provision si la société l'estime nécessaire.

##### 4.4.9.6 Carnet de commande 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 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 167,7 M€. Il a été calculé sur la base du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés.

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) :

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 :

- 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.



#### 4.4.9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

en k€	ORFIS Montant HT		MAZARS Montant HT	
	03/2021	03/2020	03/2021	03/2020
<b>Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>				
- Emetteur	102	90	102	90
- Filiales	56	59		
<b>Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes (1)</b>				
- Emetteur	11	10	11	10
- Filiales				
<b>Autres SACC (2)</b>				
- Emetteur	2	2	2	2
- Filiales				
<b>Total honoraires</b>	<b>171</b>	<b>161</b>	<b>115</b>	<b>102</b>

(1) Ces services incluent principalement la revue du rapport de gestion et le rapport spécial sur les conventions réglementées.

(2) Les autres SACC portaient sur les travaux de covenant



---

## **4.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

### **Exercice clos le 31 mars 2021**



**mazars**

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06

**ORFIS**

149 Boulevard Stalingrad  
69100 Villeurbanne

**Capelli**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2021

## Capelli

Société anonyme  
RCS Paris 306 140 035

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2021

À 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 2021, 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 de 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la

période du 1<sup>er</sup> avril 2020 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.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.4.7.5. de l'annexe aux comptes consolidés qui présente les impacts d'une erreur de présentation des charges financières au sein du résultat financier.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 « Règles et méthodes comptables – 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 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

(248,8 millions d'euros en valeur brute soit environ 37 % du bilan), nous avons considéré l'évaluation de ce poste comme un point clé de l'audit.

### Notre réponse

Nos travaux ont comporté, au travers de sondages :

- 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 maîtres 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 note 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, sur la base d'une sélection d'opérations, 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 maîtres 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 la Direction du Groupe.

Nous avons également vérifié le caractère approprié des informations présentées dans la note « Règles et méthodes comptables – Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires ».

## 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 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.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### [Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel](#)

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices

ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Capelli par l'assemblée générale du 17 juin 2005 pour le cabinet Orfis et du 26 mars 2019 pour le cabinet Mazars.

Au 31 mars 2021, le cabinet Orfis était dans la 18<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 3<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption.

## 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 de 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 de 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 de 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 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 de comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Mazars  
A Lyon, le 30 juillet 2021

Orfis  
A Villeurbanne, le 30 juillet 2021

Frédéric Maurel

Bruno Genevois

## 4.6 – Présentation des comptes annuels 2020/2021

### 4.6.1 Bilan actif au 31/03/2021

en k€	31/03/2021			31/03/2020
	Brut	Amt/Prov	Net	Net
<b>Actif</b>				
Concessions, brevets et droits ass.	758	450	308	158
Fonds commercial	128	5	122	53
Autres immobilisations incorporelles	145	120	25	73
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 031</b>	<b>576</b>	<b>455</b>	<b>285</b>
Constructions	2 301	360	1 941	753
Installations techniques, mat. & out.	34	34	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 972	1 031	1 941	847
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 307</b>	<b>1 425</b>	<b>3 882</b>	<b>1 600</b>
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>76</b>		<b>76</b>	<b>716</b>
Participations & créances rattachées	14 015	1 386	12 629	13 053
Autres titres immobilisés	103	-	103	103
Prêts	10 071	-	10 071	18 981
Autres immobilisations financières	337	-	337	392
<b>Immobilisations financières</b>	<b>24 526</b>	<b>1 386</b>	<b>23 139</b>	<b>32 529</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>30 939</b>	<b>3 387</b>	<b>27 552</b>	<b>35 129</b>
Stocks	18 038	2 273	15 765	11 655
Clients et comptes rattachés	123 682	-	123 682	85 134
Fournisseurs débiteurs	1 118	-	1 118	1
Personnel	110	-	110	5
Impôts et taxes	1 576	-	1 576	1 238
Autres créances	59 101	-	59 101	75 939
Avances et acomptes versés	484	-	484	864
Valeurs mobilières de placement	1 989	78	1 912	1 528
Disponibilités	658	-	658	1 756
Charges constatées d'avance	963	-	963	171
<b>Actif circulant</b>	<b>207 721</b>	<b>2 351</b>	<b>205 370</b>	<b>178 292</b>
Charges à répartir	154		154	419
Ecart de conversion actif	78		78	120
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>232</b>	<b>539</b>
<b>Total actif</b>	<b>238 892</b>	<b>5 738</b>	<b>233 154</b>	<b>213 960</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels



#### 4.6.2 Bilan passif au 31/03/2021

en k€	31/03/2021	31/03/2020
Passif	Net	Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Ecart de reevaluation		
Reserve légale	1 514	1 337
Reserves statutaires ou contractuelles		
Autres réserves	11 766	3 950
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	11 441	7 992
Subventions d'investissement		
<b>Capitaux propres</b>	<b>47 140</b>	<b>35 699</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
<b>Autres fonds propres</b>	-	-
Emission de titres participatifs	34 895	32 800
<b>Autres fonds propres</b>	<b>34 895</b>	<b>32 800</b>
Provisions pour risques	161	-
Provisions pour charges	-	-
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>161</b>	-
Emprunts obligataires	61 717	75 059
Autres emprunts	28 960	12 170
Découverts et concours bancaires	5 507	3 794
<b>Emprunts auprès des ét. de crédits</b>	<b>96 184</b>	<b>91 023</b>
Emprunts et dettes financières diverses	2 384	1 934
Comptes courants	18 163	22 483
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>20 547</b>	<b>24 417</b>
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 522	6 324
Dettes fiscales et sociales	26 104	15 854
Dettes sur immobilisations	3	2
Autres dettes	445	4 287
Produits constatés d'avance	153	3 173
<b>Autres dettes</b>	<b>34 227</b>	<b>29 639</b>
<b>Ecart de conversion passif</b>	-	<b>382</b>
<b>Total passif</b>	<b>233 154</b>	<b>213 960</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels



### 4.6.3 Compte de résultat 2020/2021

en €	2020/2021	2019/200
Chiffre d'affaires	50 972	49 576
Production stockée	6 717	-
Autres produits	691	411
<b>Produits</b>	<b>58 380</b>	<b>49 987</b>
Achats matières premières et autres approv.	(1 811)	(1 874)
Variation de stock	(2 731)	(2 780)
Autres achats et charges externes	(14 353)	(17 778)
<b>Consommations</b>	<b>(18 894)</b>	<b>(22 431)</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>39 486</b>	<b>27 556</b>
Impôts, taxes et versements assimilés	(685)	(883)
Salaires et traitements	(9 913)	(9 111)
Charges sociales	(4 369)	(3 866)
Amortissements et provisions	(1 027)	(711)
Autres charges	(233)	(51)
<b>Charges</b>	<b>(16 227)</b>	<b>(14 622)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>23 259</b>	<b>12 934</b>
Produits financiers	4 735	4 122
Charges financières	(11 648)	(8 654)
<b>Résultat financier</b>	<b>(6 914)</b>	<b>(4 532)</b>
Opérations en commun	(987)	255
<b>Résultat courant</b>	<b>15 359</b>	<b>8 657</b>
Produits exceptionnels	101	4
Charges exceptionnelles	(261)	(59)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(160)</b>	<b>(55)</b>
Participation des salariés	(935)	(497)
Impôts sur les bénéfices	(2 823)	(112)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>11 441</b>	<b>7 992</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

### 4.6.4 Tableau de financement 2020/2021

en K€	2020/2021	2019/2020
Capacité d'autofinancement de l'exercice	12 316	9 416
Prix de cession des immobilisations	75	-
Réductions d'immobilisations financières	8 897	6 115
Variation des C/C	46 852	-
Emprunts contractés	25 367	41 219
Emission TSSDI	2 095	10 570
Subventions d'investissement	-	-
<b>Ressources</b>	<b>95 601</b>	<b>67 320</b>
Distributions de dividendes	-	(2 428)
Variation des C/C	-	(15 077)
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés	(2 487)	(17 030)
Charges à répartir (frais emprunt obligataire)	-	-
Remboursements d'emprunts	(56 365)	(15 232)
<b>Emplois</b>	<b>(58 852)</b>	<b>(49 767)</b>
<b>Variation du fonds de roulement net global</b>	<b>36 750</b>	<b>17 553</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.



## 4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2020/2021

### 4.7.1 Faits caractéristiques

L'année écoulée s'est déroulée dans un contexte inédit de crise sanitaire mondiale, débutant en plein confinement généralisé en Europe.

Ce confinement a entraîné jusqu'à mi-mai, un ralentissement marqué des réservations, des signatures des actes notariés, ainsi que l'arrêt total pendant quelques semaines des chantiers. Tout ceci s'est principalement traduit par un report de chiffre d'affaires. Le groupe Capelli a bénéficié dans ce contexte des mesures d'accompagnement proposées aux entreprises en matière de chômage partiel, de report d'échéances de quelques emprunts bancaires, de dettes fiscales et sociales ainsi que de prêts à taux garantis PGE à hauteur de 22,5 M€, afin de soutenir son activité. Le groupe s'est mobilisé rapidement pour mettre en place toutes les solutions permettant aux équipes de télétravailler limitant le recours au chômage partiel dès le second mois du confinement.

Faisant suite à l'émission de Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée initiée le 31

mars 2020, le groupe CAPELLI a souscrit et remboursé sur l'exercice des titres représentant une variation nette de 2,1 M€ sur l'année (souscription 20,1 M€ et rachat à l'initiative du groupe <18 M€>).

Pour mémoire, à la clôture du 31 mars 2020, le groupe n'avait pas respecté ses conventions financières pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. Le groupe groupe avait néanmoins obtenu sans frais tous les waivers et ainsi n'avait ainsi pas eu à rembourser par anticipation ces emprunts.

Au 31 mars 2021, le ratio gearing n'est pas respecté ce qui a eu comme conséquence le reclassement de 22 M€ d'emprunts en passifs courants. Une négociation est en cours avec les porteurs d'obligations et une assemblée générale devrait se tenir en septembre pour régulariser la situation.

### 4.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

Au mois d'avril 2021, le Groupe CAPELLI a émis sa première Obligation Verte (Green Bond). Cette émission s'inscrit dans l'engagement du GROUPE CAPELLI pour développer la performance environnementale de ses activités. Cette émission s'appuie sur la formalisation d'un Greenbond Framework et d'une second party opinion délivré par Vigeo Eiris, qualifiant le projet environnemental de Capelli pour ses programmes d'Advanced (meilleur rating).

De plus, le Groupe CAPELLI a débuté une démarche de certification ISO regroupant les certifications ISO 14001, 9001 et 45001. Cette triple certification sera un critère de différenciation et une marque de confiance de ses parties prenantes, sensibles aux impacts environnementaux et sociétaux des constructions réalisées par le Groupe.

### 4.7.3 Principes comptables

#### ➤ INTEGRATION 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, la SAS IN EXTENSO et la SAS CAPELLI FINANCEMENT. (Code de commerce – article L.123-13 et L.123-17).

#### ➤ PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

Les comptes au 31 mars 2021, d'une durée de 12 mois ont été arrêtés par le conseil d'administration le 13 juillet 2021, et sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, et conformément aux conventions



générales prescrites par le Plan Comptable Général issu des règlements ANC.

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.

#### ➤ PERMANENCE DES METHODES

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

#### ➤ 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.

#### ➤ 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	Taux d'amortissement
Fonds de Commerce	NA
Logiciels	entre 20 et 100
Dépôt marques	0 à 100
Site Internet	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.

#### ➤ EVALUATION DES 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, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

#### ➤ EVALUATION DES AMORTISSEMENTS

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.

#### ➤ TITRES DE PARTICIPATIONS ET TITRES IMMOBILISES

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.

#### ➤ CREANCES IMMOBILISEES

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 2021, dégageant sur l'exercice un gain de change.

#### ➤ EVALUATION DES STOCKS

##### 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.

Quatre 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

#### ➤ DEPRECIATION DES STOCKS

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.

#### ➤ EVALUATION DES CREANCES ET DES DETTES

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

#### ➤ DEPRECIATION DES CREANCES

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.

#### ➤ EVALUATION DES VALEURS MOBILIERES 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.

En cas de perte de valeur, les valeurs mobilières de placement font l'objet d'une provision pour dépréciation.

#### ➤ DISPONIBILITES EN EUROS

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

#### ➤ 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.

Capelli SA (maison mère du Groupe CAPELLI) refacture à ses filiales des honoraires au titre du développement foncier, du montage et de la réalisation des opérations. Le chiffre d'affaires est constaté au fur et à mesure de l'avancement du projet.

#### ➤ OPERATIONS 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](#) de l'annexe.

#### ➤ AUTRES FONDS PROPRES

Le poste autres fonds propres comprend à la clôture de l'exercice un montant de 34 895 K€ suite à l'émission de TSSDI au cours des derniers exercices (Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée). Ces TSSDI donnent droit à un coupon annuel à taux fixe principal de 9.75% durant les 6 premières années.

### 4.7.4 Notes relatives au bilan

#### ➤ ETAT DES IMMOBILISATIONS

en K€	31/03/2020	Augmentations	
		Poste à Poste	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>730</b>		<b>301</b>
Constructions sur sol propre	163	-	
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	1 141	-	1 523
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34	-	
Installations générales, agencements, aménagements divers	731	-	4
Matériel de transport	114	-	88
Matériel de bureau et information, mobilier	770	-	1 310
Immobilisations corporelles en cours	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 953</b>	-	<b>2 925</b>
<b>Immobilisations incorporelles en cours</b>	<b>716</b>		<b>76</b>
Autres participations	13 956	-	59
Autres titres immobilités	103	-	
Prêts, autres immobilisations financières	19 461	-	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>33 519</b>	-	<b>59</b>
<b>Actif immobilisé en Valeur Brute</b>	<b>37 918</b>	-	<b>3 360</b>

en K€	Diminutions		Valeur brute 31/03/2021	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>			<b>1 031</b>	
Constructions sur sol propre			163	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.		526	2 138	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel			34	-
Installations générales, agencements, aménagements divers		46	689	-
Matériel de transport			202	-
Matériel de bureau et information, mobilier			2 080	-
Immobilisations corporelles en cours			-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	-	<b>571</b>	<b>5 307</b>	-
<b>Immobilisations incorporelles en cours</b>	<b>716</b>	-	<b>76</b>	-
Autres participations			14 015	-
Autres titres immobilités			103	-
Prêts, autres immobilisations financières		9 054	10 408	-
<b>Immobilisations financières</b>	-	<b>9 054</b>	<b>24 526</b>	-
<b>Actif immobilisé en Valeur Brute</b>	<b>716</b>	<b>9 625</b>	<b>30 939</b>	-



➤ ETAT DES AMORTISSEMENTS

en K€	31/03/2020	Dotations	Reprises	31/03/2021
Logiciels	353			353
Brevet, Licences, Marques	21			21
Fonds commercial	-	5		5
Site internet	72	125		197
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>446</b>	<b>130</b>		<b>576</b>
Constructions sur sol propre	68	5		73
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	484	178	374	287
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34			34
Installations générales, agencements, aménagements divers	265	37	25	277
Matériel de transport	53	31		84
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	450	220		670
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 354</b>	<b>470</b>	<b>399</b>	<b>1 425</b>
<b>Total Amortissements</b>	<b>1 799</b>	<b>601</b>	<b>399</b>	<b>2 001</b>

Ventilation des amortissements - en K€	Amortissements linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Logiciels	-				
Brevet, Licences, Marques	-				
Fonds commercial	5				
Site internet	125				
<b>Autres immob. Incorporelles</b>	<b>130</b>	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	5	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	178	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	-	-	-	-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	37	-	-	-	-
Matériel de transport	31	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	220	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>470</b>	-	-	-	-
<b>Total Amortissements</b>	<b>601</b>	-	-	-	-

➤ FONDS COMMERCIAL

en K€	Montant des éléments				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Total	
Droit au bail	75			75	
Fonds commercial	53	-	-	53	-
<b>Total</b>	<b>128</b>	-	-	<b>128</b>	-

Le droit au bail est amorti sur 9 ans, conformément à la durée du bail auquel il se rapporte.

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 mars 2021.



➤ STOCKS

en K€	Valeur brute au 31/03/21	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/21	Valeur nette au 31/03/20
<b>Total</b>	<b>18 038</b>	<b>(2 273)</b>	<b>15 765</b>	<b>11 655</b>

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), 6,7 M€ ont été constatés en stock au 31 mars 2021. Dans

le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

À la date d'arrêté des comptes annuels, une revue des « opérations nouvelles et anciennes » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charges.

L'analyse des stocks au 31 mars 2021 a conduit à constater une reprise de dotation pour dépréciation nette de 123 K€.

➤ ETAT DES PROVISIONS

en K€	31/03/2020	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2021
Provisions pour risques et charges	-	161			161
Dépréciation des immobilisations financières	903	483			1 386
Clients	-		-		-
Sur stock et en cours	2 397		123		2 273
Autres provisions pour dépréciation	599			521	78
<b>Total</b>	<b>3 899</b>	<b>644</b>	<b>123</b>	<b>521</b>	<b>3 898</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	161	123	-	-
Dont dotations et reprises financières	-	483	-	522	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelles	-	-	-	-	-

La provision pour risque et charges correspond à une provision pour perte de change à hauteur de 78 K€ et à une provision pour l'attribution d'actions gratuites aux salariés à hauteur de 82 K€.

La reprise de provision pour dépréciation de 521 K€ est liée à l'augmentation du cours de bourse de l'action CAPELLI et des VMP, après une chute au 31 mars 2020 liée à la crise du COVID.

➤ ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES 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	-		-
Prêts	10 071		10 071
Autres immobilisations financières	337		337
Autres créances clients	123 682	123 682	
Clients douteux et litigieux	-	-	
Personnel et comptes rattachés	110	110	
Impôt sur les sociétés	-	-	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	1 576	1 576	
Avances et acomptes versés sur commandes	484	484	
Fournisseurs débiteurs	1 118	1 118	
Groupe et associés	57 415	57 415	
Débiteurs divers	1 688	1 688	
Charges constatées d'avance	963	963	
<b>Total</b>	<b>197 444</b>	<b>187 037</b>	<b>10 408</b>



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	61 717	36 965	24 002	750
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	5 507	5 507		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	27 306	2 569	24 737	-
Emprunts et dettes financières diverses	4 037	2 742	1 296	
Fournisseurs et comptes rattachés	7 522	7 522		
Personnel et comptes rattachés	1 506	1 506		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 253	1 253		
Impôts sur les Bénéfices	2 942	2 942		
Taxe sur la valeur ajoutée	20 022	20 022		
Autres impôts taxes et assimilés	380	380		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	3		
Groupe et associés	18 163	18 163		
Autres dettes	445	445		
Produits constatés d'avance	153	153		
<b>Total</b>	<b>150 958</b>	<b>100 174</b>	<b>50 035</b>	<b>750</b>

Plusieurs nouveaux emprunts obligataires et participatifs ont été émis sur l'exercice, pour un total de 27,5M€.

A ce jour, Capelli SA n'a pas contracté d'instrument de couverture sur ses emprunts.

#### ➤ COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	31/03/2020	Augm.	Dim.	31/03/2021
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Au 31 mars 2021, CAPELLI SA détient 20 594 de ses propres titres pour une valeur nominale de 140 862,96€.

#### ➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation capitaux propres en K€	31/03/20	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/21
Capital social	15 139			-		15 139
Primes émission, fusion, apport	7 280			-	-	7 280
Réserves et report à nouveau	5 287	7 992			-	13 280
Dividendes						
Résultat net	7 992	(7 992)	11 441	-		11 441
<b>Total</b>	<b>35 699</b>	<b>-</b>	<b>11 441</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47 140</b>

La société n'a pas distribué de dividendes au titre de l'exercice 03/2020.

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 2020/2021 n'est pas connue.

#### ➤ PRODUITS A RECEVOIR

Etat des produits à recevoir en K€	31/03/21	31/03/20
Créances clients et comptes rattachés	9 499	38 859
Intérêts courus sur prêts		108
Autres créances	1	
Etat		
Fournisseur avoirs à recevoir	40	1
<b>Produit à recevoir</b>	<b>9 540</b>	<b>38 968</b>

Les produits à recevoir concernent principalement des honoraires de gestion facturés auprès des filiales du groupe CAPELLI.



➤ CHARGES A PAYER

Etat des charges à payer en K€	31/03/21	31/03/20
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 654	3 129
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 800	2 209
Dettes fiscales et sociales	2 451	1 489
Clients avoirs à établir	442	3 742
<b>Charges à payer</b>	<b>6 347</b>	<b>10 569</b>

➤ CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

en K€	31/03/21	31/03/20
Charges d'exploitation	963	171
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>963</b>	<b>171</b>
Produits d'exploitation	153	3 173
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>153</b>	<b>3 173</b>

La baisse des produits constatés d'avance s'explique par l'achèvement du programme de promotion immobilière réalisé au sein de la société.

➤ ECARTS DE CONVERSION

Les écarts de conversions proviennent des avances en comptes courants effectuées en Francs Suisse. Ils sont calculés en fonction du cours de la devise à la clôture de l'exercice, et constituent au 31 mars 2021 des pertes latentes.

Ces écarts de conversion ont été comptabilisés directement dans les comptes concernés par ces écarts.

en K	ECART ACTIF					ECART PASSIF	
	Postes concernés	Total	Compensé par couverture de change		Provision pour risques		Net
Ecart passif			Engagement	Autres			
Acomptes sur immobilisations							
Prêts	-						-
Autres créances immobilisées							
Créances d'exploitation	78						
Créances diverses							
Dettes financières							
Dettes d'exploitation							
Dettes sur immobilisations			-				
<b>Total des écarts de conversion</b>	<b>78</b>	-	-	-	-	-	-

➤ CHARGES A REPARTIR

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 154 K€ et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisé pour 265 K€.



## 4.7.5 Notes relatives au compte de résultat

### ➤ VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

en K€	2020/2021	2019/2020
Lotissement	339	253
Prestations intragroupes	47 663	49 308
Promotion immobilière	2 949	-
Locations immobilières	15	15
Produits divers	7	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>50 972</b>	<b>49 576</b>

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées essentiellement en France sur les exercices 2020/2021 et 2019/2020, aucune information par zone géographique n'est présentée.

### ➤ REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en K€	2020/2021	2019/2020
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	679	535
<b>Total</b>	<b>679</b>	<b>535</b>

### ➤ PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

en K€	2020/2021	2019/2020
Cessions d'immobilisations	75	-
Indemnités perçues	24	-
Remboursements contribution IS	-	-
Produits et Régularisations diverses	2	4
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>101</b>	<b>4</b>
Valeur nette des immobilisations cédées	(172)	(10)
Amendes, pénalités et rappel d'impôts	(12)	(5)
Indemnités et régularisations diverses	(77)	(44)
Provision pour charges	-	-
Amortissement exceptionnel	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>(261)</b>	<b>(59)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(160)</b>	<b>(55)</b>

### ➤ TRANSFERT DE CHARGES

en K€	2020/2021	2019/2020
Remboursements divers	14	72
Frais émission emprunt obligataire activés	-	-
Remboursements taxes	-	-
Avantage en nature	305	323
Refacturations	-	-
<b>Transferts de charges</b>	<b>318</b>	<b>395</b>



## ➤ VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES ET INTEGRATION FISCALE

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
<b>2020/2021</b>	<b>14 264</b>	<b>2 890</b>
dont résultat courant	14 424	2 890
dont sur résultat exceptionnel	(160)	-

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

#### ENGAGEMENTS DONNES

en K€	31/03/21	31/03/20
Promesses d'hypothèques	57	57
Privilèges de prêteur	-	-
Hypothèques	-	-
Loyers baux commerciaux	11 227	8 884
Cautions solidaires	150 075	134 598
Nantissements d'actifs	-	-
Dettes des SCI et SNC filiales	47 763	40 763
<b>Total</b>	<b>209 122</b>	<b>184 302</b>

#### ENGAGEMENTS RECUS

en K€	31/03/21	31/03/20
Avals, Cautions	-	-
Garantie PGE	19 350	-
Garanties Financières d'Achèvement	2 743	2 421
<b>Total</b>	<b>22 093</b>	<b>2 421</b>

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 203 K€ au 31 Mars 2021, contre 158 K€ au 31 mars 2020.

Le taux d'actualisation retenu au 31 mars 2021 est de 0,72% contre 1,42% au 31 mars 2020.

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% dégressif ;
- Une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 0.72% ;
- 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

	Personnel salarié 31/03/2021	Personnel salarié 31/03/2020
Cadres	118	92
Employés	36	54
<b>Total</b>	<b>154</b>	<b>146</b>

#### 4.7.6.4 Parties liées

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

Nature des différences temporaires - en K€		2020/2021	2019/2020
<b>Accroissements dette future d'impôt</b>	-		
Provisions Titres		367	253
Participation		248	139
			-
<b>Allègements dette future d'impôt</b>	-	<b>615</b>	<b>392</b>



#### 4.7.6.6 Liste des filiales et participations DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

En K€ <sup>(1)</sup> 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					
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	53	100,0%	1,0	1,0	1 000	12	2	-	32
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(59)	-	(10)
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(94)	70,0%	0,1	0,1	21	2	(13)	-	415
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	(38)	-	12
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 147	99,8%	272,9	272,9	-	3 146	160	-	(892)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	3 914	99,0%	3 861,0	3 861,0	-	-	(3 270)	1 980	5 306
SAS IN EXTENSO	1,0	316	100,0%	1,0	1,0	-	-	(32)	-	390
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(1)	-	(9)
SA CAPELLI SUISSE	300,0	1 829	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	11 068	5 922	-	16 630
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 793	70,0%	3 210,2	2 307,2	-	63	(69)	-	(2 257)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	6 800	-	-	-	911
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	-
SAS EMERAUDEV (2)	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	-
SA CAPELLI UK	1,2	(62)	100,0%	1,2	1,2	-	-	(112)	-	501
SCI MOUSSEUX	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	2 340	120	(21)	-	802
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(4)	-	6
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(16)	-	(30)
SAS CAPELLI CF4	0,1	15	100,0%	1,0	1,0	-	139	6	-	1 040
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	7	-	(900)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	(440)	100,0%	0,5	0,5	53 000	10 003	746	-	702
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	118	-	-	-	(1)
SCCV ALES LAURIERS (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	24
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	84	-	-	-	(1)
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV AUBAGNE JOURDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	260	-	-	-	71
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV BISCAROSSE CHENE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV BLANC-MESNIL DESCARTES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV BORDEAUX BOUTAUT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	53
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	175	-	-	-	20
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	92
SCCV BRIANCON CHARRIERE (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	30
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	56
SCCV COMBS REPUBLIQUE (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV CRAPONNE MILLAUD (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1



En K€ <sup>(1)</sup> 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					
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DAX TAULADE (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	64
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	1 800	-	(1 021)	-	(879)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV FLASSANS REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	120
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV HARDICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	84
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	43	-	-	-	94
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	281	-	-	-	7
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	733	100,0%	70,8	70,8	7 000	1	18	-	(1 050)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LAGNY LECLERC (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	(3)	-	1 002
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	67	-	-	-	51
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	94	-	-	-	(1)
SCCV LUZARCHES PONTCEL (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	18
SARL LYON YPRE 74	1,0	11	65,0%	0,7	0,7	-	-	(65)	486	29
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	99,0%	0,6	0,6	3 000	-	-	-	22
SCCV MANTES MARTRAITS (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	24
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	70	-	-	-	(1)
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	23
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	63	-	-	-	134
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV MIMOSAS LOU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	43	-	-	-	122
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(39)	-	1 205
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	118	-	-	-	39
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	41
SCCV NEUVECELLE MILLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	114	-	-	-	(1)
SCCV NICE CASSIN (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS NICE CP (2)	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	2 062	138	-	4
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	(13)



En K€ <sup>(1)</sup> 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					
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS VOTRE PROJET DE VILLE	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV PROVINS CHALAUTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	95
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	-	-	35
SAS REIMS MOLL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	1 000	-	-	-	145
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	16	-	-	-	(0)
SCCV RONCHIN ST VENANT (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	30	-	-	-	(1)
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	-	-	(1)
SCCV SOISSONS COUCY (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	(1)
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	-	-	-	-	530
SARL ST MAUR LOFT	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	1 000	-	-	-	33
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	273	-	-	-	72
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV TOURCOING EPIDEME	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	110
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV TREGUIER GAMBETTA (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	29
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(13)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(646)	-	24
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV VAULX MARCELLIN (2)	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	57
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	15	-	-	-	1
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	17 758	191	-	295
SCCV VILLENEUVE CONSTANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	171	-	-	-	(1)
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	(69)	-	2 258
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)

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

(2) Les filiales clôturent leur 1er exercice au 31 mars 2022



## 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%	0,5	0,5	-	-	(23)	-	78
SNC LES VERCHERES (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	134
SCI DES MARECHAUX DE France (2)	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	-	(194)	-	3 095
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(11)	-	484
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(5)	-	136
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(139)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(40)	-	962
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	434,8	-	-	126	-	(515)
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 173)	49,0%	600,0	600,0	2 014	-	(115)	-	3 031
SAS FG LUX	1,0	(1 546)	30,0%	0,30	0,30	-	284	(758)	-	2 858
SAS 123 CAPELLI	2 800,0	7	10,7%	300,0	300,0	-	-	(101)	-	(1 112)

- (1) Les comptes des sociétés SNC les Verchères, SCI la Demeure de Lucie et SCI l'Ambassadeur ne nous ont pas été communiqués.  
(2) Les filiales clôturent leur 1er exercice au 31 mars 2022

### 4.7.6.7 Opérations faites en commun

(Arrêté du 17 avril 1982)

en K€	Résultat global	Résultat transféré
SNC LE CLOS ST LOUIS	41	0
SNC LES JARDINS DE FLORA	7	7
SNC REPUBLIQUE	398	2
SCCV GENAS JAURES	566	6
SCCV BRON BROSSOLETTE	8	0
SCCV LE BALCON DES MESANGES	186	2
SCCV 39 HENRI BARBUSSE	30	0
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	126	60
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET	116	1
SCCV ISSY LES MOULINEAUX MICHELET	367	4
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES	21	0
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2	191	191
SCCV LES HAUTS DU LEMAN	3	0
SCCV VUE SUR PARC	108	1
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS 03-2020	24	0
<b>Affaires bénéficiaires</b>	<b>2 191</b>	<b>275</b>



en €	Résultat global	Résultat transféré
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	(11)	(6)
SNC LE DOMAINE DE L'ENTAY	(23)	(11)
SNC LE DOMAINE DE VILLAROCHE	(12)	(0)
SNC CHEMIN DU BACON	(5)	(2)
SNC CL INVEST	(16)	(8)
SNC LES ALLEES D'AVESNES	(38)	(38)
SCCV 37 ARTHUR PETIT	(57)	(0)
SCCV DIVONNE VOLTAIRE	(1 540)	(15)
SCCV ESTAIRE LA VILLE	(1 021)	(1 011)
SCCV FERRIERE CHEMINEAU	(3)	(0)
SCCV FRG FRANCHEVILLE	(59)	(30)
SCCV GEX BELLE FERME	(1)	(0)
SCCV GRISY SUISNES VILLEMALN	(400)	(4)
SCCV HARNES BARBUSSE	(597)	(6)
SCCV HESDIN CORNE	(1)	(0)
SCCV LANDY	(3)	(3)
SCCV LE CLOS DU MIDI	(3)	(0)
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS	(1)	(0)
SCCV LE DIORAMA	(33)	(1)
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE	(3)	(0)
SCCV LE MONT D'ARBOIS	(899)	(9)
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS	(0)	(0)
SCCV LES ALLEES VERTOISES	(18)	(0)
SCCV LES JARDINS D'AMELIE	(22)	(0)
SCCV LES JARDINS DU CHÂTEAU	(3)	(0)
SCCV LINAS CHOLLET	(14)	(0)
SCCV L'OREE DE MEGEVE	(4)	(0)
SCCV LYON FEUILLAT	(17)	(0)
SCCV AIX FLEURY	(11)	(0)
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT	(35)	(0)
SCCV BOULOGNE DAMIANS	(1)	(0)
SCCV COUNTRY GOULET	(16)	(0)
SCCV LYON LACASSAGNE	(34)	(0)
SCCV MANOSQUE AURES	(17)	(0)
SCCV TOUQUET PARIS	(30)	(0)
SCCV MONTREUIL VITRY	(23)	(0)
SCCV NANTEUIL LES MEAUX MENDES	(374)	(4)
SCCV NATURA PARK	(642)	(6)
SCCV PORTE DE France	(136)	(1)
SCCV QUENTIN JOSEPHINE	(1)	(0)
SCCV SAINT CERGUES LES COTS	(34)	(17)
SCCV MONTEVRAIN CHAMPAGNE	(24)	(0)
SCCV TOULON AMIGAS	(5)	(0)
SCCV TOUQUET MOSCOU	(1)	(0)
SCCV VAULX MOSCOU	(15)	(0)
SCCV VILLENEUVE CARROUSEL	(20)	(0)
SCCV NEUVILLE BURDEAU	(12)	(0)
SCI DES MARECHAUX DE France	(194)	(68)
SCI MOUSSEUX	(22)	(15)
SNC ORANGE	(4)	(2)
SNC CAPELLI B2 03-2020	(1)	(1)
SNC CAPELLI B2 03-2021	(1)	(1)
<b>Affaires à perte</b>	<b>(6 455)</b>	<b>(1 262)</b>



#### 4.7.6.8 Société consolidante

CAPELLI SA est la société tête du Groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 282 autres sociétés au 31 mars 2021.

Les comptes consolidés sont disponibles sur le site internet <http://www.capelli-immo.fr>



## 4.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées



**mazars**

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06

**ORFIS**

149 Boulevard Stalingrad  
69100 Villeurbanne

**Capelli**

## Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 mars 2021

## Capelli

Société anonyme  
RCS Paris 306 140 035

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2021

À 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 réglementées.

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 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. 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 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 déjà approuvées 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.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

# Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

## Conventions approuvées 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 SCI DES MARECHAUX DE FRANCE**

#### *Personnes concernées*

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement associé 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 associé 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 2021, le solde dû par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à CAPELLI au titre de ce prêt (principal et intérêts courus) s'élevait à la somme de 1.882.764,27 euros.

## **Convention conclue avec la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE**

### *Personnes concernées*

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement associé 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 associé de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI.

### *Nature et objet*

Signature d'un avenant au contrat de sous-location de bureaux et de parking du 15 novembre 2018 pour report de début de contrat et rectification d'une erreur matérielle

### *Modalités*

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 26 novembre 2019, la signature d'un avenant au contrat principal pour

Reporter du 1er décembre 2019 au 6 avril 2020 la date de prise d'effet différé du contrat de sous-location,

Rectifier dans la désignation des lieux loués l'erreur matérielle constatée quant à la superficie donnée à bail sur le lot N°9 de l'ensemble immobilier.

Pour rappel, le conseil d'administration avait autorisé, au cours de sa réunion du 14 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2021, la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE a facturé à la société CAPELLI les loyers pour un montant de 668.000 euros.

## **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 2021, la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 253.329 euros.

## **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 2021, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISES a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 418.462,87 euros.

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

### **Convention conclue avec la SCI MOUSSEUX**

#### *Personnes concernées*

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement associé 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 sont les suivantes :

- Loyers : 62.431,06 euros hors taxes ;
- Charges locatives : 7.400 euros hors taxes ;
- Loyers des panneaux sur toit : aucune facturation sur l'exercice.

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.

## **Convention conclue avec la société SCI MOUSSEUX**

### *Personnes concernées*

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement associé 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.

### *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 2021, les produits comptabilisés au titre de ces prestations se sont élevés à la somme de 28.000 euros.

*b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées 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 2021, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

## **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 2021, 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.

### *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 2021, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

### **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 cours de l'exercice clos le 31 mars 2021, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

Les Commissaires aux comptes

Mazars  
A Lyon, le 30 juillet 2021

Orfis  
A Villeurbanne, le 30 juillet 2021

Frédéric Maurel

Bruno Genevois

---

## **4.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

### **Exercice clos le 31 mars 2020**



**mazars**

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06

**ORFIS**

149 Boulevard Stalingrad  
69100 Villeurbanne

**Capelli**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2021

## Capelli

Société anonyme

RCS Paris 306 140 035

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2021

À 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 2021, 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 de 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 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.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 - « Principes comptables - Titres de participation et titres immobilisés »

#### **Risque identifié**

Les titres de participation et leurs créances rattachées, figurant au bilan au 31 mars 2021 pour un montant net de 12,6 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 - « Principes comptables - Titres de participation et titres immobilisés » de l'annexe, la valeur d'inventaire est estimée par la direction par rapport à la valeur d'utilité des titres de participation 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 participations 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 bilans d'opérations, 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 - « Principes comptables - Evaluation des stocks », 4.7.3. - « Principes comptables - Dépréciation des stocks » et 4.7.4. - « Notes relatives au bilan - Stocks »

### Risque identifié

Au 31 mars 2021, la valeur nette des stocks s'élève à 15,8 millions d'euros, représentant 6% du total du 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 en cours de développement en vue d'opérations futures de promotion réalisées par les filiales :
  - 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 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.441-6 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.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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.22-10-11 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.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société capelli par l'assemblée générale du 17 juin 2005 pour le cabinet Orfis et du 26 mars 2019 pour le cabinet Mazars.

Au 31 mars 2021, le cabinet Orfis était dans la 18<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 3<sup>ème</sup> 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 de 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 de 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 de 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 de comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Mazars  
A Lyon, le 30 juillet 2021

Orfis  
A Villeurbanne, le 30 juillet 2021

Frédéric Maurel

Bruno Genevois

# CAPITAL ET ACTIONNARIAT



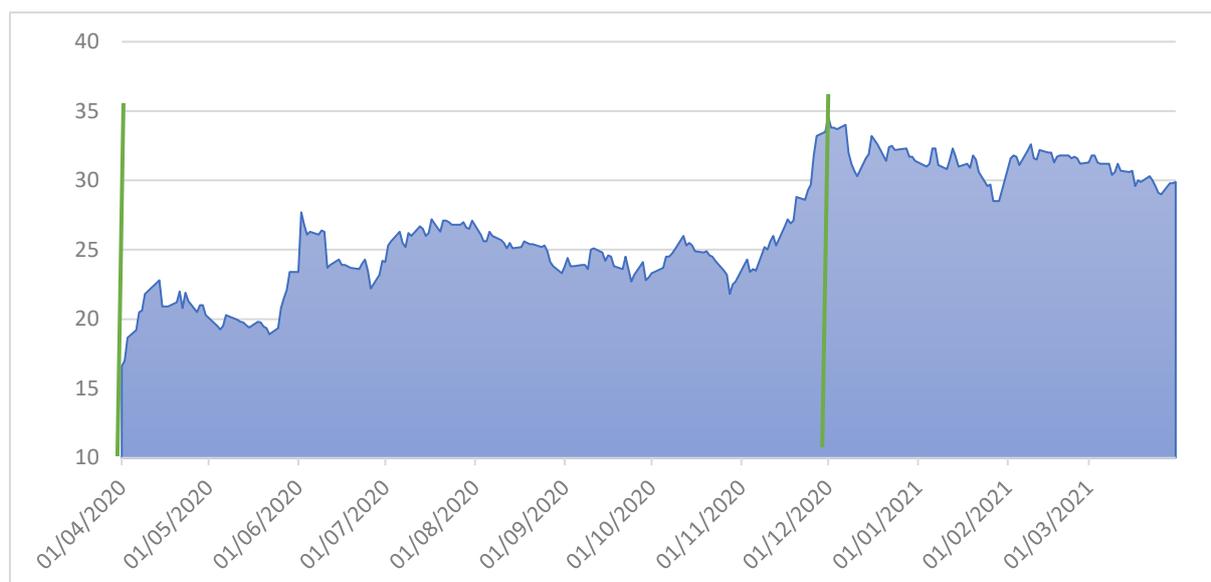
# 5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

## 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 2021	15.139.198€

Données du 1er avril au 31 mars	2020/2021
Nombre d'actions	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	34.80
Cours le plus bas (en euros)	16.15
Dernier cours de l'année (en euros)	29.90
<b>Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)</b>	<b>66.18</b>

Le 31 mars 2021 le titre de CAPELLI a clôturé la séance de cotation à 29.90 euros



— Cours le plus bas au 1<sup>er</sup> avril 2020 / Cours le plus haut au 1<sup>er</sup> décembre 2020



## 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](http://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.

## 5.3 - Dividendes

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

	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Dividende par action	NA	1,11 €	0,84 €
Total en euros	NA	2 428 342,56 €	1 856 043,00 €

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2020/2021 n'est pas connue. Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0,76€ par action, correspondant à

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](mailto:contact@capelli-immo.com)

Tel : 04 78 47 49 29 – <https://capelli-immobilier.fr/>

un montant maximum de 1 682 133€. 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.



## 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).

## 5.5 - Actionnariat

### ➤ EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2020	Augm.	Dim.	31/03/2021
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 2021

Actionnariat au 30/06/2021	Titres de capital		Droits de vote AGO		Droits de vote AGE	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
JCC Participations	1 632 091	73,74%	1 970 331	77,18%	2 475 663	80,95%
Famille Capelli	1 632 091	73,74%	1 970 331	77,18%	2 475 663	80,95%
Public	560 377	25,32%	582 619	22,82%	582 619	19,05%
Auto-détention	20 865	0,94%	0	0,00%	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>2 213 333</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 552 950</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 058 282</b>	<b>100,00%</b>

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 2021, 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 2021, autre que ceux mentionnés ci-avant



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



ARRAS (62000)

## 6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 6.1 - Principales dispositions légales et statutaires

#### ➤ DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL

La société est dénommée CAPELLI, et a pour nom commercial « GROUPE CAPELLI ».

Le siège social de la société CAPELLI est situé à PARIS – 43 rue du Faubourg Saint-Honoré. Le siège administratif de la société a été transféré en date du 26 Aout 2020 à LYON – 58 Avenue Maréchal FOCH.

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.

#### ➤ DATE DE CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

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<sup>er</sup> avril au 31 mars.

#### ➤ DROIT A UNE PART DES BÉNÉFICES

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 R22-10-28 du Code de commerce, le droit de participer aux assemblées générales est subordonné à l'enregistrement en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L.228-1, au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L-211-3 du code monétaire et financier.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire tel que mentionné ci-dessus est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R.225-61, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration 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. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

A 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 ; ou
- Adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à

distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée. Ce même actionnaire peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier notifie le transfert de propriété à la société ou son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

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 - 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 58 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON).

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 (<https://edifice-communication.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 (58 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON) 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/>)**

## 6.3 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

### 6.3.1 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

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06  
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.

### 6.3.2 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

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06  
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 2020/2021 sont donnés au paragraphe 4.4.9.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 6.4 - Personne responsable du Rapport Financier Annuel

### 6.4.1 Désignation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel

Christophe CAPELLI, Président Directeur Général du Groupe CAPELLI

### 6.4.2 Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes de l'exercice 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 auxquelles elles sont confrontées.

PARIS

Le 30 juillet 2021

**Christophe CAPELLI - PDG**





France | Suisse | Luxembourg

