

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 10042 Numéro SIREN : 306 140 039 Nom ou dénomination : CAPELLI

Ce dépôt a été enregistré le 29/12/2023 sous le numéro de dépôt 117384

CAPELLI
Société anonyme au capital de 15.139.197,72 euros
Siège social : 43 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS
306 140 039 RCS PARIS

Greffes du tribunal
de commerce de Paris

29 DEC. 2023

117384

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 26 SEPTEMBRE 2023**

RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT

TROISIEME RESOLUTION – (Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la proposition du Conseil d'Administration, et décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice, s'élevant à – 31 643 427,88 euros, de la manière suivante :

Perte de l'exercice – 31 643 427,88 euros,

En totalité au compte de « Report à nouveau », lequel sera porté à – 31 643 427,88 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Pour l'exercice clos le 31 mars 2022 : aucun dividende n'a été distribué.

Pour l'exercice clos le 31 mars 2021 : le dividende par titre était égal à 0,76 euros par action. La totalité de la somme distribuée était, 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.

Pour l'exercice clos le 31 mars 2020 : aucun dividende n'a été distribué.

Vote de l'Assemblée Générale Mixte du 26 septembre 2023 :

POUR : 2474 838 ; CONTRE : 166 ; ABSTENTION : /

La résolution est : ADOPTEE / REJETEE

CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

4.6 – Présentation des comptes annuels 2022/2023

4.6.1 Bilan actif au 31/03/2023

en k€	31/03/2023			31/03/2022
Actif	Brut	Amt/Prov	Net	Net
Concessions, brevets et droits ass.	598	393	205	236
Fonds commercial	128	22	105	114
Autres immobilisations incorporelles	145	145	-	-
Immobilisations incorporelles	871	560	311	350
Constructions	2 612	772	1 840	2 099
Installations techniques, mat. & out.	17	17	-	-
Autres immobilisations corporelles	3 219	1 320	1 899	2 175
Immobilisations corporelles	5 848	2 110	3 738	4 274
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	117
Participations & créances rattachées	13 735	5 355	8 380	14 966
Autres titres immobilisés	107	-	107	105
Prêts	6 594	-	6 594	1 905
Autres immobilisations financières	1 051	-	1 051	350
Immobilisations financières	21 487	5 355	16 132	17 326
Actif immobilisé	28 206	8 026	20 180	22 066
Stocks	50 211	257	49 954	26 692
Clients et comptes rattachés	134 776	14 261	120 515	139 806
Fournisseurs débiteurs	280	-	280	906
Personnel	2	-	2	53
Impôts et taxes	1 489	-	1 489	4 858
Autres créances	57 945	519	57 425	52 830
Avances et acomptes versés	11	-	11	621
Valeurs mobilières de placement	6 778	638	6 140	6 611
Disponibilités	775	-	775	702
Charges constatées d'avance	1 653	-	1 653	1 647
Actif circulant	253 919	15 675	238 244	234 725
Charges à répartir	1 542	-	1 542	522
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
Comptes de régularisation	1 542	-	1 542	522
Total actif	283 667	23 701	259 966	257 313

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels



4.6.2 Bilan passif au 31/03/2023

en k€	31/03/2023	31/03/2022
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	1 514
Reserves statutaires ou contractuelles		
Autres réserves	11 075	21 541
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(31 643)	(10 466)
Subventions d'investissement		
Capitaux propres	3 365	35 008
Produits des émissions de titres participatifs		
Autres fonds propres	-	-
Emission de titres participatifs	34 895	34 895
Autres fonds propres	34 895	34 895
Provisions pour risques	1 940	244
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	1 940	244
Emprunts obligataires	118 308	78 239
Autres emprunts	25 483	30 751
Découverts et concours bancaires	2 316	4 673
Emprunts auprès des éta. de crédits	146 108	113 663
Emprunts et dettes financières diverses	1 013	5 968
Comptes courants	40 903	31 088
Dettes financières diverses	41 916	37 055
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 704	7 046
Dettes fiscales et sociales	22 988	24 809
Dettes sur immobilisations	1	3
Autres dettes	1 501	3 985
Produits constatés d'avance	21	76
Autres dettes	31 215	35 919
Ecart de conversion passif	527	529
Total passif	259 966	257 313



4.6.3 Compte de résultat 2022/2023

en KE	2022/2023	2021/2022
Chiffre d'affaires	6 888	22 909
Production stockée	23 726	12 472
Autres produits	4 603	1 469
Produits	35 218	36 850
Achats matières premières et autres approv.	(786)	(2 309)
Variation de stock	(2 277)	(1 749)
Autres achats et charges externes	(14 035)	(13 795)
Consommations	(17 098)	(17 853)
Valeur ajoutée	18 119	18 997
Impôts, taxes et versements assimilés	(376)	(543)
Salaires et traitements	(8 827)	(9 446)
Charges sociales	(3 707)	(3 829)
Amortissements et provisions	(15 969)	(1 548)
Autres charges	(129)	(79)
Charges	(29 009)	(15 445)
Résultat d'exploitation	(10 890)	3 552
Produits financiers	3 013	716
Charges financières	(22 921)	(13 725)
Résultat financier	(19 908)	(13 009)
Opérations en commun	(710)	(1 523)
Résultat courant	(31 508)	(10 980)
Produits exceptionnels	28	262
Charges exceptionnelles	(348)	(316)
Résultat exceptionnel	(320)	(55)
Participation des salariés	-	(2)
Impôts sur les bénéfices	184	570
Résultat de l'exercice	(31 643)	(10 466)



4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2022/2023

4.7.1 Faits caractéristiques

L'exercice 2022-23 a été fortement perturbé par une pénurie de production liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse récurrente des recours et enfin à une flambée des coûts de construction qui a amené le Groupe à devoir décaler des lancements commerciaux et à repousser de nombreux chantiers afin de ne pas subir durant les 24 mois suivants des opérations à marges fortement dégradées. Parmi ces décalages, compris entre 6 à 9 mois, figurent des programmes de certaines filiales, qui ont fait depuis l'objet d'annonces de signatures de ventes en bloc comme Étampes (91), Lagny-sur-Marne (77), Courtry (77).

La société a souscrit 3 nouveaux emprunts, dont 2 obligataires, pour un total de 22 M€. Elle a également réalisé des emprunts intragroupes à hauteur de 42 M€, afin de financer de nouveaux programmes immobiliers portés par des filiales. Par ailleurs, elle a remboursé un emprunt arrivé à échéance pour 22 M€, le total des emprunts remboursés au cours de l'exercice s'élevant à 27,9 M€.

La société a accordé à sa filiale CAPELLI PROMOTION un abandon de compte courant à

4.7.2 Evénements postérieurs à la clôture

Le groupe a engagé des discussions avec ses principaux partenaires financiers afin de décaler à la fois les échéances de remboursement et d'intérêts. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur quatre souches

hauteur de 2,25 M€. Cet abandon est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune, qui trouvera à s'appliquer quand les capitaux propres de la filiale auront été reconstitués.

Au cours de l'exercice 2022/2023, la société Capelli a absorbé, sous forme de Transmission Universelle de patrimoine, 3 de ses filiales : SAS VOTRE PROJET DE VILLE, SARL LE CUBE et SAS 123 CAPELLI.

La TUP de cette dernière a engendré un mali de fusion de 1,4 M€. En parallèle, la dépréciation des titres de participation de cette société a été reprise pour 1,35 M€.

La société Capelli SA, compte tenu du contexte économique, a provisionné certaines des créances clients envers des filiales du groupe à hauteur de 14,2 M€.

Enfin, une provision pour risques et charges liées à des pertes de changes latentes dans l'une des filiales du groupe a été provisionnée à hauteur de 1,78 M€.

obligataires et est confiant sur sa capacité à mener bien le reste des négociations fort des premiers accords. A ce titre les échéances du 2ème et 3ème trimestre 2023 ont obtenu des accords positifs pour un total de 21 M€.

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.

Au 31 mars 2023, le périmètre d'intégration fiscale est composé, outre la société tête de groupe, des SAS FINANCIERE CAPELLI, SAS CAPELLI PROMOTION, SAS IN EXTENSO, SAS CAPELLI FINANCEMENT, SAS CAPELLI CF4, et



SAS CAPELLI LOGISTICS (Code de commerce – article L.123-13 et L.123-17).

➤ PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

Les comptes au 31 mars 2023, d'une durée de 12 mois ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 juin 2023, 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.

➤ CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Au 31 mars 2023 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. L'application de ce principe est toutefois conditionnée à l'aboutissement des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société relatives à la structure de la dette et au rééchelonnement des échéances de remboursement (cf 4.7.2 Evénements postérieurs à la clôture). La structure de la dette du groupe, en dehors de l'endettement bancaires au niveau des SPV, est principalement de nature obligataire avec des échéances qui s'échelonnent de juin 2023 à novembre 2025. C'est cette partie de l'endettement que le groupe s'attache à décaler de 24 mois les échéances. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur quatre souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener bien le reste des négociations fort des premiers accords. A défaut de réalisation de ces hypothèses, le caractère approprié du principe de continuité retenu pour l'arrêté des comptes pourrait être remis en cause.

➤ 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	Durée d'amortissement
Fonds de Commerce	NA
Logiciels	entre 20 et 100
Dépôt marques	0 à 100
Site Internet	33,33

L'adoption du 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.

➤ PARTIES LIEES



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, à l'exception de l'avance en compte courant octroyée à la société FRENCH CRYPTO pour 306 K€. Il n'existe aucune transaction ayant une importance significative et qui n'ait pas été conclue à des conditions normales de marchés à l'exception de l'abandon de compte courant avec clause de retour à meilleure fortune consenti à la société Capelli Promotion pour 2 254 K€.

➤ 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. 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 2023, 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, SCI et SNC qu'elle détient.

Le détail de celle-ci est synthétisé dans la note 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 de 9,75% durant les 6 premières années.



4.7.4 Notes relatives au bilan

➤ ETAT DES IMMOBILISATIONS

en K€	31/03/2022	Augmentations	
		Poste à Poste	Acquisitions
Immobilisations incorporelles	1 045		47
Constructions sur sol propre	111	-	
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	2 542	-	
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34	-	
Installations générales, agencements, aménagements divers	879	-	
Matériel de transport	231	-	5
Matériel de bureau et information, mobilier	2 440	80	82
Immobilisations corporelles en cours	-	-	
Immobilisations corporelles	6 237	80	86
Immobilisations incorporelles en cours	117		-
Autres participations	17 809	-	11
Autres titres immobilisés	105	-	3
Prêts, autres immobilisations financières	2 255	-	5 390
Immobilisations financières	20 167	-	5 404
Actif immobilisé en Valeur Brute	27 566	80	5 537

en K€	Diminutions		Valeur brute 31/03/2023	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
Immobilisations incorporelles		220	871	
Constructions sur sol propre		4	107	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.		36	2505	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel		17	17	-
Installations générales, agencements, aménagements divers		252	628	-
Matériel de transport		76	160	-
Matériel de bureau et information, mobilier		171	2431	-
Immobilisations corporelles en cours		-	-	-
Immobilisations corporelles	-	555	5849	-
Immobilisations incorporelles en cours	117	-	-	-
Autres participations		4 085	13 735	-
Autres titres immobilisés		-	107	-
Prêts, autres immobilisations financières		-	7 644	-
Immobilisations financières	-	4 085	21 487	-
Actif immobilisé en Valeur Brute	117	4 860	28 206	-



➤ ETAT DES AMORTISSEMENTS

en K€	31/03/2022	Dotations	Redass.	Reprises	31/03/2023
Logiciels	516	74		217	372
Brevet, Licences, Marques	21				21
Fonds commercial	14	8			22
Site internet	145				145
Immobilisations incorporelles	695	83	-	217	560
Constructions sur sol propre	50	5		3	53
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	503	233		17	719
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34			17	17
Installations générales, agencements, aménagements divers	334	55		248	140
Matériel de transport	84	41		45	80
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	958	312		170	1 100
Immobilisations corporelles	1 962	648		500	2 110
Total Amortissements	2 658	730		717	2 670

Ventilation des amortissements - en K€	Amortissements linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Logiciels	74				
Brevet, Licences, Marques	-				
Fonds commercial	8				
Site internet	-				
Autres Immob. Incorporelles	83	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	5	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	233	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	-	-		-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	55	-		-	-
Matériel de transport	41	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	312	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	648	-	-	-	-
Total Amortissements	730	-	-	-	-



➤ **FONDS COMMERCIAL**

en K€	Montant des éléments			
	Achetés exercices antérieurs	Réévalués	Reçus en apport	Total
Droit au bail	75			75
Fonds commercial	53	-	-	53
Total	128	-	-	128

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.

➤ **STOCKS**

en K€	Valeur brute au 31/03/23	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/23	Valeur nette au 31/03/22
Lotissement	5 049	(257)	4 792	5 540
Promotion	45 162	-	45 162	21 152
Total	50 211	(257)	49 954	26 692

Les opérations correspondant à des programmes en cours de développement ont fait l'objet d'un enregistrement en stocks. 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), 42,9M€ ont été constatés en stocks au 31 mars 2023.

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 de lotissement au 31 mars 2023 a conduit à constater une reprise de dotation pour dépréciation nette de 1,8 M€.



➤ ETAT DES PROVISIONS

en K€	31/03/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2023
Provisions pour risques et charges	244	1 940		244	1 940
Dépréciation des immobilisations financières	2 843	3 902	1 390		5 355
Dépréciation des créances clients	68	14 248	55		14 261
Dépréciation des stocks et en-cours	2 070	2	1 816		257
Autres provisions pour dépréciation	770	388			1 159
Total	5 995	20 481	3 261	244	22 971
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	14 337	1 871	244	-
Dont dotations et reprises financières	-	6 070	1 390	-	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelles	-	69	-	-	-

La provision pour risque et charges correspond pour l'essentiel à une provision pour garantie sur les emprunts en devises souscrits par une filiale, générant une perte de change latente chez elle qui pourrait être couverte par Capelli SA.

La provision pour dépréciation des titres de participation correspond pour l'essentiel à la dépréciation des titres de CAPELLI PROMOTION.

La provision pour dépréciation des créances clients porte sur des créances intragroupes, pour lesquels le recouvrement est très incertain.

Les autres provisions pour dépréciations concernent une provision pour dépréciation des VMP de 140 K€, ainsi qu'à une provision pour dépréciation des actions auto-détenues à hauteur de 249 K€.

La reprise de provision pour risque de 243 K€ correspond à une reprise de provision pour attribution d'actions gratuites.

➤ 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	6 594		6 594
Autres immobilisations financières	1 051		1 051
Créances clients	134 776	134 776	
Clients douteux et litigieux	-	-	
Personnel et comptes rattachés	2	2	
Impôt sur les sociétés	385	385	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	1 104	1 104	
Avances et acomptes versés sur commandes	11	11	
Fournisseurs débiteurs	280	280	
Groupe et associés	57 059	57 059	
Débiteurs divers	886	886	
Charges constatées d'avance	1 653	1 653	
Total	203 800	196 155	7 645



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	118 308	1 163	117 145	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	2 316	2 316		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	25 483	8 144	17 340	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 013	201	777	35
Groupe et associés	40 903	40 903		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 704	6 704		
Personnel et comptes rattachés	467	467		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	787	787		
Impôts sur les Bénéfices	69	69		
Taxe sur la valeur ajoutée	21 543	21 543		
Autres impôts taxes et assimilés	121	121		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Autres dettes	1 501	1 501		
Produits constatés d'avance	21	21		
Total	219 239	83 943	135 261	35

Plusieurs nouveaux emprunts obligataires et participatifs ont été émis sur l'exercice, pour un total de 64M€.

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

➤ COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	31/03/2022	Augm.	Dim.	31/03/2023
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Au 31 mars 2023, CAPELLI SA détient 21 798 de ses propres titres pour une valeur nominale de 149 098,32€.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation capitaux propres en K€	31/03/22	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/23
Capital social	15 139			-		15 139
Primes émission, fusion, apport	7 280			-	-	7 280
Réserves et report à nouveau	23 055	(10 466)			-	12 589
Dividendes						
Résultat net	(10 466)	10 466	(31 643)	-		(31 643)
Total	35 008	-	(31 643)	-	-	3 365

La société n'a pas distribué de dividendes au titre de l'exercice clos au 31/03/2022.

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 2022/2023 n'est pas connue.



➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

Etat des produits à recevoir en K€	31/03/23	31/03/22
Créances clients et comptes rattachés	12 915	5 961
Intérêts courus sur prêts		
Autres créances	-	1
Etat	12	
Fournisseur avoirs à recevoir	-	40
Produit à recevoir	12 927	6 002

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

➤ **CHARGES A PAYER**

Etat des charges à payer en K€	31/03/23	31/03/22
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 928	1 353
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	615	1 769
Dettes fiscales et sociales	822	1 110
Clients avoirs à établir	-	-
Charges à payer	3 366	4 232

➤ **CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

en K€	31/03/23	31/03/22
Charges d'exploitation	1 653	1 647
Charges constatées d'avance	1 653	1 647
Produits d'exploitation	21	76
Produits constatés d'avance	21	76

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à des honoraires reçus par un prestataire sur des programmes de promotion immobilière n'ayant pas encore commencé.

Les produits constatés d'avance correspondent à des loyers facturés d'avance.



➤ 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 2023 des gains latents.

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

en €	ECART ACTIF						ECART PASSIF
	Total	Compensé par couverture de change			Provision pour risques	Net	TOTAL
Postes concernés		Ecart passif	Engagement	Autres			
Acomptes sur immobilisations							
Prêts	-						-
Autres créances immobilisées							
Créances d'exploitation	-						527
Créances diverses							
Dettes financières							
Dettes d'exploitation							
Dettes sur immobilisations		-					
Total des écarts de conversion	-	-	-	-	-	-	527

➤ 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 1 542 K€ et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisé pour 902 K€.

4.7.5 Notes relatives au compte de résultat

➤ VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

en K€	2022/2023	2021/2022
Lotissement	780	823
Prestations intragroupes	6 062	22 044
Promotion immobilière	-	-
Locations immobilières	1	14
Produits divers	45	28
Chiffre d'affaires	6 888	22 909

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées essentiellement en France sur les exercices 2021/2022 et 2022/2023, aucune information par zone géographique n'est présentée.

➤ REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en K€	2022/2023	2021/2022
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	758	837
Total	758	837



➤ **RESULTAT FINANCIER**

en K€	2022/2023	2021/2022
Intérêts sur prêts et obligations	812	22
Intérêts sur comptes courants	671	569
Dividendes perçus	-	-
Produits de cessions de VMP et produits divers	139	49
Reprises de provisions sur titres de participation	1 390	-
Gains de change	1	76
Produits financiers	3 013	716
Intérêts sur emprunts et obligations	(12 666)	(9 888)
Intérêts sur comptes courants	(241)	(245)
Intérêts bancaires et frais divers	(172)	(59)
Abandon de compte courant à caractère financier	(2 253)	(1 500)
Pertes sur cessions de VMP et charges diverses	(43)	-
Provisions sur titres de participation	(3 902)	(1 457)
Provisions pour dépréciation des comptes courants	-	(519)
Provisions pour dépréciation des VMP	(388)	-
Provisions pour risques et charges	(1 780)	-
Malis de fusion	(1 428)	-
Pertes de change	(46)	(56)
Charges financières	(22 921)	(13 725)
Résultat financier	(19 908)	(13 009)

La reprise de provision sur titres de participation concerne la société 123 Capelli, qui a été absorbée au cours de l'exercice et qui a généré le mali de fusion.

La provision sur titres de participations concerne pour l'essentiel concernant la filiale SA Capelli Promotion. L'abandon de compte courant, assorti

d'une clause de retour à meilleure fortune, concerne également cette filiale.

La provision pour risque et charges correspond à une provision pour garantie sur les emprunts en devises souscrits par une filiale, générant une perte de change latente chez elle qui pourrait être couverte par Capelli SA.

➤ **RESULTAT EXCEPTIONNEL**

en K€	2022/2023	2021/2022
Cessions d'immobilisations	23	253
Indemnités perçues	-	6
Remboursements contribution IS	-	-
Produits et Régularisations diverses	6	2
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Produits exceptionnels	28	262
Valeur nette des immobilisations cédées	(60)	(78)
Amendes, pénalités et rappel d'impôts	(4)	(8)
Indemnités et régularisations diverses	(215)	(231)
Provision pour risques et charges	(69)	-
Amortissement exceptionnel	-	-
Charges exceptionnelles	(348)	(316)
Résultat exceptionnel	(320)	(55)



➤ TRANSFERT DE CHARGES

en K€	2022/2023	2021/2022
Remboursements divers	99	35
Frais émission emprunts activés	1 922	783
Remboursements taxes		
Avantage en nature	241	230
Refacturations		
Transferts de charges	2 262	1 049

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

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
2022/2023	(31 643)	-
dont résultat courant	-	-
dont sur résultat exceptionnel	-	-

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 a réalisé un déficit fiscal au titre de cet exercice. Une économie d'IS a été constatée dans la SA CAPELLI pour neutraliser les IS constatés dans les filiales bénéficiaires.

4.7.6 Engagements financiers et autres informations

➤ ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES

en K€	31/03/23	31/03/22
Promesses d'hypothèques	-	-
Privilèges de prêteur	-	-
Hypothèques	-	-
Loyers baux commerciaux	8 124	9 672
Cautions solidaires	117 083	125 539
Nantissements d'actifs	-	-
Dettes des SCI et SNC filiales	94 040	59 563
Total	219 247	194 774

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	31/03/23	31/03/22
Avals, Cautions	-	-
Clause de retour à meilleure fortune sur abandon de compte courant	3 753	1 500
Garantie PGE	17 681	20 880
Garanties Financières d'Achèvement	913	2 594
Total	22 347	24 974



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).

➤ **ENGAGEMENT EN MATIERE DE PENSIONS ET RETRAITES**

Le montant des engagements de retraite s'élève à 245 K€ au 31 mars 2023, contre 208 K€ au 31 mars 2022.

Le taux d'actualisation retenu au 31 mars 2023 est de 3,35% contre 1,74% au 31 mars 2022.

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 3,35% ;

Un taux de charges sociales patronales de 43% a été appliqué pour toutes les catégories de salariés.

➤ **EFFECTIF AU 31 MARS**

	Personnel salarié 31/03/2023	Personnel salarié 31/03/2022
Cadres	117	101
Employés	22	27
Total	139	128

➤ **ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DETTE FUTURE D'IMPOT**

Nature des différences temporaires - en K€	2022/2023	2021/2022
Accroissements dette future d'impôt	-	
Provisions Titres	1 339	711
Participation	-	-
Allègements dette future d'impôt	-	1 339
		711



➤ LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

Entité Période et porte porte détenue à fin de 22	Capital total	Part ou pourcentage détenue	Part ou pourcentage détenue	Valeur comptable en euros		Capital total, déduction des impôts	Capital total, déduction des impôts	Capital total, déduction des impôts	Capital total, déduction des impôts	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
CAPELLI LUX SA	100,0	17 610	100,0%	100,0	100,0	750	11 677	5 318	-	(13 849)
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	49	100,0%	1,0	1,0	1 000	-	(19)	-	361
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(115)	70,0%	0,1	0,1	21	-	(118)	-	377
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	(17)	-	12
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 391	99,8%	272,9	272,9	-	102	37	-	6 177
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	47	99,0%	3 861,0	-	3 753	-	(2 343)	-	-
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(0)	-	(9)
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0	13 471	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	21 021	8 126	-	6 521
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 632	70,0%	3 210,2	2 151,4	-	217	(58)	-	(2 459)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	(257)	51,0%	0,5	0,5	2 600	-	(1 055)	-	374
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	(2)	100,0%	1,0	1,0	-	-	(1)	-	1
SAS EMERAUDEV	1,0	(978)	100,0%	1,0	1,0	-	130	(462)	-	(1 148)
SA CAPELLI UK	1,1	(163)	100,0%	1,2	1,2	-	-	(2)	-	597
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	90	-	40
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(6)	-	9
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	23	-	(37)
SAS CAPELLI CF4	1,0	(43)	100,0%	1,0	1,0	-	-	(249)	-	(2 306)
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	(1)	-	(895)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	255	100,0%	0,5	0,5	52 919	7 571	(2 716)	-	(982)
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ALES LAURIERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	4 730	-	(7)	-	41
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	9
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	-
SCCV AUBAGNE JOURDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	92
SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	56
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	98
SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV BELARGA VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV BISCAROSSE CHENE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV BLANC-MESNIL DESCARTES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV BORDEAUX BOUTAUT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1 981
SCCV BORDEAUX DELBOS	1,0	(35)	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	433
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	5 025	109	-	6
SCCV BRIANCON CHARRIERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV CANNET CAMPON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	213
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	53
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	78
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	435

(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 2022.

(3) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA



En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%+8514K78	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Caution et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	52
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(10)	-	(15)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	250	-	-	-	104
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	629
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	222
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	(50)
SCCV ETAMPES PARIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(155)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	480
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(13)	-	(10)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	2 639	(177)	-	138
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	74
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	191
SAS HEYRIEUX COLOMBIER	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	43
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	279
SCCV IN'CITY (2)	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	2
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	55	100,0%	70,8	70,8	-	509	(168)	-	(714)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LAGNY LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	156	-	-	73
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	-	-	1 175
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(115)
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(12)	-	(13)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	31
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	53
SARL LYON YPRES 74	1,0	(60)	65,0%	0,7	0,7	-	-	(0)	-	2
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	1 200	-	-	-	78
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(43)	-	(12)
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(18)
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	221
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(74)	51,0%	0,5	0,5	-	-	(45)	-	1 219
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(29)
SCCV MONTLUEL CHÂTEAU BELLEVU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	68
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2

(1) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA



En K€ 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		Garanties et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	45
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	(4)	70,0%	0,7	0,7	-	-	(7)	-	10
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SAS NICE CP	1,0	326	100,0%	1,0	1,0	-	1 017	(84)	-	(251)
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	5
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	58
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SAS PARIS GRENELLE	1,0	(610)	75,0%	0,8	0,8	-	-	(1 703)	-	8 666
SAS PAUL VERLAINE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	29
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	83
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	1 625	-	15	-	33
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	21
SAS REIMS MOLL	1,0	48	100,0%	1,0	1,0	-	1 359	45	-	(61)
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV RONCHIN ST VENANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	274
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	(12)	-	173
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	131
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	2
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV ST BRIEUC VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(11)	-	(18)
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	31
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	2 000	2 688	(432)	-	628
SARL ST MAUR LOFT	2,0	(303)	65,0%	1,3	1,3	-	-	(743)	-	169
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV ST PRIEST LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	2
SCCV ST YRIEX PORCELAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(41)	-	155
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(32)	-	29
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	54
SCCV TOULON BLANC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV TOULON MOULINS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	0	-	(1)
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	82
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(1 328)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(286)	-	270
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	11
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	105
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	59

(1) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA



En K€ 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		Garanties et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILL	1,0	(336)	60,0%	0,6	0,6	-	19 294	1 286	-	33
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	14
SCCV LA CIOTAT LAC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	3

(1) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA

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		Garanties et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(18)	-	16
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	-	-	-	-	62
SCI DES MARECHAUX DE France (2)	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	745	(449)	-	2 730
SNC ETOILE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	240	(180)	-	148
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(46)	-	583
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(530)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(19)	-	1 063
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	(16)	-	64
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 382)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(124)	-	3 142
SAS FG LUX	1,0	(3 104)	30,0%	0,3	0,3	-	317	(837)	-	3 531
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	-	-	7
SA FRENCH CRYPTO (3)	30,0	-	25,0%	7,5	7,5	-	-	-	-	299

(1) Les comptes des sociétés SNC les Verchères, SCI la Demeure de Lucie et SCI l'Ambassadeur ne nous ont pas été communiqués.

(2) La filiale clôture son exercice au 31 décembre 2022.

(3) La société n'a encore clôturé aucun exercice

(4) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA

Comme chaque année, la société Capelli a constitué de nouvelles sociétés pour porter de nouveaux programmes, et a liquidé d'anciennes sociétés dont le programme immobilier est terminé. La seule acquisition à noter de l'exercice est une prise de participation dans la SA FRENCH CRYPTO à hauteur de 25%, pour 7,5 K€.



➤ OPERATIONS FAITES EN COMMUN

en K€ - Filiales bénéficiaires	Résultat global	Résultat transféré
SCCV ARRAS DUTILLEUX	296	3
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	109	108
SCCV DIVONNE VOLTAIRE	27	0
SCCV BEAUMONT LE LAC	200	2
SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN	534	5
SCCV MAUREPAS VOSGES	219	2
SCCV PESSAC LECLERC 170	47	0
SCCV PUBLIER MOTTAY	15	10
SCCV TRAPPES ZAY	18	0
SCCV AMIENS INTERCAMPUS	161	2
SNC CL INVEST	23	12
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES	10	0
SCCV LE DIORAMA	2	0
SCCV FRG FRANCHEVILLE	75	38
SCCV LES HAUTS DU LEMAN	29	0
SCCV MEAUX ST FIACRE	179	2
SCCV 3 RUE JOANNES	386	4
SCCV VUE SUR PARC	15	0
SCI MOUSSEUX	90	63
Filiales bénéficiaires	2 433	252

en K€ - Filiales en perte	Résultat global	Résultat transféré
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT	(148)	(1)
SCCV LES ALLEES VERTOISES	(64)	(1)
SCCV GOURNAY BEL AIR	(177)	(175)
SCCV ARENTHON VERGERS	(7)	(5)
SCCV LE BALCON DES MESANGES	(214)	(2)
SCCV ARMENTIERES NATIONALE	(9)	(0)
SCCV BONS LA PRALY	(164)	(2)
SCCV BRON BROSSOLETTE	(104)	(1)
SCCV ERMONT JUIN	(37)	(0)
SCCV ESTAIRE LA VILLE	(2)	(2)
SCCV HARNES BARBUSSE	(101)	(1)
SCCV LES JARDINS D'ALICE	(6)	-
SCCV MELUN FABRIQUES	(5)	(0)
SCCV PROVILLE HERMENNE	(119)	(1)
SCCV PESSAC LECLERC 186	(398)	(4)
SCCV ST GENIS FAUCILLE	(723)	(7)
SCCV MOISSY CRAMAYEL LIBERATION	(562)	(6)
SCCV VILLEURBANNE ALLIES	(21)	(0)
SNC REPUBLIQUE	(717)	(4)
SCCV BALLANCOURT AUNETTE	(166)	(2)
SCCV CROZET TELECABINE	(10)	(10)
SCCV FLASSANS REPUBLIQUE	(14)	(14)
SCCV GEX 70	(13)	(13)
SCCV MARSEILLE ALGER	(43)	(43)
SCCV MIMOSAS LOU	(2)	(2)
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	(11)	(11)
SCCV ST CERGUES CHAPELLE résul QP résultat N-1		(20)
SCCV THONON ALLINGES	(41)	(40)
SCCV TOURCOING EPIDEME	(112)	(111)
SCCV VILLAS OZON	(5)	(0)



SNC LES ALLEES D'AVESNES	(17)	(17)
SNC CAPELLI B2	(0)	(0)
SCCV CHEMIN DU BACON	(46)	(18)
SNC LE CLOS ST LOUIS	(12)	(0)
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	(18)	(9)
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	(16)	(8)
SNC ETOILE	(180)	(90)
SNC LES JARDINS DE FLORA	(1)	(1)
SNC ORANGE	(6)	(3)
SCCV ARPAJON EGLY	(422)	(4)
SCCV ST CERGUES COTS	(282)	(3)
SCCV CHEVILLY CRETTE	(3)	-
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET	(33)	(1)
SCCV COMBS REPUBLIQUE	(11)	(11)
SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL	(3)	(3)
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	(12)	(12)
SCCV LAVANDOU CHANTECLAIR	(14)	(0)
SCCV ST CERGUES COTS 2	(7)	(0)
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE	(0)	(0)
SCCV TOULON MOULINS	(2)	(2)
SCCV SALLANCHES MONTFORT	(12)	(12)
SCCV TOUQUET GARET	(32)	(32)
SCCV GENAS JAURES	(75)	(1)
SCCV GRISY SUISNES VILLEMAIN	(218)	(2)
SCCV ISSY LES MOULINEAUX MICHELET	(198)	(2)
SCCV LES JARDINS D'AMELIE	(27)	(0)
SCCV FERRIERE CHEMINEAU	(18)	(0)
SCCV LYON GD	(88)	(1)
SCCV ST PRIEST LECLERC	(2)	(2)
SCI DES MARECHAUX DE France	(449)	(157)
SCCV LE MONT D'ARBOIS	(3)	(0)
SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES	(511)	(5)
SCCV NATURA PARK	(177)	(4)
SCCV PORTE DE France	(505)	(5)
SCCV LA CIOTAT LAC	(3)	(3)
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2	(276)	(3)
SCCV 37 ARTHUR PETIT	(10)	(0)
SCCV LA DEMEURE DE LUCIE	(129)	(65)
GAGNY VERSAILLES régul QP résultat n-1	(10)	(10)
Filiales en perte	(7 824)	(963)

➤ SOCIETE CONSOLIDANTE

CAPELLI SA est la société tête du Groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 309 autres sociétés au 31 mars 2023.

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

Mazars

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

**Arthaud
& Associés**

Arthaud & Associés Audit

73 Rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 mars 2023

Mazars

Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de
commissariat aux comptes
Capital de 5 986 008 euros - RCS Lyon B 351 497 649

Arthaud & Associés Audit

Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de
commissariat aux comptes
Capital de 150 000 euros – RCS Lyon B 431 460 336

Capelli

Siège social : 43 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris
Société Anonyme au capital de 15 139 198 euros
RCS Paris 306 140 039

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023

A l'assemblée générale de la société Capelli,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 non autorisées préalablement

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- **Convention conclue avec FRENCH CRYPTO**

Personnes concernées :

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement associé et dirigeant de la société FRENCH CRYPTO, société de droit luxembourgeoise, et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI.

Nature et objet :

Avance en compte courant au profit de FRENCH CRYPTO

Modalités :

La Société CAPELLI, actionnaire de la société FRENCH CRYPTO, a fait une avance en compte courant pour un montant de 306 188 euros sur l'exercice. L'apport en compte courant n'a pas été rémunéré sur l'exercice.

Cette convention n'a pas été préalablement autorisée par simple omission.

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

Abandon de compte courant avec clause de retour à meilleure fortune au profit de CAPELLI PROMOTION

Modalités :

La Société CAPELLI SA a accordé un second abandon de son compte courant, en date du 24 mars 2023, d'un montant de 2 253 033,57 euros, avec clause de retour à meilleure fortune définie par la reconstitution des capitaux propres à hauteur du capital social de la société CAPELLI PROMOTION.

Cette convention n'a pas été préalablement autorisée par simple omission.

Conventions des exercices antérieurs non soumis à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante, non autorisée préalablement et conclue au cours de l'exercice 31 mars 2022 et qui n'a pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 31 mars 2022.

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

Abandon de compte courant avec clause de retour à meilleure fortune au profit de CAPELLI PROMOTION

Modalités :

La Société CAPELLI SA a accordé un premier abandon de son compte courant, en date du 24 mars 2022, d'un montant de 1 500 000 euros, avec clause de retour à meilleure fortune définie par la reconstitution des capitaux propres à hauteur de 1 000 000 euros du capital social de la société CAPELLI PROMOTION.

En application de la loi, nous vous signalons que le conseil d'administration n'a pas procédé à l'examen annuel de cette convention, prévu par l'article L. 225-40-1 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 suivantes, déjà approuvées 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 MARECHUX 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 DE FRANCE.

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 2023, 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 1.902.792,61 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 et revalorisé automatiquement au 1^{er} septembre de chaque année suivant la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, 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 2023, la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE a facturé à la société CAPELLI les loyers pour un montant de 695.500 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 2023, la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 63.500 euros.

- **Convention conclue avec la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES**

Personnes concernées :

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire de la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES 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 SUISSES ».

Modalités :

La société CAPELLI fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES 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 la convention en date du 20 avril 2015 et sa grille correspondante de facturation.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 150.766,80 euros.

- **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 2023, la société CAPELLI a facturé 2C AMENAGEMENT des prestations pour un montant de 7.500 euros.

- **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 2023, la société CAPELLI a facturé à CAPELLI FONCIER pour cette prestation 141 000€ au cours de l'exercice.

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 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 2023, aucune prestation n'a été facturée par la société CAPELLI.

- **Convention conclue avec la société 2C AMENAGEMENT**

Personnes concernées :

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 2023, 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 2023, aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice

Les commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 juillet 2023

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 31 juillet 2023

Frédéric Maurel

Olivier Deberdt

Olivier Arthaud

Carole Troncy

4.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023



mazars

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

**Arthaud
& Associés**

3, rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023

Mazars

Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de
commissariat aux comptes
Capital de 5 986 008 euros - RCS Lyon B 351 497 649

Arthaud & Associés Audit

Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de
commissariat aux comptes
Capital de 150 000 euros – RCS Lyon B 431 460 336

Capelli
Société anonyme
RCS Paris 306 140 039

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Capelli relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2023, 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.

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^{er} avril 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 4.7.3. « Principes comptables » au paragraphe

« Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels laquelle précise les éléments conditionnant l'application du principe de continuité d'exploitation.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les titres de participation et créances rattachées, dont le montant net figurant au bilan au 31 mars 2023 s'établit à 8 380 K€, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'inventaire selon les modalités décrites dans la note 4.7.3 - « Principes comptables - Titres de participation et titres immobilisés » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné les éléments ayant conduit à la détermination des valeurs d'inventaire au 31 mars 2023 pour les principales lignes du portefeuille et vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe des comptes.

Evaluation des stocks

Les stocks, dont le montant net figurant au bilan au 31 mars 2023 s'établit à 49 954 K€, sont évalués selon les modalités décrites dans les 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 » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation des stocks et vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe des comptes.

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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.

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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 juillet 2023

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 31 juillet 2023

Frédéric Maurel

Associé

Olivier Deberdt

Associé

Olivier Arthaud

Associé

Carole Troncy

Associée