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 12/10/2021 sous le numéro de dépôt 116124

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
Actif	Brut	Amt/Prov	Net	Net
Concessions, brevets et droits ass.	758	450	308	158
Fonds commercial	128	5	122	53
Autres immobilisations incorporelles	145	120	25	73
Immobilisations incorporelles	**1 031**	**576**	**455**	**285**
Constructions	2 301	360	1 941	753
Installations techniques, mat. & out.	34	34	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 972	1 031	1 941	847
Immobilisations corporelles	**5 307**	**1 425**	**3 882**	**1 600**
Immobilisations corporelles en cours	**76**		**76**	**716**
Participations & créances rattachées	14 015	1 386	12 629	13 053
Autres titres immobilises	103	-	103	103
Prêts	10 071	-	10 071	18 981
Autres immobilisations financières	337	-	337	392
Immobilisations financières	**24 526**	**1 386**	**23 139**	**32 529**
Actif immobilisé	**30 939**	**3 387**	**27 552**	**35 129**
Stocks	18 038	2 273	15 765	11 655
Clients et comptes rattaches	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 verses	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
Actif circulant	**207 721**	**2 351**	**205 370**	**178 292**
Charges à repartir	154		**154**	419
Ecart de conversion actif	78		**78**	120
Comptes de régularisation	**232**	**-**	**232**	**539**
Total actif	**238 892**	**5 738**	**233 154**	**213 960**

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

4.6.2 Bilan passif au 31/03/2021

en k€ Passif	31/03/2021 Net	31/03/2020 Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Ecarts 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		
Capitaux propres	**47 140**	**35 699**
Produits des emissions de titres participatifs		
Autres fonds propres	-	-
Emission de titres participatifs	34 895	32 800
Autres fonds propres	**34 895**	**32 800**
Provisions pour risques	161	-
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	**161**	**-**
Emprunts obligataires	61 717	75 059
Autres emprunts	28 960	12 170
Découverts et concours bancaires	5 507	3 794
Emprunts auprès des éts. de crédits	**96 184**	**91 023**
Emprunts et dettes financières diverses	2 384	1 934
Comptes courants	18 163	22 483
Dettes financières diverses	**20 547**	**24 417**
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattaches	7 522	6 324
Dettes fiscales et sociales	26 104	15 854
Dettes sur immobilisations	3	2
Autres dettes	445	4 287
Produits constates d'avance	153	3 173
Autres dettes	**34 227**	**29 639**
Ecart de conversion passif	**-**	**382**
Total passif	**233 154**	**213 960**

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
Produits	**58 380**	**49 987**
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)
Consommations	**(18 894)**	**(22 431)**
Valeur ajoutée	**39 486**	**27 556**
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)
Charges	**(16 227)**	**(14 622)**
Résultat d'exploitation	**23 259**	**12 934**
Produits financiers	4 735	4 122
Charges financières	(11 648)	(8 654)
Résultat financier	**(6 914)**	**(4 532)**
Opérations en commun	(987)	255
Résultat courant	**15 359**	**8 657**
Produits exceptionnels	101	4
Charges exceptionnelles	(261)	(59)
Résultat exceptionnel	**(160)**	**(55)**
Participation des salariés	(935)	(497)
Impôts sur les bénefices	(2 823)	(112)
Résultat de l'exercice	**11 441**	**7 992**

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	-	-
Ressources	**95 601**	**67 320**
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)
Emplois	**(58 852)**	**(49 767)**
Variation du fonds de roulement net global	**36 750**	**17 553**

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 entrainé 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 convenants financiers 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 prenants, 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
Immobilisations incorporelles	**730**		**301**
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	-	-	
Immobilisations corporelles	**2 953**	-	**2 925**
Immobilisations incorporelles en cours	**716**		76
Autres participations	13 956	-	59
Autres titres immobilités	103	-	
Prêts, autres immobilisations financières	19 461	-	
Immobilisations financières	**33 519**	-	**59**
Actif immobilisé en Valeur Brute	**37 918**	-	**3 360**

en K€	Diminutions		Valeur brute 31/03/2021	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
Immobilisations incorporelles			**1 031**	
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			-	-
Immobilisations corporelles	-	**571**	**5 307**	-
Immobilisations incorporelles en cours	**716**	-	**76**	-
Autres participations			14 015	-
Autres titres immobilités			103	-
Prêts, autres immobilisations financières		9 054	10 408	-
Immobilisations financières	-	**9 054**	**24 526**	-
Actif immobilisé en Valeur Brute	**716**	**9 625**	**30 939**	-

➢ 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
Immobilisations incorporelles	**446**	**130**		**576**
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
Immobilisations corporelles	**1 354**	**470**	**399**	**1 425**
Total Amortissements	**1 799**	**601**	**399**	**2 001**

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				
Autres immob. Incorporelles	**130**	**-**	**-**	**-**	**-**
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	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	**470**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Amortissements	**601**	**-**	**-**	**-**	**-**

➢ 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	-
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. 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
Total	**18 038**	**(2 273)**	**15 765**	**11 655**

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 financi	903	483			1 386
Clients	-		-		-
Sur stock et en cours	2 397		123		2 273
Autres provisions pour dépréciation	599			521	78
Total	**3 899**	**644**	**123**	**521**	**3 898**
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	
Total	**197 444**	**187 037**	**10 408**

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 Bénefices	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		
Total	**150 958**	**100 174**	**50 035**	**750**

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
Total	**35 699**	-	**11 441**	-	-	**47 140**

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
Produit à recevoir	**9 540**	**38 968**

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
Charges à payer	**6 347**	**10 569**

➢ CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

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
		Compensé par couverture de change			Provision pour		
Postes concernés	Total	Ecart passif	Engagement	Autres	risques	Net	TOTAL
Acomptes sur immobilisations							
Prêts	-						-
Autres créances immobilisées							
Créances d'exploitation	78						
Créances diverses							
Dettes financières							
Dettes d'exploitation							
Dettes sur immobilisations		-					
Total des écarts de conversion	**78**	-	-	-	-	-	-

➢ 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	-
Chiffre d'affaires	**50 972**	**49 576**

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
Total	**679**	**535**

➢ 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		
Produits exceptionnels	**101**	**4**
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		
Charges exceptionnelles	**(261)**	**(59)**
Résultat exceptionnel	**(160)**	**(55)**

➢ 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		
Transferts de charges	**318**	**395**

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

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
2020/2021	**14 264**	**2 890**
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
Total	**209 122**	**184 302**

ENGAGEMENTS RECUS

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

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
Total	**154**	**146**

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
Accroissements dette future d'impôt -		
Provisions Titres	367	253
Participation	248	139
		-
Allègements dette future d'impôt -	**615**	**392**

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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital detenu 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 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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
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 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 (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 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 (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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
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 detenu 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)	-	3095
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)	-	3031
SAS FG LUX	1,0	(1 546)	30,0%	0,30	0,30	-	284	(758)	-	2858
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
Affaires bénéficiaires	**2 191**	**275**

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 VILLEMAIN	(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 COURTRY 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)
Affaires à perte	**(6 455)**	**(1 262)**

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

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

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 28 SEPTEMBRE 2021

RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT

TROISIEME RESOLUTION – *(AFFECTATION DU RESULTAT 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 le bénéfice net comptable de l'exercice, s'élevant à 11.441.025,08 euros, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 11.441.025,08 euros

A titre de dividendes aux actionnaires, la somme de 0,76 euro par action
Ouvrant droit à dividende au jour du détachement du droit à dividende
Soit une enveloppe maximum de dividende s'élevant à ..... 1.682.133,08 euros

Le solde, soit la somme de ..... 9.758.892,00 euros
Affecté en totalité au compte "Autres Réserves" qui s'élève ainsi à 21.524.705,26 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 2020 : aucun dividende n'a été distribué.

Pour l'exercice clos le 31 mars 2019 : le dividende par titre était égal à 1,11 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 2018 : le dividende par titre était égal à 0,84 euro 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

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 28 septembre 2021:

POUR : 1.224.004 *; CONTRE :* — *; ABSTENTION :* —.

La résolution est : *ADOPTEE* / *REJETEE*

CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

CAPELLI

France | Suisse | Luxembourg

RAPPORT ANNUEL 2020 / 2021

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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
CAPELLI LUX SA	100,0	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 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 (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 (	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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
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 PONTCEL (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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
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 (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 PORCELAINE, 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 6ème .

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
Résultat d'exploitation	**23 259**	**12 934**
Résultat financier	(6 914)	(4 532)
Opérations en commun	(987)	255
Résultat courant	**15 359**	**8 657**
Résultat exceptionnel	(160)	(55)
Participation et IS	(3 758)	(610)
Résultat de l'exercice	**11 441**	**7 992**

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
ACTIF	**233 154**	**213 960**
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
PASSIF	**233 154**	**213 960**

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 I 2° - factures émises non réglées à la date de cloture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
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) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(B) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel oudélai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : Paiement comptant					

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

➢ FOURNISSEURS :

	Article D441- 4 I 1° - factures reçues non réglées à la date de cloture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
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) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel oudélai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : 45 jours fin de mois					

4.2.6 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

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

En €	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
Opérations et résultats :					
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	-	-
Résultat par action					
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	-	
Personnel					
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	**6,84 €**

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 a 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 A 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 règlementaire ;
- 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 composé (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 maitrise des coûts de constructions.

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 process de gestion des prix a été mise 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.

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

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 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'arrivé 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'autorisé 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.

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 influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe.

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

faible
moyen
élevé

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 démonter sa capacité à adapter son organisation. Les mesures mises en place, ont permis de 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 repise 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 entrainer 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 maitriser.

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 entrainer 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 entrainer 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 entrainer une insatisfaction client.

De plus, chaque projet est personnalisable en fonction des attentes du 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 entrainer 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 priorité. 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 entrainer 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).

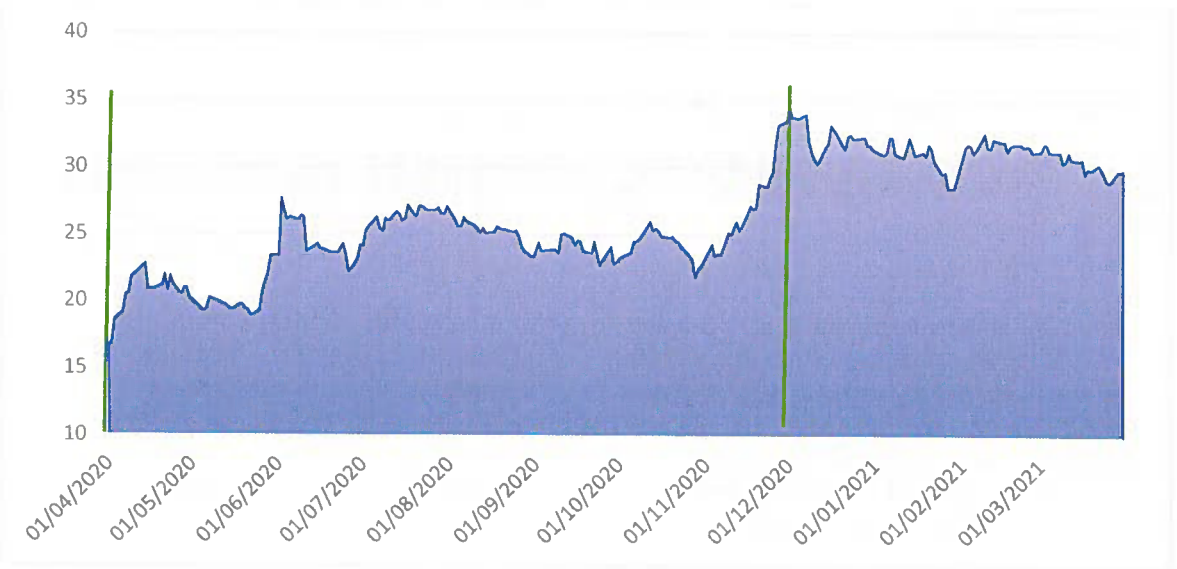
5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

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
Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)	66.18

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



Cours le plus bas au 1er avril 2020 /Cours le plus haut au 1er 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 diffuse toutes les informations financières et boursières relatives à la société.

CM-CIC, GreenSome Finance et Louis Capital Markets réalisent régulièrement des notes sur les publications du Groupe.

Le Groupe CAPELLI a mandaté CM-CIC Securities pour assurer la gestion des titres inscrits au nominatif pur :

CM CIC Securities
Middle Office Emetteur
6, avenue de Provence 75 009 PARIS

Conformément à la Directive Transparence, imposée par le règlement Général des Autorités des Marchés Financiers entré en vigueur le 20 janvier 2007, le Groupe CAPELLI a signé un contrat avec le diffuseur professionnel Actusnews pour la diffusion effective et intégrale de son information réglementée.

Au sein du groupe CAPELLI, les personnes responsables de l'information financière et de la relation investisseurs sont à votre disposition :

Christophe CAPELLI - *Président Directeur Général*
Rodolphe PEIRON - *Directeur Général Adjoint*
Julien BURONFOSSE – *Responsable financement et relations investisseurs*

contact@capelli-immo.com
Tel : 04 78 47 49 29 – https://capelli-immobilier.fr/

5.3 - Dividendes

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

	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 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%**
TOTAL	**2 213 333**	**100,00%**	**2 552 950**	**100,00%**	**3 058 282**	**100,00%**

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

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

149 Boulevard Stalingrad
69100 Villeurbanne

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2021

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

Orfis
Société par actions simplifiée
Capital de 942 300 euros - RCS Lyon 957 509 045

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 1er 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 :
    - les modalités d'évaluation des prix de revient des opérations en cours de développement (comprenant le coût des études préalables au lancement des opérations) ;
    - les probabilités de réalisation de ces opérations en fonction des critères tangibles déterminés par la direction ;
    - 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 18ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 3ème 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

Frédéric Maurel

Orfis
A Villeurbanne, le 30 juillet 2021

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
Actif	Brut	Amt/Prov	Net	Net
Concessions, brevets et droits ass.	758	450	308	158
Fonds commercial	128	5	122	53
Autres immobilisations incorporelles	145	120	25	73
Immobilisations incorporelles	**1 031**	**576**	**455**	**285**
Constructions	2 301	360	1 941	753
Installations techniques, mat. & out.	34	34	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 972	1 031	1 941	847
Immobilisations corporelles	**5 307**	**1 425**	**3 882**	**1 600**
Immobilisations corporelles en cours	**76**		**76**	**716**
Participations & créances rattachées	14 015	1 386	12 629	13 053
Autres titres immobilises	103	-	103	103
Prêts	10 071	-	10 071	18 981
Autres immobilisations financières	337	-	337	392
Immobilisations financières	**24 526**	**1 386**	**23 139**	**32 529**
Actif immobilisé	**30 939**	**3 387**	**27 552**	**35 129**
Stocks	18 038	2 273	15 765	11 655
Clients et comptes rattaches	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 verses	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
Actif circulant	**207 721**	**2 351**	**205 370**	**178 292**
Charges à repartir	154		**154**	419
Ecart de conversion actif	78		**78**	120
Comptes de régularisation	**232**	**-**	**232**	**539**
Total actif	**238 892**	**5 738**	**233 154**	**213 960**

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

4.6.2 Bilan passif au 31/03/2021

en k€ Passif	31/03/2021 Net	31/03/2020 Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Ecarts 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		
Capitaux propres	**47 140**	**35 699**
Produits des emissions de titres participatifs		
Autres fonds propres	**-**	**-**
Emission de titres participatifs	34 895	32 800
Autres fonds propres	**34 895**	**32 800**
Provisions pour risques	161	-
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	**161**	**-**
Emprunts obligataires	61 717	75 059
Autres emprunts	28 960	12 170
Découverts et concours bancaires	5 507	3 794
Emprunts auprès des éts. de crédits	**96 184**	**91 023**
Emprunts et dettes financières diverses	2 384	1 934
Comptes courants	18 163	22 483
Dettes financières diverses	**20 547**	**24 417**
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattaches	7 522	6 324
Dettes fiscales et sociales	26 104	15 854
Dettes sur immobilisations	3	2
Autres dettes	445	4 287
Produits constates d'avance	153	3 173
Autres dettes	**34 227**	**29 639**
Ecart de conversion passif	**-**	**382**
Total passif	**233 154**	**213 960**

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
Produits	**58 380**	**49 987**
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)
Consommations	**(18 894)**	**(22 431)**
Valeur ajoutée	**39 486**	**27 556**
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)
Charges	**(16 227)**	**(14 622)**
Résultat d'exploitation	**23 259**	**12 934**
Produits financiers	4 735	4 122
Charges financières	(11 648)	(8 654)
Résultat financier	**(6 914)**	**(4 532)**
Opérations en commun	(987)	255
Résultat courant	**15 359**	**8 657**
Produits exceptionnels	101	4
Charges exceptionnelles	(261)	(59)
Résultat exceptionnel	**(160)**	**(55)**
Participation des salariés	(935)	(497)
Impôts sur les bénefices	(2 823)	(112)
Résultat de l'exercice	**11 441**	**7 992**

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	-	-
Ressources	**95 601**	**67 320**
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)
Emplois	**(58 852)**	**(49 767)**
Variation du fonds de roulement net global	**36 750**	**17 553**

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 entrainé 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 convenants financiers 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 prenants, 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 égalment 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	Augmentations Acquisitions
Immobilisations incorporelles	**730**		**301**
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	-	-	
Immobilisations corporelles	**2 953**	-	**2 925**
Immobilisations incorporelles en cours	**716**		76
Autres participations	13 956	-	59
Autres titres immobilités	103	-	
Prêts, autres immobilisations financières	19 461	-	
Immobilisations financières	**33 519**	-	**59**
Actif immobilisé en Valeur Brute	**37 918**	-	**3 360**

en K€	Diminutions Poste à poste	Diminutions Cession	Valeur brute 31/03/2021	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
Immobilisations incorporelles			**1 031**	
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			-	-
Immobilisations corporelles	**-**	**571**	**5 307**	**-**
Immobilisations incorporelles en cours	**716**	**-**	**76**	**-**
Autres participations			14 015	-
Autres titres immobilités			103	-
Prêts, autres immobilisations financières		9 054	10 408	-
Immobilisations financières	**-**	**9 054**	**24 526**	**-**
Actif immobilisé en Valeur Brute	**716**	**9 625**	**30 939**	**-**

➢ 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
Immobilisations incorporelles	**446**	**130**		**576**
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
Immobilisations corporelles	**1 354**	**470**	**399**	**1 425**
Total Amortissements	**1 799**	**601**	**399**	**2 001**

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				
Autres immob. Incorporelles	**130**	**-**	**-**	**-**	**-**
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	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	**470**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Amortissements	**601**	**-**	**-**	**-**	-

➢ 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	-
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. 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
Total	**18 038**	**(2 273)**	**15 765**	**11 655**

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 financi	903	483			1 386
Clients	-		-		-
Sur stock et en cours	2 397		123		2 273
Autres provisions pour dépréciation	599			521	78
Total	**3 899**	**644**	**123**	**521**	**3 898**
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	161	123	-	-
Dont dotations et reprises financières	-	483	-	522	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelle	-		-	-	-

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	
Total	**197 444**	**187 037**	**10 408**

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 Bénefices	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		
Total	**150 958**	**100 174**	**50 035**	**750**

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
Total	**35 699**	**-**	**11 441**	**-**	**-**	**47 140**

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
Produit à recevoir	**9 540**	**38 968**

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
Charges à payer	**6 347**	**10 569**

➢ CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

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
		Compensé par couverture de change			Provision pour risques	Net	
Postes concernés	Total	Ecart passif	Engagement	Autres			TOTAL
Acomptes sur immobilisations							
Prêts	-						-
Autres créances immobilisées							
Créances d'exploitation	78						
Créances diverses							
Dettes financières							
Dettes d'exploitation							
Dettes sur immobilisations		-					
Total des écarts de conversion	**78**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

➢ 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	-
Chiffre d'affaires	**50 972**	**49 576**

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
Total	**679**	**535**

➢ 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		
Produits exceptionnels	**101**	**4**
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		
Charges exceptionnelles	**(261)**	**(59)**
Résultat exceptionnel	**(160)**	**(55)**

➢ 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		
Transferts de charges	**318**	**395**

➢ **VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES ET INTEGRATION FISCALE**

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
2020/2021	**14 264**	**2 890**
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
Total	**209 122**	**184 302**

ENGAGEMENTS RECUS

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

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
Total	**154**	**146**

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
Accroissements dette future d'impôt -		
Provisions Titres	367	253
Participation	248	139
		-
Allègements dette future d'impôt -	**615**	**392**

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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
CAPELLI LUX SA	100,0	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 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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
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 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 (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 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 (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€[1] Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
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
Affaires bénéficiaires	**2 191**	**275**

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 VILLEMAIN	(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 COURTRY 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)
Affaires à perte	**(6 455)**	**(1 262)**

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

CAPELLI

France | Suisse | Luxembourg

RAPPORT ANNUEL 2020 / 2021

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	Déonthologie 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 mandaitaires 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	Indeminité 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 membre 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*
- *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 est composé des quatre membres suivants :

	Mandat (s)	Age	Sexe	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat en cours
Monsieur Christophe CAPELLI	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
Monsieur Jean-Charles CAPELLI	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
Monsieur Rodolphe PEIRON	Administrateur	51 ans	M	16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026
Madame Francoise PARIS LECLERC	Administrateur	76 ans	F	30/09/2011	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023

<u>Exclusion de la recommandation R14 du Code Middlenext :</u>

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.

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 prononcé 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 Middlenext). 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 Middlenext, 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 du13 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 Middlenext)

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.

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.

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.

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 Middlenext 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 Middlenext, 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
Total	**1023**	**917**

** « 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
Total	**591**	**445**

** « 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 salaries du Groupe	8,63	15,06	12,73	9,90	8,41
Evolution N/N-1		*6,42%*	*-2,32%*	*-2,83%*	*-1,49%*
Ratio rémunération comparé à la médianne des salaries du Groupe	9,26	13,95	11,44	11,75	9,19
Evolution N/N-1		*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 salaries du Groupe	3,83	6,41	6,33	5,89	7,58
Evolution N/N-1		*2,58%*	*-0,08%*	*-0,44%*	*1,69%*
Ratio rémunération comparé à la médianne des salaries du Groupe	4,11	5,94	5,69	6,99	8,28
Evolution N/N-1		*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%
Croissance publiée du Chiffre d'affaires consolidé	*38,52%*	28,66%	15,35%	7,57%	39,13%
Croissance publiée du résulat net consolidé	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 L22-10-9 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 1er 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 1er 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
Monsieur Christophe CAPELLI	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 Ménilmontant -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	
Monsieur Jean-Charles CAPELLI	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	
Monsieur Rodolphe PEIRON	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.
Madame Francoise PARIS LECLERC	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 *("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")*	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 apparaitre l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice 2020-2021.